

Het Grote Verhaal

Raadhuis Arcen, gemeente Venlo

Locatie: Arcen
Bouwjaar: 1949-1950
Vraagprijs: onbekend, pand gaat in april op de markt.
Verkante meters: 474 (plus nieuwe aanbouw van 954 m²)
Bijzonderheden: gemeentelijk monument; ontworpen door architect Kropholler; een „to-taalkunstwerk“, aldus Venlo; „exterieur en interieur vormen één geheel.“



Watertoren, gemeente Woerden

Locatie: Oostsingel, Woerden
Bouwjaar: 1906
Verkoopprijs: 20.000 euro (excl. achterstallig onderhoud)
Verkante meters: 60 m².
Hoogte: 28 meter
Bijzonderheden: rijksmonument. Vloeroppervlak verdeeld over vier verdiepingen. Staat van onderhoud is slecht.



Kasteel Kinkelenburg, gemeente Lingewaard



Locatie: Bemmelseweg, Bommel
Bouwjaar: ca. 1300
Vraagprijs: evt. verkoop in overleg
Verkante meters: 973
Bijzonderheden: rijksmonument; vier verdiepingen; voormalige trouwzaal heeft waardevolle plafondschilderingen.

Villa Vredelust, gemeente Tilburg



Locatie: Bredaseweg, Tilburg
Bouwjaar: 1884
Vraagprijs: 'markt-conform', aldus de gemeente
Verkante meters: 400
Bijzonderheden: rijksmonument; langgevelboerderij; staat van onderhoud is 'zeer slecht', het dak is lek, vloeren en trappen onbegaanbaar.

Gemeenten zetten vastgoed in de uitverkoop. Ook monumenten gaan van de hand. Gevolg van bezuinigingen en van veranderende behoeften. Alles moet weg: sportkantines, oude raadhuisen, watertorens, brandweerkazernes.

Door onze redacteur
 INGEMAR VRIESEMA

Gemeente Moerdijk zette vorige week zijn vuurtoren te koop. Hoogte: twaalf meter, vloeroppervlak: ruim zeven vierkante meter. Vraagprijs: 18.000 euro. Eerder verkocht Moerdijk al haar 'peilhuisje', een rijksmonument uit 1871. De gemeente zet het vastgoed in de uitverkoop omdat ze moet bezuinigen: 6,8 miljoen euro op een begroting van 73 miljoen. En Moerdijk kan wel wat vastgoed missen.

Hetzelfde gaat op voor zo ongeveer alle Nederlandse gemeenten. Neem Lingewaard in Gelderland, dat tot 2016 ruim 5,5 miljoen euro moet bezuinigen op een begroting van 90 miljoen. Lingewaard bezit liefst 199 gebouwen. Sportkantines, scholen, oude gemeentehuizen, brandweerkazernes, gemeentewerven, kantoorpanden. Het beheer van al die panden is duur: kosten voor achterstallig onderhoud bedragen 3 miljoen euro. Lingewaard heeft daarom – noemt het een pr-stunt – al haar gebouwen „in principe“ in de verkoop gezet. Ook kasteel Kinkelenburg in Bommel, een imposant fort uit 1300. Zoals wethouder Louis Dolmans van Lingewaard zegt: „Over elk gebouw valt te praten.“

Vastgoed verwerven was voor gemeenten tot diep in de 20ste eeuw maatschappelijk logisch. Die logica was opgetrokken uit steen: bij elk maatschappelijk nut hoorde een gebouw. Een apart pand voor de openbare leeszaal hier, een gebouw voor het gemeentelijk zwembad daar – en elke wijk zijn eigen buurthuis. Vastgoed was bovendien een melkkoe. Gemeenten kochten daarom ook panden op zonder direct maatschappelijk doel: kantoren, winkels, woningen – en monumenten. Prijzen stegen na de oorlog steevast – op een enkele dip na – dus van de aankoop van weer een handvol panden lagen gemeenteraden niet wakker: de verkoop zou geld opleveren.

Die tijd is voorbij. Niet alleen door de crisis. Steen is eenvoudiger weg minder belangrijk dan vroeger, zegt Marc van Leent, auteur van het boek *Publiek Vastgoed*. Hij is verbonden aan De Wijkplaats, een ondernemersnetwerk dat zich bezighoudt met maatschappelijk vastgoed. De behoefte aan één plek voor één dienst, neemt af, zegt Van Leent. „Kijk naar de zorg. Die wordt steeds vaker buiten de muren van het verzorgingshuis aangeboden, bij mensen thuis bijvoorbeeld. Dat is de toekomst.“ Van Leent noemt ook gemeente Molenwaard in de Alblasserwaard, die volgend jaar afscheid neemt van zijn gemeentehuis. Koevlieden brengen paspoorten rond, zorgambtenaren bezoeken de burgers thuis. De toekomstige gebouwen van algemeen nut zijn „multifunctionele centra“, zegt Van Leent. „Noem het wijkcentra nieuwe stijl. Bibliotheek, gemeentehuis, fysiotherapeut en huisarts in één.“ Van die centra zijn er al honderden gebouwd, zoals Balade in Waalwijk (met onder meer prikpost en crèche),

Nieuw Welgelegen in Utrecht (sporthal en vergaderplek) en Pius X in Tilburg (onder meer kerk en parkeergarage).

Maar al die buurthuizen, scholen en raadhuisen uit vroeger tijden staan er nog. Het oppervlak van maatschappelijk vastgoed bedraagt 83,5 miljoen vierkante meter, meer dan alle Nederlandse kantoren en winkels samen, blijkt uit onderzoek uit 2011 van Bouwstenen voor Sociaal, platform voor maatschappelijk vastgoed. Huur, verzekering, onderhoud en andere kosten van al dat vastgoed bedragen jaarlijks 14,3 miljard euro, een kleine 900 euro per Nederlander. En die gebouwen worden geplaagd door leegstand. Zo staat van de schoolgebouwen 20 procent leeg, vooral door een daling van het aantal leerlingen.

Gemeenten – die ruim eenderde van dat maatschappelijke vastgoed bezitten – zoeken ijverig naar een nieuw bestaan voor die leegstaande panden. De crisis vergroot de noodzaak. Buurthuizen, scholen, kantoren en monumenten gaan massaal in de verkoop.

Maar wie is er nu op zoek naar een school of een watertoren?

Volgens Ingrid de Moel, ondernemer bij Bouwstenen voor Sociaal, zijn scholen en buurthuizen van vóór 1960 nog behoorlijk gewild. „In die tijd werd nog nauwelijks of niet met asbest gebouwd. Bovendien liggen die panden midden in woonwijken. Zeer populaire locaties.“ Scholen van later datum liggen minder goed in de markt. „In die panden zit vaak asbest, en ze zijn strak rond de schoolfunctie ontworpen. Lage plafonds, weinig fraaie materialen, minder karakter. Het is onaantrekkelijk en lastig om te investeren in het ombouwen van zo'n pand tot, zeg, een restaurant.“

En een kerktoeren, een brandweerkazerne, een vuurtoren? Hoe verkoopt dat?

„Dat is vaak lastiger door de specifieke vorm en kwaliteit van die panden“, zegt De Moel. En toch: ook dan lukt het gemeenten soms om een koper te vinden. Zoals Woerden, dat in december na dik vier jaar proberen eindelijk zijn watertoren verkocht. Het rijksmonument uit 1906 is nu in handen van twee ondernemers, die het pand mogelijk omdoen tot „zpp-toren“: een kantoor voor een zelfstandige in de voet van de toren en een woning of vergaderruimte bovenin.

Voor andere gemeenten is het hopen. Tilburg heeft net de leegstaande villa Vredelust te koop gezet, een rijksmonument uit 1884. De gemeente hoopt het pand te slijten aan een horecaondernemer, om het „culinaire aanbod van de stad te verbreden“. Venlo zet volgende maand het monumentale raadhuis van Arcen te koop, dat geen functie meer heeft sinds de fusie in 2010. En Moerdijk hoopt dus op een koper voor die vuurtoren. *Unique selling point:* het is de enige vuurtoren van Noord-Brabant. Goed om te weten: de vuurtoren functioneert niet meer. Moerdijk wijst schepen al sinds 1989 de weg met lichtboeien.

Te koop: vuurtoren, vraagprijs 18.000 euro



Vuurtoeren, gemeente Moerdijk

Locatie: Willemstad
Bouwjaar: 1946
Vraagprijs: 18.000 euro
Verkante meters: 7,3
Hoogte: 12 meter
Bijzonderheden: koop is inclusief stenen trap en omringende grond.

Foto's Rien Zilvold

Ook Rijk zoekt kopers voor monumenten

Niet alleen gemeenten zoeken kopers voor hun monumenten. Ook het Rijk wil monumenten afstoten: van de 1.800 rijksmonumenten in bezit van de overheid wil minister Blok (Wonen en Rijksdienst, VVD) er 34 kwijt. Monumenten als Vesting Naarden, gedenknaalden in Apeldoorn, Heemstede en Rijswijk en het Westfries Museum in Hoorn.

Een rijksmonument is een van rijkswege beschermd monument. Het voorvoegsel 'rijks' slaat dus niet op de eigendomspositie: de centrale overheid bezit maar een fractie van de in totaal 60.000 rijksmonumenten. Minister Blok zal de 34 monumenten eerst aanbieden aan gemeenten en provincies, die 'recht op eerste koop' hebben. Maar het is onwaar-

schijnlijk dat die lagere overheden zitten te wachten op de aanschaf van een monument: ze zijn zelf juist bezig om vastgoed te verkopen als deel van rigoureuze bezuinigingsoperaties. Zo reageert de gemeente Rijswijk afhoudend op een eventueel aanbod van de gedenknaald door het Rijk: „Gezien de huidige stand van zaken ziet het er niet naar uit dat de gemeente

als eigenaar van de Naald naar voren zal treden.“ En: „Monumenten zoals huizen, bedrijfspanden of kerken kunnen herbested worden, waarmee de exploitatie van het object zou kunnen voorzien in de beheerkosten. Bij een monument als een gedenknaald is een dergelijke exploitatie niet denkbaar. Je gaat tenslotte de Naald niet verhuuren als reclamezuil.“