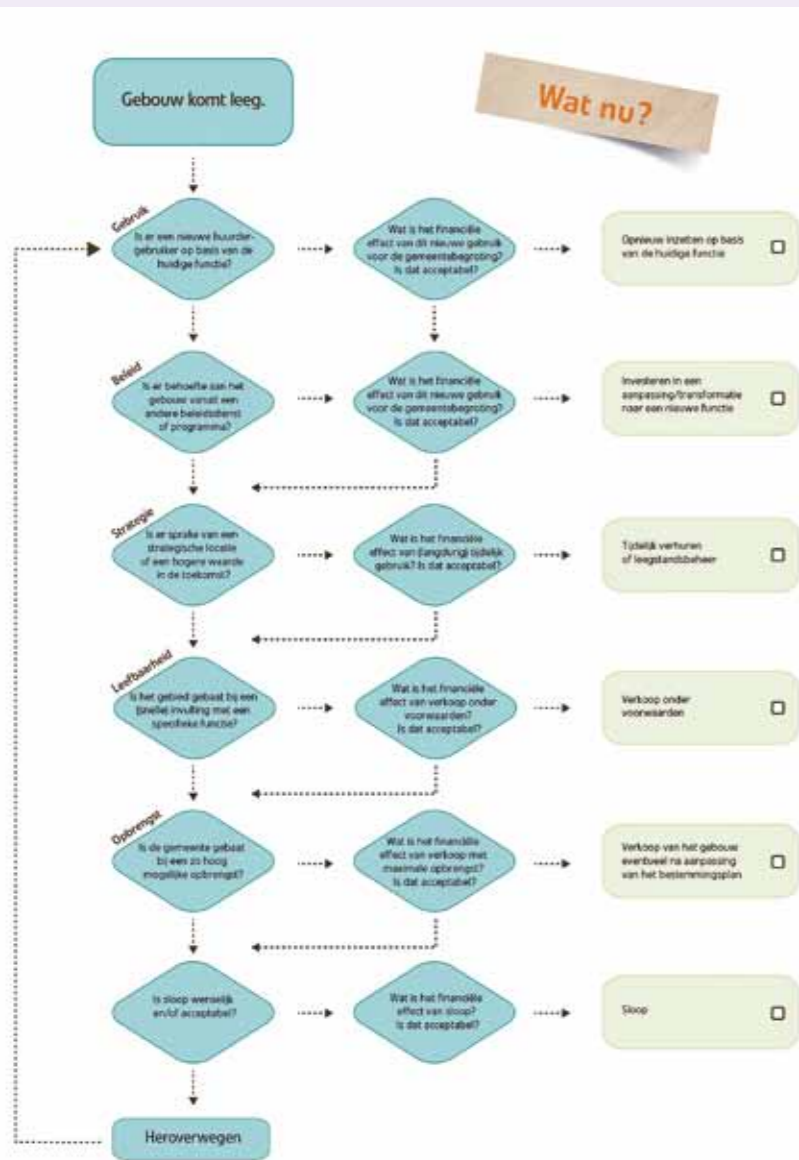


VAN DE TACHTIG MILJOEN VIERKANTE METER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN 2010 KOMT NAAR VERWACHTING IN 2030 EEN KWART LEEG TE STAAN. DAT SCHREVEN HET PLATFORM VOOR MAATSCHAPPELIJK VASTGOED BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL EN HET INTERBESTUURLIJK PROGRAMMA BEVOLKINGSDALING (MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN) BEGIN DECEMBER 2013 IN DE *REISGIDS MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN*¹⁾. OVER WAT TE DOEN MET DIE LEEGSTAND, BRACHT BOUWSTENEN TIJDENS DE NAJAARSBIJEENKOMST OP 4 DECEMBER 2014 EEN NIEUWE PUBLICATIE UIT: *MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN DE ETALAGE*²⁾.

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN DE ETALAGE

Voorzichtige schatting omvang publiek gefinancierd maatschappelijk vastgoed	Miljoen m ²		Fin. last [mld. /jr.]	Boekwaarde [mld. in 2010]
	2010	2030 (-25%)		
Onderwijs en kinderopvang	34	25	1,7	44
Zorg	30	22	1,5	40
Cultuur, sport en ontspanning	9	8	0,45	11
Overig	7	5	0,35	10
Totaal	80	60	4	105

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED
Maatschappelijk vastgoed is de verzamelnaam voor publiek gefinancierde gebouwen met een functie op het gebied van onderwijs, sport, welzijn, maatschappelijke opvang en/of medische zorg en met een meerwaarde voor de samenleving. Voorbeelden zijn (brede) scholen, buurthuizen, opvangcentra, sportaccommodaties, kerken, culturele centra en bibliotheken.
www.bouwstenenvoorsociaal.nl



De dreiging van twintig miljoen vierkante meter leegstand in maatschappelijk vastgoed – bijna driemaal zo veel als de huidige kantorenleegstand – is volgens de Reisgids vooral groot in het onderwijs (9 van de 34 miljoen vierkante meter) en de zorg (8 van de 30). Bij onderwijs zijn de voornaamste verklaringen daarvoor de ontgroening en de bevolkingsdaling. Bij zorg zijn de verplaatsing van zorg naar woning en woonomgeving, de sluiting van verzorgingshuizen en de dreigende sluiting van streekziekenhuizen belangrijke oorzaken.

LEEGSTAND – VOOR- EN NADEEL

De leegstand van maatschappelijk vastgoed plaatst de overheden voor een dilemma, stelt Ingrid de Moel, directeur van Bouwstenen voor Sociaal: “Ten eerste vanwege de bestuurlijke context: overheden lopen niet graag met leegstand te koop en omdat publieke partijen vaak te maken hebben met bijzondere (reken)regels is een integrale afweging lastig. Ten tweede omdat veel regio’s te maken hebben met een krimpende vastgoedmarkt en veel aanbieders van ruimte. Verkoop van vastgoed levert dan weinig op en grootscheepse verkoop kan de markt nog verder verstoren.”

De publicatie Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen laat echter zien dat leegstand van maatschappelijk vastgoed niet alleen een probleem is, maar dat die ook kansen biedt. Zo stelt gedeputeerde Ralph de Vries van de provincie Utrecht: “Leegstand biedt volop kansen om het

vastgoed te transformeren en om functies aan een gebied toe te voegen. Dit kan de leefbaarheid juist ten goede komen.” De dalende vastgoedprijzen ten gevolge van de leegstand zorgen er bovendien voor dat er ruimte ontstaat voor nieuwe initiatieven en dat er ruimte beschikbaar komt voor groepen in de samenleving die het financieel niet zo breed hebben.

KANSENKAARTEN

Maar hoe breng je als gemeente de leegstand in kaart en hoe breng je de vraag naar ruimte en het aanbod van leegstaand maatschappelijk vastgoed bij elkaar? Verschillende gemeenten, waaronder Groningen en Amsterdam, hebben inmiddels door middel van kansenkaarten plekken aangegeven waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Maastricht gaat zelfs nog een stap verder: daar is gekozen voor een integrale en stadsbrede leegstands-aanpak en zijn in de Structuurvisie Ruimte voor ontmoeting plekken aangegeven die van groot belang zijn voor de toekomstbestendigheid en aantrekkelijkheid van Maastricht als stad.

Er zijn echter nog meer wegen om maatschappelijk vastgoed aan de man te brengen. Zo zijn er verkoopsites van gemeenten, het Rijksvastgoedbedrijf of van andere organisaties zoals maatschappelijkvastgoed.nl, herbestemmingspanden.nl of reliplan.nl. En verhuursites, lokale makelpunten, die een match zoeken tussen vraag en aanbod van sociale ruimte. Een voorbeeld hiervan is het Eindhovense initiatief buurtruimte040.nl.

ROUTEKAART

Voldoende keus dus, maar welke optie is in welke situatie het beste? Om dit keuzeproces voor gemeenten in goede banen te leiden is in de publicatie van Bouwstenen een routekaart opgenomen die via zes vragen uitkomt op zes opties:

- Opnieuw inzetten op basis van de huidige functie.
- Investeren in een aanpassing/transformatie naar een nieuwe functie.
- Tijdelijk verhuren of leegstandsbeheer.
- Verkoop onder voorwaarden.
- Verkoop van het gebouw eventueel na aanpassing van het bestemmingsplan.
- Sloop.

NAJAARSBIJEENKOMST

De uitdaging wat te doen met de leegstand van maatschappelijk vastgoed was een van de voornaamste gespreksonderwerpen tijdens de Najaarsbijeenkomst die Bouwstenen voor Sociaal op 4 december organiseerde. “Hoe werken we overmaat weg, zetten we de transformatie in gang en zorgen we dat de kwaliteit van de gebouwen goed is, goed blijft en beter wordt?” zo stelde Ingrid de Moel tijdens haar inleiding.³⁾ In het antwoord op die vraag hebben alle partijen hun eigen rol. Zo moeten maatschappelijke initiatieven die met een leegstaand pand aan de slag willen zich realiseren dat maatschappelijk vastgoed niet gratis is. De overheid op haar beurt moet minder strak aan bestaande regels vasthouden en durven te experimenteren om van daar uit te komen tot nieuwe ‘spelregels’.

LITERATUUR

1. Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen; Over mogelijkheden en keuzes (Bouwstenen voor Sociaal en Interbestuurlijk Programma Bevolkingsdaling; december 2013).
2. Maatschappelijk vastgoed in de etalage (Bouwstenen voor Sociaal; december 2014).
3. Bouwstenen voor Sociaal gaat in 2015 met het onderwerp leegstand maatschappelijk vastgoed aan de slag in de werkgroep Wegwerken Overmaat. Voor informatie: www.bouwstenen.nl/?q=Wegwerken%20overmaat