



Nieuwbouw

Gemeenten blijven gewoon doorbouwen

Terwijl de leegstand groeit en in dikke rapporten wordt geroepen om een stop, blijven veel gemeenten bouwen. 'We gaan maar door, gedreven door de groeigedachte.'

NIELS MARKUS WILMA VAN METEREN

Ondanks de toenemende leegstand blijven gemeenten flink doorbouwen. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat er jaarlijks nog zo'n 300.000 vierkante meter gemeentelijk vastgoed bij komt. Dat zijn onder meer nieuwe scholen, kantoren, sporthallen, buurt- en dorpscentra.

Drenthe, Groningen en Zuid-Holland zijn de uitschieters; daar wordt het meeste gebouwd. Dat is opvallend, omdat in de eerste twee provincies op tal van plaatsen het aantal inwoners en schoolgaande kinderen sterk krimpt.

Het zijn gebieden waar veel leegstaat of leeg komt te staan. Dat geldt ook voor delen van Limburg. Daar zetten de gemeenten in de afgelopen vijf jaar hun bouwactiviteiten op een laag pitje, maar dit jaar hebben ze weer flink wat in aanbouw en in de planning.

Op het totale gemeentelijk bezit, van zo'n 21 miljoen vierkante meter, lijkt het niet veel. Gaat het echter in ditzelfde tempo door, dan is er binnen twintig jaar 6 miljoen vierkante meter bijgebouwd, constateert Michiel Pellenbarg van het Kadaster in het vakblad Binnenlands Bestuur. Ondertussen blijft het oude bezit staan.

Cees-Jan Pen, programmamanager bij het kennisinstituut Platform 31 en lector vastgoed aan Fontys Hogescholen, schrikt van de cijfers. Want daartegenover staat een groeiende leegstand van kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en zogeheten maatschappelijk vastgoed, zoals scholen. "Er zijn afspraken gemaakt over duurzame verstedelijking en het benutten van bestaande gebouwen. Zo komen we er nooit. Het is het bewijs dat we maar doorgaan, gedreven door de gedachte van groei."

Volgens Pen kiezen gemeenten met nieuwbouw voor de weg van de minste weerstand. Hij erkent dat oude gebouwen 'op' kunnen zijn, maar vele kunnen een nieuwe functie krijgen. "Het is een kwestie van koudwatervrees."

Tal van gemeentebesturen hebben bovendien het idee dat ze het oude vastgoed kunnen verkopen, zegt hij. Dat valt in de praktijk nogal eens tegen. "Als het mis gaat, krijgt de samenleving uiteindelijk de rekening, omdat een gemeente zijn financiën niet op orde heeft."

Bouwen van nieuwe scholen vindt Ingrid de Moel van het kennisnetwerk 'Bouwstenen voor Sociaal' helemaal geen slecht idee.

De Moel ziet dat gemeenten bewuster omgaan met hun bezit. Het klopt dat leegstand daar zeker zo groot is als bij kantoren en winkels, zegt ze. Maar wat je precies met die leegstaande scholen en bibliotheken kunt doen, is 'een puzzel, geen simpele kwestie'.

Ze komt goede voorbeelden tegen, zoals in Groningen en Maastricht waar stadsbesturen erop inspringen. "Ze zetten hun leegstaande gebouwen in de etalage, schakelen stadslodsen in om ze aan de man te brengen en zoeken nieuwe functies."

Volgens de Drentse gedeputeerde ruimtelijke ordening Rein Munniksma geven de cijfers van het Kadaster een beeld van het verleden. Inmiddels geldt voor Drenthe een nieuwe koers, reageert hij: "Met nieuwbouw is flink op de rem getrapt".

Zo hebben de drie Drentse regio's onder leiding van de provincie fors geschrapt in plannen voor woningbouw en bedrijfsterreinen. Gemeenten kijken volgens hem ook bewuster naar hergebruik van bestaande gebouwen. Maar bij fusies van scholen en het opzetten van multifunctionele gebouwen is er niet altijd een alternatief voor nieuwbouw.

Een woordvoerder van de provincie Zuid-Holland verklaart de nieuwbouwlust door de trek naar de stad. "De algemene trend is dat mensen meer in stedelijk gebied willen wonen. Ook of misschien zelfs juist in tijden van crisis." De bevolking van Zuid-Holland groeit vooral in Den Haag, Rotterdam, Delft en Leiden.

In Zuid-Holland moeten tot 2030 nog 200.000 woningen gebouwd worden om in de behoefte te voorzien, in heel de Randstad zo'n miljoen woningen, zegt de woordvoerder. "Die trek naar de stad zorgt ook voor behoefte aan voorzieningen als scholen."

De PvdA-Kamerfractie drong er deze week bij minister Schultz op aan met provincies en gemeenten plannen te maken tegen leegstand. Herontwikkeling van leegstaande gebouwen moet voorrang krijgen op nieuwbouwplannen, vindt de PvdA.