

# Voorzitter VNG: We kunnen met stenen stapelen nooit snel genoeg reageren op veranderingen

Flexibiliteit, meebewegen met maatschappelijke ontwikkelingen en duiden wat gaande is in de maatschappij. Dat zijn de punten die wat Jantine Kriens, voorzitter van de directieraad van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), betreft hoog op de agenda van Bouwstenen voor Sociaal moeten staan. “Met ruimte in ons hoofd kijken naar wat er werkelijk speelt. Hoe bewegen mensen in de wijk, welke actoren zijn er, wat staat er aan maatschappelijk vastgoed en wat betekent dat?”

Vastgelopen discussies naar aanleiding van een probleem, korte termijn denken: daar komen we niet verder mee, stelt Kriens van VNG. “De grote vragen komen dan niet meer aan bod. We hebben te maken met schuivende verantwoordelijkheden en veranderende paradigma’s. Dat vraagt echt om een andere manier van denken en discussies vanuit verschillende disciplines. Wat voor gemeente wil je zijn, wat voor wijken wil je, waar gaan we naar toe, in welke richting willen we ons ontwikkelen? Dat zijn de vragen waar het over gaat, lokaal en regionaal. Het gaat over de kwaliteit van onze samenleving.”

We moeten heel erg uitkijken dat we niet alleen in korte termijn oplossingen blijven denken, zegt Kriens. “Wel opvang voor vluchtelingen realiseren in getransformeerde kantoren en niets doen aan leegstand in de wijk, dat is niet wenselijk. Er zijn integrale oplossingen nodig.” Daarnaast kampen gemeenten niet alleen met leegstand van eigen maatschappelijk vastgoed, maar hebben zij ook te maken met leegstaand vastgoed van de rijksoverheid. “In plaats van met elkaar te concurreren, zouden we samen moeten kijken naar de totale leegstand in een wijk of gemeente. Dat gebeurt nog niet. Er is afstemming tussen gemeente en rijksoverheid nodig. Nu zijn we concurrerend en dat zouden we niet moeten zijn.”

## Flexibiliteit als grootse opgave

“Het is een interessante vraag,” stelt Kriens. “We zijn niet meer alleen met vastgoed bezig. Als overheid maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben is niet langer noodzakelijk; geld verdelen kan ook via programmeren. Bovendien: we kunnen met stenen stapelen nooit snel genoeg reageren op alle veranderingen in de samenleving. Daarom moeten we nu veel meer nadenken over flexibiliteit.” En dat geldt niet alleen voor het maatschappelijk vastgoed. Zo zal er in de toekomst bijvoorbeeld nog meer behoefte aan kleinere woningen zijn. Daarnaast bestaat onze bevolking over 20 jaar voor een kwart uit mensen van 75 jaar en ouder. “Dus, wat denk je van al die “bloemkool”-wijken waar men ooit met een gezin is komen wonen,” zegt Kriens. “De kinderen zijn het huis uit, mensen wonen daar nu heel veel alleen. Zij worden ouder en willen straks allemaal platvloers wonen. De volgende verloederingsgolf kun je in die buurten verwachten.”

## Omkatten woningen?

Hoe speel je daar op in? Je kunt niet even zes miljoen woningen omkatten. “Ook daarom is flexibel bouwen misschien de grootste opgave die we hebben. Met alle nieuwe technologieën van

tegenwoordig is heel veel te verzinnen. Voer daarbij voortdurend discussie over de kwaliteit en kijk veel meer naar wat gaande is in de samenleving. Hoe staan we ervoor en waar willen we naar toe? Hoe benutten mensen het vastgoed? Daar hebben we nog te weinig inzicht in.”

### **Van wijkcentrum naar doelgroepvoorzieningen**

Ondanks de voorspelde en bestaande leegstand van maatschappelijk vastgoed blijkt onder meer dat de behoefte aan ontmoetingsruimten nog steeds toeneemt. Maar: de vraag is anders, eisen veranderen. “We gaan veel meer naar doelgroepvoorzieningen. Mensen ontmoeten elkaar niet meer alleen in de eigen wijk. Je ziet wel dat bijvoorbeeld bejaardentehuizen eigen ontmoetingsruimten scheppen met een restaurant of koffiehuis voor ouderen uit de buurt. GGZ-organisaties creëren voor hun cliënten ontmoetingsruimten om hen naar de wijken te halen.” Het draait vanuit maatschappelijk vastgoed gezien om functionaliteit en dienstbaarheid naar bepaalde doelgroepen. Voor wie ga je aanbod realiseren? Dat vraagt bestuurlijk om een ander instrumentarium. Ook eigen initiatieven vanuit de samenleving zijn belangrijk. “We moeten veel meer kijken naar wat er gaande is. Dat kan alleen multidisciplinair en met input vanuit de samenleving.”

### **Hoe zit het met de maakbaarheid?**

In hoeverre is er vanuit de overheid gezien nog sprake van maakbaarheid? Kriens: “In de zin dat we iets kunnen laten gebeuren: nee. Je moet het laten gebeuren. Kijk bijvoorbeeld naar het oude Rotterdam Noord. Braakliggende terreintjes veranderen in moestuinen, een enorme investering in de wijk. Ik woon zelf aan de Schiekade, de smerigste straat van Nederland. In het gebied hierachter is tijdens de Tweede Wereldoorlog een bom gevallen. Na de oorlog heeft een woningcorporatie er huizen neergezet en in de jaren ‘80 ontstond hier een enclave van voornamelijk Turkse gezinnen, afkomstig uit agrarische gebieden. Een heel hechte gemeenschap, waar iedereen voor elkaar zorgt. Daarnaast is er een hippieachtig deel met mooie tuintjes en bankjes. Dat is nu een heel ander soort wijk aan het worden, overal verschijnen restaurantjes en terrassen. Dat gaat heel veel opleveren. Dat gebeurt. En kijk bijvoorbeeld naar het Schieblock achter het centraal station van Rotterdam, dat plaats zou moeten maken voor grote nieuwe kantoorgebouwen. Toen kwam de crisis en vroegen de architecten zich af of er niet iets beters met dit gebouw te doen was.” Op particulier initiatief is er nu een vijfjarenplan ontwikkeld voor de tijdelijke transformatie van dit bijzondere kantoorgebouw naar een levendig stadslaboratorium waarin interdisciplinair wordt gewerkt aan nieuwe manieren om de stad te transformeren.

### **Achtergrond**

*Dit artikel is gebaseerd op een gesprek tussen Jantine Kriens en Ingrid de Moel van Bouwstenen voor Sociaal, in het kader van de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2016. Bouwstenen is een sectorverbindend platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed en staat voor vinden (van kennis en informatie), verbinden (van mensen) en vooruit komen (verbeteren). De VNG is een van de afzenders van Bouwstenen, net als Aedes, PO-Raad, Brancheorganisatie Kinderopvang en MOgroep. Meer informatie is te vinden op: [www.bouwstenen.nl](http://www.bouwstenen.nl)*