

# Maatschappelijk vastgoed: het begint met inzicht

Bij gebrek aan geld wordt van gemeenten en burgers veel meer initiatief gevraagd op maatschappelijk vlak. Inzicht in de gemeentelijke vastgoedportefeuille en alternatieve aanwending van maatschappelijk vastgoed kan daarbij helpen.

DOOR ROBERT PALING

Onlangs hield Bouwstenen voor Sociaal, het platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed, zijn jaarlijkse congres in theater De Flint in Amersfoort. Zo'n 400 mensen waren afgekomen op de dag, die dit keer het thema 'Ruimte vinden en vooruitkijken binnen strakke kaders' had meegekregen.

## DELTAPLAN SCHOLEN

Renée Petiet en Ingrid de Moel, respectievelijk programmamanager en directeur-oprichter Bouwstenen voor Sociaal, traptten de dag af met een terugblik op het afgelopen jaar. Zij vroegen opnieuw aandacht voor het Initiatief Deltaplan Scholen, dat in 2022 voor eerst op de agenda werd gezet om de vaak sterk verouderde huisvesting van scholen te agenderen in poli-

tiëk Den Haag. 'Er is nu meer inzicht in wat schoolkinderen aan ruimte nodig hebben en wat dat kost, maar gelet op de steeds strakkere financiële kaders blijft het belangrijk om daar aandacht voor te blijven vragen', aldus De Moel. Met gepaste trots presenteerde ze de 'Handreiking Paragraaf Kapitaalgoederen', waarmee gemeenten hun bezit aan maatschappelijk vastgoed en de daaraan verbonden kosten, opbrengsten en (energie)labels in hun begroting op kunnen nemen. Blij was ze ook met de lancering van een traineeprogramma. 'We hebben nog veel mensen nodig om de opgave te volbrengen. Het is daarnaast belangrijk dat maatschappelijk vastgoed echt een vak wordt binnen de opleidingen.'

## MAKELPUNTEN

Daarna was het woord aan Victor Everhardt, oud-wethouder in Utrecht en scheidend directeur-bestuurder van Platform 31. Hij intro-

duceerde in Utrecht als eerste het fenomeen Makelpunten, waarbij vraag naar en aanbod van maatschappelijk vastgoed bij elkaar komen, bijvoorbeeld een sportkantine die op sportloze dagen wordt gebruikt voor vergaderingen. 'Het initiatief is niet uit luxe geboren. Tijdens de kredietcrisis kwam bij ons de vraag op hoe we onze eigen panden beter konden benutten. Alleen hadden wij geen inzicht in welke panden we precies hadden. Sinds de invoering van Makelpunten hebben we alle panden die sociaal gebruikt kunnen worden, ook van commerciële eigenaren, in beeld. Ik gun dat dat iedereen. De Makelpunten leveren ook heel veel informatie op uit de informele samenleving, waar je als beleidsmaker ook iets mee kunt. Uit de sociale kaart van ons land blijkt dat we steeds ouder worden. De piek is pas in 2040, en 33% van de woningen moet tegen die tijd geschikt zijn voor ouderen, zei Hugo de Jonge eerder. Maar bij



Ingrid Broertjes ontving namens Haarlemmermeer de prijs voor de beste begroting

## Beste begroting

Dankzij de Handreiking Paragraaf Kapitaalgoederen kun je in de begroting van de gemeente beter laten zien wat je hebt, stelde Paul Mooij, hoofd financiën kaders en ondersteuning bij de gemeente Amsterdam. Hij was een van de juryleden voor de jaarlijkse prijs voor de beste begroting. Dit jaar dongen 17 gemeenten mee en haalden Haarlemmermeer, Apeldoorn en Deventer de finale. De laatste gemeente ging er in 2023 met de prijs vandoor en dit jaar was Haarlemmermeer de winnaar. Volgens de jury gaf Haarlemmermeer een helder en compleet beeld van de vastgoedportefeuille, met duidelijke cijfers

over het aantal vierkante meters en panden per deelportefeuille. Ook wordt een duidelijke link gelegd met het beleid en wordt op financieel gebied inzicht geboden, waaronder een combinatie tussen gepland onderhoud en de daarvoor benodigde investeringen. Ingrid Broertjes, manager Team Vastgoed bij de gemeente Haarlemmermeer, was apetrots. 'Dit is een grote prijs. Het begint in stapjes. Vorig jaar hadden wel al een aardige paragraaf. Laten we nu eens gaan kijken met de handreiking hoe we die nog verder kunnen verbeteren. Alle gemeenten lopen tegen dezelfde uitdagingen aan.'

zulke woningen teken je ook sociale ruimte, ontmoetingsruimte, in. Wie gaat dat betalen?’

## LAPMIDDELEN

Ewald van Vliet, voorzitter CvB van de stichting Lucas Onderwijs en daarmee goed voor 122 schoolgebouwen, kwam nog maar eens terug op de benodigde investeringen in onderwijsgebouwen. ‘Er zijn zeker 1000 schoolgebouwen die al vervangen hadden moeten zijn. En dat is nog een voorzichtige schatting, want er is geen landelijke database van schoolgebouwen. Bovendien zijn er nog altijd veel gemeenten die hun eigen bezit maar matig in beeld hebben. Wat je wel kunt zeggen, is dat het totale bestand aan schoolgebouwen zwaar verouderd is. In sommige gevallen werken lapmiddelen al niet meer. Slopen is dan beter.’

Hij beseft dat er momenteel meer scherpe financiële keuzes gemaakt moeten worden door de overheid en dat het in één klap opknappen of vervangen van alle verouderde panden te begroting wordt. ‘Daarom doen wij een pleidooi om de gelden voor onderwijshuisvesting ieder jaar cumulatief met 3% te verhogen. Daarmee kunnen we beginnen met het wegwerken van de achterstanden. Gemeenten moeten daarvoor genoeg geld hebben, en dat hebben ze nu niet. We schuiven het probleem als een boeggolf voor ons uit.’

## FINANCIËLE UITDAGINGEN

Volgens Daan Vermeulen, VVD-wethouder in de gemeente Houten, gaat dat geld er niet komen. ‘Het Rijk staat voor grote financiële uitdagingen. Er komt niet meer geld, want dat is er niet. De gemeente Houten zal in 2026 als gevolg daarvan 7% uit haar begroting moeten halen. We zullen veel meer van onze inwoners gaan verwachten. Daarbij is maatschappelijk vastgoed heel essentieel. Wij hebben binnen onze grenzen al drie buurcentra die door buurtbewoners zelf worden gedragen.’ Vermeulen vraagt vooral ruimte van politiek Den Haag om toch te kunnen doen wat gemeenten moeten doen. ‘Nu zijn we nog heel erg bezig met verantwoorden. Het zou ook helpen als er maar één geldstroom is.’

Volgens Everhardt is het zaak om de complexiteit te omarmen en de samenwerking te zoeken, ook met commerciële partijen. ‘Een goed voorbeeld vind ik de kleine complexen voor ouderen die nu ontstaan, waarbij thuis-



Daan Vermeulen, wethouder in Houten

Victor Everhardt, Platform 31

Renée Petiet

Ingrid de Moel (r) reikt de Handreiking Paragraaf Kapitaal-goederen uit

David van Hooff, gemeente-accountant in Amsterdam

FOTO'S: DYLAN JOHN VERZIJL

zorg en investeringen samenkomen. Een heel logische keuze, als je bedenkt dat er bij ouderen best veel geld is. Je kunt als gemeente bij dergelijke initiatieven aansluiten.’ Vermeulen tekent daarbij aan dat dergelijke initiatieven wel aan kaders moeten voldoen: ‘Je mag samen iets bouwen, maar er moet dan wel een gemeenschappelijk ruimte zijn.’ Van Vliet erkent dat bij maatschappelijk vastgoed elke locatie of sector beperkingen kent. ‘Je moet partijen echt bij elkaar brengen om te bepalen hoe je een pand neerzet en hoe je het samen duurzaam exploiteert.’ Everhardt pleit ervoor om verder te kijken dan het ravijnjaar. ‘Het begint met kennis, met weten. Als je niet eens weet hoeveel panden je

hebt, is dat dramatisch. Innovatie kan alleen bestaan als er een constante stroom is.’

## HANDREIKING

David van Hooff, gemeente-accountant in Amsterdam en voorzitter van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bij VNG, kreeg vervolgens de Handreiking Paragraaf Kapitaal-goederen overhandigd. Hij prijst de heldere opzet van de handreiking en de proactiviteit van gemeenten voor meer transparantie in de begroting van maatschappelijk vastgoed. ‘Je komt er niet onderuit, zeker nu bijvoorbeeld de Bank Nederlandse Gemeenten ook komt met eisen op het vlak van duurzaamheid.’ ■