

Maatschappelijk Vastgoed Leeuwarden

D66 fractie in Leeuwarden heeft mij gevraagd om wat denklijnen uit te zetten over het maatschappelijk vastgoed in Leeuwarden.

Wat is maatschappelijk vastgoed?

Ik begin met twee complementaire definities van maatschappelijk vastgoed:

- Maatschappelijk vastgoed als huisvesting voor activiteiten in zorg, welzijn, cultuur, onderwijs, sport en dergelijke.
- Maatschappelijk vastgoed in de betekenis van (overdekte) publieke ruimte.

De eerste definitie benadrukt de verblijfsfunctie, de tweede definitie benadrukt de (publieke) ontmoetingsfunctie.

Hoeveel maatschappelijk vastgoed is er?

Een onderzoek¹ in opdracht van het platform Bouwstenen voor Sociaal rekent voor dat er in Nederland bijna 85 miljoen m² aan maatschappelijk vastgoed is. Zie de tabel hieronder. Dat areaal is ruwweg gelijk aan de som van alle winkels en commerciële kantoren.

	huisvestingslasten per jaar	m ² bruto oppervlak
Onderwijs	€ 3,8 miljard	30,0 miljoen m ²
Kinderopvang	€ 0,5 miljard	3,9 miljoen m ²
Cultuur	€ 0,7 miljard	2,7 miljoen m ²
Sport	€ 1,3 miljard	5,7 miljoen m ²
Zorg	€ 5,9 miljard	29,9 miljoen m ²
Welzijn	€ 0,4 miljard	2,6 miljoen m ²
Overig	€ 1,8 miljard	8,6 miljoen m ²
Totaal	€ 14,4 miljard	83,4 miljoen m ²

Een ruwe schatting voor het vastgoed binnen de grenzen van de gemeente Leeuwarden komt uit tussen de 500.000 m² en 750.000 m². De waarde van dit vastgoed varieert tussen de 500 en 750 miljoen euro. In maatschappelijk vastgoed gaat veel (belasting)geld om.

Een beperkt deel van dit vastgoed is (economisch) eigendom van de gemeente Leeuwarden. Elders in het land varieert het gemeentelijk aandeel van tussen de 20% en 30%. Andere eigenaren van maatschappelijk vastgoed zijn: grote instellingen in zorg en onderwijs, kerken, particulieren en – in beperkte mate – woningcorporaties.

¹ Cijfers Maatschappelijk Vastgoed, bbn adviseurs in opdracht van Bouwstenen voor Sociaal, 2011

Wat komt er op maatschappelijk vastgoed af?

Ik onderscheid twee dominante trends in het maatschappelijk vastgoed:

- Extramuralisering: steeds meer activiteiten worden verplaatst van binnen de 'muren' van het instituut naar de directe woon- en woonomgeving. Dat geldt voor werken en winkelen, maar dat geldt ook voor zorg, onderwijs, sport en zelfs detentie (gevangenen zitten met enkelband thuis). Deze trend leidt ertoe dat we veel minder maatschappelijk vastgoed nodig hebben dan thans beschikbaar. Op verschillende plekken wordt leegstand zichtbaar.
- Vernetwerking: het sociale domein gedraagt zich steeds meer naar de wetten van de netwerksamenleving; het gaat om netwerken en duurzame verbindingen. Solitaire scholen willen en bouwen we niet meer. Datzelfde geldt voor voorzieningen in de sfeer van zorg, sport en cultuur. Daarnaast groeit de behoefte aan tijdelijke werk- en verblijfsplekken. De samenleving wordt steeds dynamischer. Het nieuwe maatschappelijk vastgoed gaat steeds meer op een bijenkorf lijken waarin burgers, bedrijven en instellingen – als het ware – in- en uitvliegen. De huidige organisatorische infrastructuur is niet op deze ontwikkeling ingesteld; beheer en exploitatie vormen een voortdurend knelpunt.

Wat is de opgave?

Wie deze ontwikkelingen op zich laat inwerken komt tot een tweevoudige conclusie: we hebben minder vastgoed nodig, en we hebben ander vastgoed nodig.

- Minder vastgoed; laten we vastgoed dat traditioneel wordt en werd gebruikt door (krimpende) instituties vrijspelen voor andere functies, denk aan functies in de sfeer van kunst, creatieve dienstverlening en ambachtelijke productie. Laten we het maatschappelijk vastgoed, waar dat mogelijk is, transformeren naar wonen; dat is de enige groeiemarkt op de langere termijn.
- Ander vastgoed: laten we het bestaande vastgoed beter, gastvrijer en vooral intensiever gebruiken. Veel maatschappelijk vastgoed staat het grootste deel van dag of week leeg; dat geldt onder meer voor veel buurt- en wijkhuizen². Deze kwaliteitsslag kan niet zonder (maatschappelijk) ondernemerschap. De vorm die daar bij hoort varieert van een professionele exploitatie op 100% commerciële grondslag tot actieve vormen van zelforganisatie. Succesvolle voorbeelden laten zien dat ondernemerschap niet aan een bepaalde rechtsvorm gebonden is.

Waarom is maatschappelijk vastgoed voor gemeente relevant?

Op de eerst plaats gaan veel bestuurlijke dossiers direct of indirect over maatschappelijk vastgoed. Een kort opsomming daarvan:

- De wijken en dorpen van Leeuwarden, met elkaar voor elkaar! mei 2013
- Big Society, aanpak pilots, 2013
- Onderwijshuisvesting in nieuwe tijden, december 2012
- Omvorming kunst en cultuur in Leeuwarden, april 2011
- Koers Leeuwarder maatschappelijk vastgoed, 2013
- Richtinggevende kaders voor de drie decentralisaties, 2013³
- enzovoort (denk aan nota's over sport, bibliotheken e.d.)

² een recente benchmark in Zaanstad toont aan dat de zalen in buurtcentra gemiddeld maar 20% van de tijd gebruikt worden.

³ het blijkt dat met de overdracht van verantwoordelijkheden circa 100 vastgoedobjecten mee komen; wat daarmee te doen?

Om te voorkomen dat de uitgangspunten in het ene dossier in conflict komen met de uitgangspunten in het andere dossier, is het gewenst om een consistente beleidslijn te volgen waar het gaat om maatschappelijk vastgoed.

Er zijn niet alleen beleidstechnische overwegingen om na te denken over dit vraagstuk; er zijn ook inhoudelijke motieven om dat te doen:

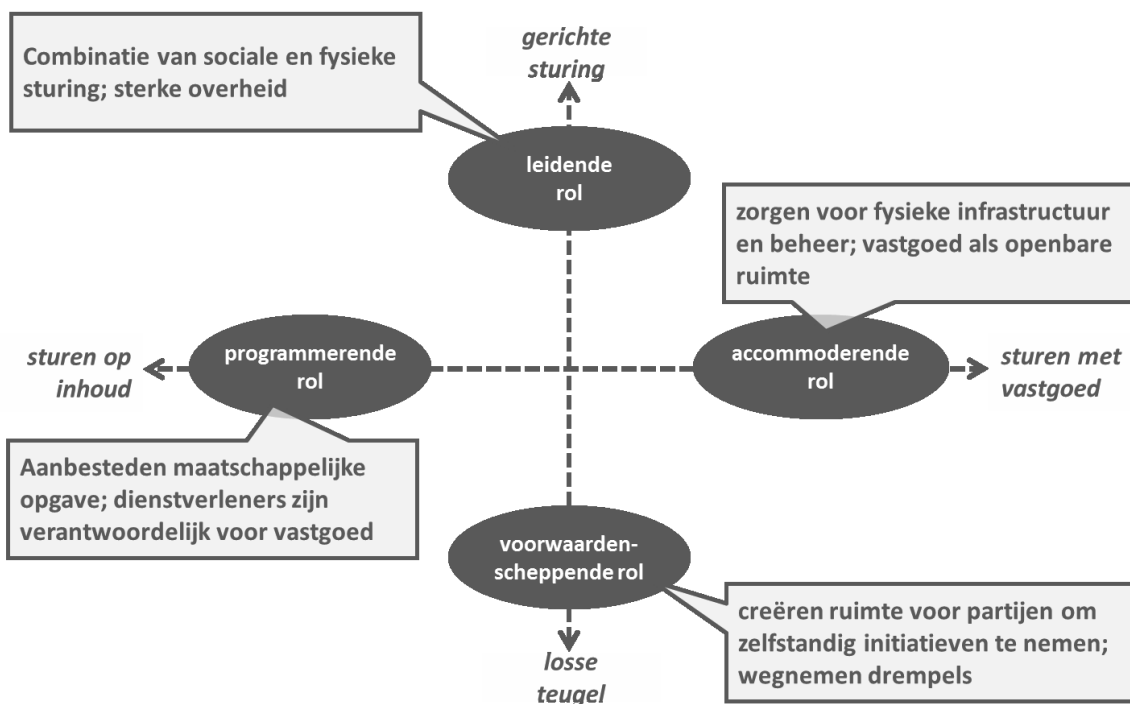
- maatschappelijk motief: maatschappelijk vastgoed is publieke ruimte; door de lage bezetting wordt de ontmoetingsfunctie ondermijnd; zeker in tijden waarin geklaagd wordt over segregatie en individualisering is het gewenst om aan deze functie aandacht te besteden.
- bedrijfseconomisch motief: de toenemende leegstand is (ook) voor de gemeente een financieel blok aan het been. Leegstand kost geld! Ook al is een gebouw afgeschreven, de kosten van verwarming en beheer kunnen aanzienlijk zijn.

Het maatschappelijk vastgoed is niet alleen een bedreiging voor gemeente en gemeenschap; het is ook een kans. Nu de prijzen zo laag zijn, kan dit vastgoed ingezet worden als katalysator van nieuwe vormen van zelforganisatie en kleinschalig ondernemerschap. Dit gebeurt in Leeuwarden al op zekere schaal; maar er is ongetwijfeld meer mogelijk.

Welke rol vraagt dat van de overheid?

Bijgaand schema geeft een aantal opties weer voor de rol die de lokale overheid in het maatschappelijk vastgoed kan vervullen. Dit schema combineert twee dilemma's:

- Kiest de overheid voor een leidende rol of een meer voorwaardenscheppende rol?
- Wil de overheid via de inhoud sturen, via het subsidiëren van activiteiten en programma's, of stuurt de overheid liever via het beschikbaar stellen van ruimte?



Vooruitlopend op de rol die Leeuwarden in het maatschappelijk vastgoed op zich wil nemen, volgen hier een aantal algemene aanbevelingen die – ongeacht de rol waarvoor de gemeente kiest - nuttig zijn om op te pakken:

- Geef ondernemerschap de ruimte in private of semi-private constructies. Met gastvrijheid en ondernemingszin is nog een wereld te winnen. Stimuleer experimenten op dat gebied.
- Overweeg het opzetten van een Makelpunt Leeuwarden voor het matchen van vraag en aanbod in het maatschappelijk vastgoed; Utrecht, Eindhoven en andere gemeenten hebben daar al positieve ervaringen mee opgedaan.
- Denk na over het gebundeld managen van vastgoedportefeuilles; juist door portefeuilles in samenhang te benaderen ontstaat zich op creatieve combinaties. Waarom geen Voorzieningen Coöperatie Leeuwarden en omgeving

Hoe te beginnen

Wat zou een passende eerste stap zijn? Begin met het opstellen van een Agenda Maatschappelijk Vastgoed.⁴ Gebruik die gelegenheid om dat samen met uiteenlopende partners te doen. De gemeente is immers niet de enige die een ‘probleem heeft. Kies een open en creatieve werkvorm waarmee partners in zorg, cultuur, onderwijs, religie, sport, wijken en bedrijfsleven (ook horeca) gestimuleerd worden om ook hun eigen zorgen en ambities op tafel te leggen.

Om de Agenda te voeden is een “position paper” nodig om te zien over welk vastgoed het gaat en wat daarvan de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn. Dat hoeft geen uitgebreide inventarisatie te zijn. Ervaringen elders leren dat het voor veel partijen een eye opener is om te zien van welk veld ze deel uitmaken. Dan gaan partijen kansen en verbindingen zien, die ze daarvoor nog niet zagen.

Langs de weg van Position Paper en Agenda kunnen nieuwe – en soms onverwachte - coalities gesmeed worden. De gemeente vervult dan niet meer de rol van ultieme probleemoplosser, maar die van stimulerende overheid die het beste bij haar partners, burgers en organisaties, naar boven haalt.

Marc van Leent, de Wijkplaats, 19 november 2013

⁴ Neem de landelijke [Agenda Maatschappelijk vastgoed](#) als voorbeeld; het gezamenlijk maken is overigens net zo belangrijk als het uiteindelijke resultaat.