



Impressie van het plenaire gedeelte tijdens de Najaarsbijeenkomst 2015

Omdenken is het toverwoord

Op 3 december 2015 presenteerde het Bouwstenen-platform haar werk van het afgelopen jaar en werd de Agenda voor 2016 opgesteld, samen met ruim 275 deelnemers. 'Omdenken' was het toverwoord en 'waarde' werd het meest gehoord.

Zowel uit het werk van afgelopen jaar als in de punten voor de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2016 komt het woord 'omdenken' prominent naar voren. Het gaat niet om het aanbod, maar vooral om het gebruik en niet alleen om geld maar ook om de belevingswaarde van het vastgoed. Hoewel we er van overtuigd zijn dat we in het maatschappelijk vastgoed sociaal bezig zijn, mogen we ons dat ook afvragen. Antwoorden worden vragen. Dat is soms ongemakkelijk, maar tegelijkertijd uitdagend.

MFA De Basiliek

Het begon al met de locatie van de Najaarsbijeenkomst. De Basiliek in Veenendaal is een MFA waar kleine en grote groepen tot 1.400 mensen terecht kunnen voor allerlei activiteiten. Geen MFA van gemeente of corporatie maar een particulier initiatief van Harm Hardeman en zijn vrouw. "Wij zijn aangesloten bij een jonge enthousiaste kerk en waren op zoek naar een vaste locatie. Een eigen



gebouw voor die kerk was financieel geen optie. Daarom hebben we dit gebouw bedacht, waar we van maandag tot zaterdag de kost verdienen, zodat de kerk op zondag zijn gang kan gaan." De Basiliek is eind 2014 geopend. Het lijkt een succesvolle formule. De agenda is goed gevuld en de kerkdiensten worden wekelijks door meer dan 1.400 mensen bezocht. Zo kan het ook en zo gaat dat tegenwoordig. Oude kerken komen leeg, nieuwe worden gevormd en zoeken een plek om samen te komen. Betrokkenen realiseren die plekken steeds vaker zelf.

Vastgoed is een middel

Tijdens zijn introductie als co-host gaf Marc Pol, wethouder Vastgoed, Bedrijfsvoering en Financiën in Almere, aan dat er veel wordt gesproken over transformeren en verduurzamen van het vastgoed en

het professionaliseren van vastgoedmanagement. De benchmark is een belangrijk ijkmiddel om te zien of die zaken op orde zijn. "Maar je moet ook kijken of de gebouwen voldoen. Vastgoed is slechts een middel om beleidsdoelstellingen te bereiken. Je moet elke keer afwegen of het vastgoed daar een rol in kan spelen en zo ja, op welke manier dan." Pol vindt dat er bestuurlijk meer aandacht moet zijn voor het vastgoed, ook vanuit financieel oogpunt. Ten eerste om het efficiënter te kunnen beheren, maar ook omdat er veel besparingspotentieel zit.



Zijn we wel goed bezig?

Met de lezing 'Sociale en asociale bakstenen' over de zin en onzin van maatschappelijk vastgoed (zie ook de publicatie Maatschappelijk Vastgoed van Waarde) zette Frank Kalshoven, directeur van De Argumentenfabriek, de toehoorders op scherp. Vastgoed dat een stempel 'maatschappelijk' krijgt en wordt gesubsidieerd, noemt hij schadelijk voor de welvaart. Die stempel wordt veel te gemakkelijk op allerlei vastgoed geplakt. Hij zou ingrijpen door de overheid zo willen inkaderen dat er zo min mogelijk schade ontstaat aan de welvaart. "Mensen in Nederland hebben per hoofd van de bevolking een lager niveau en zijn minder gelukkig, omdat jullie (de zaal) de hele wereld in je greep houden."



Eigendom niet belangrijk

Hoewel de branchevoorzitters van Aedes en MOgroep (en PO-Raad en VNG zie publicatie) het belangrijk vinden dat er maatschappelijke voorzieningen zijn, geven ze ook aan dat het eigendom niet relevant is. Jantine Kriens (VNG) beschouwt het vastgoed vooral als een erfenis uit het verleden. Er moet goed worden nagedacht over verstandige manieren om het op een flexibele manier te gebruiken. Rinda den Besten (PO-Raad) is van mening dat gebruikers wel inspraak moeten hebben over de manier waarop gebouwen er uit komen te zien. Zij ziet voor de nabije toekomst moderniseren (onderhoud, nieuwe onderwijsconcepten), professionaliseren en samenwerken als belangrijke aandachtspunten.



Aly van Beek (MOgroep) ziet grote verschuivingen in de invulling van het maatschappelijk vastgoed. Door de transitie in het sociale domein gaan mensen langer thuis wonen, er is behoefte aan zorg dichterbij, we doen meer samen en meer zelf. Dat heeft enorme gevolgen voor het gebruik van ruimtes en vraagt een andere benadering. "Het is belangrijk dat je het gebruikersperspectief - de verschillende soorten gebruikers - daarin meeneemt. Soms gaat het niet alleen over de formele huurder, maar ook over de daadwerkelijke gebruikers uit de wijk. Dat betekent een gebiedsgerichte aanpak met passende arrangementen."

De rol van beleving en emoties

Door de strengere wetgeving en strakker sturen is de rol die corporaties spelen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed veel kleiner geworden. Marc Calon (Aedes): "In rationele zin ben ik het met Frank Kalshoven eens, dat je als overheid niet zou moeten ingrijpen. Maar Nederlanders willen geen ander systeem, hervorming van het woningstelsel gaat dus nog heel lang duren. En de emotionele

factor is ook van belang. Een MFA is goed voor de wijk, maar wat doe je als de markt het niet oppakt? Ik vind dat gemeenten dan best mogen ingrijpen.”



Een groot deel van de zaal is het niet eens met de branchevoorzitters, dat het niet uitmaakt wie de vastgoedeigenaar is. Behalve dat het eigenaarschap een emotionele kant kent, vertegenwoordigt het ook een waarde. Want als gebruikers zuinig zijn op hun panden, houden die een veel hogere waarde dan anoniem vastgoed dat wordt verwaarloosd. Aart Hordijk, ROZ: “Waardevermindering is te voorkomen door goed vast te leggen welk doel het vastgoed moet ondersteunen als de gebruiker niet de eigenaar is.” Voor Marco van Zandwijk, Ruimte-OK, staat het eigenaarschap synoniem voor verantwoordelijkheid. “Als niemand zich bij maatschappelijk vastgoed eigenaar voelt, is het wel heel gemakkelijk om de problemen van je af te schuiven.”

Benader overmaat met realisme

Bouwstenen is in 2015 onder andere samen met Aedes op zoek gegaan naar goede voorbeelden van transformaties van leegstaande panden naar woningen. Daar ligt nog een stevige maatschappelijke opgave. Marc Calon legt uit dat de toekomstige woningvraag niet past bij het aanbod. “Er zijn voldoende woningen verspreid over het land. Wij signaleren een trek naar de stad, dus die woningen staan op de verkeerde plek. Ze zijn energetisch onvoldoende en huizen krijgen door allerlei ontwikkelingen een andere functie. Dus er zal veel gerenoveerd en verplaatst moeten worden.”

Het vluchtelingenvraagstuk ziet hij qua opvangcapaciteit in de lange termijn ontwikkeling niet als een enorm probleem. Die mensen kunnen prima worden opgenomen in de samenleving. Voor de opvang voor de korte termijn is transformatie van kantoorpanden een goede tijdelijke oplossing. “Let

wel goed op of die panden daarvoor geschikt zijn. In een kantoorpand midden tussen parkeerplaatsen kun je wachten op problemen en zal niemand een woord Nederlands leren. Dus ik roep op tot realisme.”

Verduurzaming vraagt aandacht

Met de Green Deal wordt vanuit de overheid een impuls gegeven aan het verduurzamen van vastgoed. Maar bij maatschappelijk vastgoed is verduurzaming niet eenvoudig. Wim Lengkeek, als schoolbestuurder onder meer actief voor de Green Deal, vindt de platformfunctie van Bouwstenen belangrijk. “Huisvesting is geen item bij schoolbesturen, ze zijn met hele andere dingen bezig. Dus het is goed om het onder de aandacht te blijven brengen. Ik zie verduurzaming van schoolgebouwen als een gezamenlijke taak van gemeenten en scholen.”



Aly van Beek van de MOgroep herkent de geringe aandacht voor verduurzaming. “Mijn achterban maakt vaak gebruik van verschillende ruimten, maar ze hebben daar geen enkel zicht op.” Zij wil meer duidelijkheid scheppen in de onderlinge verantwoordelijkheden, vooral door een dialoog tussen de gebruikers te faciliteren. “Top-down werkt het niet. In het kader van de transformaties doen bewoners steeds meer zelf. Het lijkt mij belangrijk dat zij zeggenschap over verduurzaming hebben.”

Wim Berns van de VNG is van mening dat verduurzaming voor de gebruikers iets moet opleveren. Bij scholen kan het de leerprestaties verbeteren en het ziekteverzuim verlagen. En bij ander maatschappelijk vastgoed kun je het hebben over het comfort en de tevredenheid van de medewerkers. “Alleen met energiebesparing lukt dat niet, want daar merken zij niets van.”

Maatschappelijke waarde

In gemeenten is in 2015 veel gesproken over professionalisering van het vastgoedbeheer. Termen als 'gegevens op orde' en 'heldere afspraken' geven uiting aan een sterke behoefte om te professionaliseren. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft daar de afgelopen jaren al flinke stappen in gezet. Wethouder Michel du Chatinier: "Wij zijn een proces in gegaan waarbij bestaande situaties en relaties zijn beëindigd. Daarmee bereik je dat we het vastgoed veel beter gaan gebruiken, dat je er heel anders mee omgaat."



Een regelmatig terugkerend discussiepunt zijn de kosten en waarde van maatschappelijk vastgoed. In 2015 heeft een aantal financiële experts zich binnen Bouwstenen zich verdiept in de methodiek van de kostprijsdekkende huur. Die is moeilijk sec vast te stellen. Er zit nog politiek om heen. Om te beoordelen wat het waard is gaat het iet alleen om geld maar zijn vooral ook de gesprekken met alle betrokkenen bepalend. Erwin van Proosdij van de gemeente Enschede: "Wij hebben een methode ontwikkeld om vanuit vastgoed dingen in beeld te brengen. Samen met de beleidsafdelingen, gesprekken met de partners in de stad en de mensen in de wijk formuleren wij de verschillende afwegingen. Op basis daarvan kan het bestuur kiezen voor A of B. Wij brengen dus alle argumenten in beeld en komen zo tot een integrale afweging."

Vergelijken en delen

Vanuit Bouwstenen is in 2015 het initiatief genomen om een opvolger van de IPD Benchmark te ontwikkelen. Volgens Jan Kappers van de gemeente Ede was de bestaande benchmark sterk financieel georiënteerd en ligt er een wens om deze breder te kunnen inzetten. "We gaan met name kijken naar de meerwaarde van vastgoed op het vlak van beschikbaarheid, efficiëntie, betaalbaarheid en

duurzaamheid." Nieuw is dat de nieuwe benchmark qua complexiteit en betaalbaarheid ook bereikbaar wordt voor kleine gemeenten.



Agenda voor 2016

Nadat de potentiële agendapunten voor 2016 in beeld zijn gebracht en de aanwezigen er met elkaar over hebben gesproken, werd duidelijk dat er bij alle potentiële punten een omslag nodig is waarbij meer vanuit de gebruiker wordt gekeken en vanuit de nieuwe dynamiek in de samenleving. Van daaruit zal er behoefte ontstaan aan nieuwe (gebouw)formules, instrumenten en organisatievormen. Reden waarom het omdenken ook als apart onderwerp op de Agenda voor 2016 zal verschijnen.



Meer informatie

De [Bouwstenen-publicaties](#) die op 3 december verschenen:

- Maatschappelijk vastgoed van waarde
- In control!
- Wat kost dat? Kostprijsdekkende huur

Zie ook www.bouwstenen.nl voor informatie over verduurzaming, spelregels en (gebruikers) informatie managementsystemen.

Tekst: Piet Scheerhoorn,

Foto's: Bert van As