

Blok: Ik ben wellicht de grootste veroorzaker van de problemen in de vastgoedmarkt

BINNENLAND

06-12-2013 (10:34)



Gemeenten hebben nauwelijks oog voor de snel oplopende *leegstand* van maatschappelijk vastgoed. Die is straks zeker zo groot als de leegstand van *kantoren* en winkels bij elkaar. Tot 2030 komt naar verwachting zo'n 20 miljoen m2 vastgoed vrij dat geen maatschappelijke functie meer heeft.

De dreiging van *leegstand* is het grootst in het onderwijs en de zorg. Zo zijn er bijvoorbeeld minder scholen en sportvelden nodig als gevolg van de bevolkingsdaling, constateert Bouwstenen voor Sociaal. Een groot deel van de zorg verplaatst zich naar de woning en de woonomgeving. Verzorgingshuizen verliezen hun functie. Aan de andere kant ontstaan zeer specialistische voorzieningen op grotere afstand.

Voorzichtige schatting

Volgens Ingrid de Moel van Bouwstenen is de verwachte *leegstand* van dit soort vastgoed voorzichtig ingeschat, maar zeker zo groot als de lege *kantoren* en winkels bij elkaar opgeteld. Dat is ook niet zo vreemd: er is meer maatschappelijk vastgoed (ruim 83 miljoen m2) dan er vierkante meters kantoren (bijna 47 miljoen) en winkels (ruim 34 miljoen) zijn, blijkt uit eerder onderzoek van Bouwstenen voor Sociaal. "Scholen, zorginstellingen en sportverenigingen hebben met dezelfde maatschappelijke ontwikkelingen te maken. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de leegstand daar lager zal zijn."

Kansen benutten

Minister Blok zei met de nodige zelfspot dat hij misschien wel de grootste veroorzaker is van al de huidige problemen op de woning- en vastgoedmarkt. "Maar we staan hierdoor wel weer met beide benen op de grond." Hij benadrukte dat niet alleen marktpartijen maar ook gemeenten en maatschappelijke organisaties kansen moeten benutten bij *leegstand*. Dat doet het Rijk ook, volgens hem. "Er komen veel overheidsgebouwen vrij zoals ministeries en gevangenissen. Gebouwen waarvan je soms denkt: wat moeten we hier nog mee?" Blok noemde daarbij als voorbeeld het oude ministerie van Binnenlandse Zaken. "Dat gebouw heeft de charme van een Oost-Duitse bunker. Het voordeel van veel panden, waaronder dit ministerie, is dat het een structuur heeft voor de eeuwigheid en dus toekomst." Want naast het grote aanbod is er een grote vraag, weet Blok. "De behoefte aan kleinere woonruimtes en werkplekken is enorm", constateert hij. "Er zijn dus genoeg kansen voor in onbruik geraakt maatschappelijk vastgoed."

Leegstand in maatschappelijk vastgoed is wel minder zichtbaar, stelt De Moel. "Het komt niet naar voren in jaarverslagen, er is geen branchevereniging die zich hier mee bezighoudt, er is niet één probleemhouder. Het gaat om gebouwen van gemeenten, scholen, maatschappelijke instellingen. De enige gemene deler is dat het allemaal wordt betaald van belastinggeld."

Maatschappelijk vastgoed sneller te herbestemmen

Het goede nieuws is dat maatschappelijk vastgoed beter te herbestemmen is dan *kantoren*. Het staat vaak op een prima plek en er zijn relatief veel kansen voor functieverandering. De Moel: "Het zijn vaak karakteristieke panden, die best gewild zijn. Maar als de overheid er geen aandacht voor heeft, is straks de *leegstand* van *kantoren* en winkels opgelost en blijven gemeenten met hun eigen vastgoed zitten."

Annemarie Jorritsma (burgemeester Almere en voorzitter VNG), Marc Calon (voorzitter Aedes), Rinda den Besten (Primair Onderwijs Raad) en Aly van Beek (MO Groep, brancheorganisatie voor Welzijn & Maatschappelijke Dienstverlening) vinden dat maatschappelijk vastgoed hoger op de agenda moet van betrokkenen partijen. Jorritsma: "Organisaties moeten beter kijken naar de financiële en maatschappelijke waarde van hun vastgoed. Nadenken en aanpakken. Samen met gemeenten moeten ze een professionaliseringslag maken."

Calon stelt dat het gaat om differentiëren en combineren van maatschappelijk vastgoed. "Nu is het nog ieder voor zich. Maar we hebben in bepaalde regio's te maken met serieuze krimp van de bevolking. Wat vandaag betaald kan worden, is volgend jaar misschien onbetaalbaar. Bovendien moeten corporaties niet het afvalputje worden waarin alle ellende wordt opgevangen."

Rinda den Besten heeft met lede ogen moeten aanzien dat er in 2013 slechts 70 nieuwe scholen zijn gebouwd. "Een treurig dieptepunt", constateert zij. In krimpgebieden laten zowel gemeenten als andere partijen het afweten. Bovendien kampen veel scholen met achterstallig onderhoud. We moeten zorgen dat er iets gebeurt aan onderwijshuisvesting, dat iemand de regie neemt. Het geld moet efficiënter worden ingezet."

Regie moet bij gemeenten blijven

Jorritsma stelt dat gemeenten de regie niet in handen kunnen nemen als het onderwijs zelf het geld krijgen voor huisvesting. "Als zij daar vervolgens weinig mee doen dan krijgt de gemeente de schuld. De regie moet bij de gemeenten blijven." Een professionaliseringslag is dan wel nodig om de regierol van de gemeente met betrekking tot maatschappelijk vastgoed geloofwaardig te laten zijn." Aly van Beek zegt dat gebouwen genoeg kansen bieden. "Maar ze worden altijd maar als frictiekosten benoemd. Daar is nog een slag te maken."

Volgens Den Besten staat wet- en regelgeving flexibel werken in de weg Calon valt haar bij: "Je wordt er doodmoe van. We vragen aan Den Haag; Geef ons de ruimte om samen te werken. Veel te vaak worden we afgerekend op fouten, met het gevolg dat verkoking in het veld weer toe neemt." Dat betekent versnippering van taken en bevoegdheden, gebrekkige coördinaties en afstemming, falende communicatie en tunnelvisie. Funest voor het oplossen van maatschappelijke problemen waarbij samenwerking tussen diverse organisatie, bestuurslagen, departementen nodig is. "Geef ons de ruimte om langs de regels die ons nu belemmeren om wat goeds te doen met het vastgoed, te werken. Zo komen we tot best practices die we kunnen motiveren en uitleggen aan de wet- en regelgevers."

Jorritsma is het daar mee eens maar weet dat het aan de politiek is om een en ander mogelijk te maken. "Samenwerken is niet dat wij als overheid bepalen wat er gebeuren moet. We moeten

zoeken naar en gebruik maken van elkaars expertise als het gaat om vraagstukken met betrekking tot maatschappelijk vastgoed.”

Klik [HIER voor het Twynstra Gudde rapport](#) 'Vastgoedsamenwerking tussen gemeenten, een analyse van de eerste praktijkervaringen'

Barbara Sanders