

De markt van 15 miljard

Verkorte synopsis van boek Marc van Leent

Wat is maatschappelijk vastgoed? Ik definieer het als ruimte, gebouwen en terreinen, waar maatschappelijke diensten worden verleend. Plekken om te leren, om verzorgd te worden, om te sporten, om te lezen, om te spelen en om te netwerken. In Nederland is meer maatschappelijk vastgoed dan kantoorruimte. Per jaar geven maatschappelijke dienstverleners, van buurthuis tot universiteit, meer dan 15 miljard euro aan hun huisvesting uit. Ik benader in mijn boek maatschappelijk vastgoed als een markt. Dat is het zeker (nog) niet. Maar voor mij is het een manier om dit werkveld in samenhang te analyseren. Wie zijn de vragers op deze markt, wat is de staat van het aanbod, welke spelers bewegen zich op deze markt en hoe komen partijen tot elkaar. Deze analyse wordt ingeklemd in een terugblik, wat leert de geschiedenis ons en een vooruitblik waarin ik een aantal prikkelende vergezichten schets.

Romeinse badhuizen

Ik begin met een historische vogelvlucht. Ik maak kleine excursies naar de badhuizen uit de oudheid, de kerken in de middeleeuwen, de volkspaleizen in de vroegindustriële tijd en naar de naoorlogse wijkcentra. Wat was het karakter van deze voorzieningen en voor wie waren ze bedoeld. En hoe werden deze voorzieningen gefinancierd?

Ambigue vraag

De vraag naar maatschappelijk vastgoed heeft een ambigue karakter. Enerzijds wordt deze bepaald door de burger zelf. Anderzijds door de overheid als dominante financier. Daarnaast zijn buurt en dorp ook een soort klanten geworden; 'leefbaarheid' is hun drijfveer. In het boek laat ik zien hoe deze ambigue vraag zich manifesteert in de afzonderlijke sectoren. Ik zie bibliotheken culturele ontmoetingscentra worden, de zorg extramuraliseren, en welzijn 'er op af gaan'. Die ontwikkelingen hebben grote impact op ligging, aard en (mede)gebruik van vastgoed.

Sociale effectiviteit

Daarnaast ga ik op de 'publieke' behoefte in. Mij valt op dat doelstellingen op gebied van veiligheid, sociale cohesie en emancipatie voortdurend geprojecteerd worden op het maatschappelijk vastgoed. Is die claim terecht? Draagt het vastgoed en de constellatie van activiteiten die het vastgoed mogelijk maakt, daadwerkelijk aan die doelstellingen bij? Tot nu toe zie ik veel retoriek maar weinig effect.

Afschrijvingscultuur

Als het gaat om kwaliteit is er veel af te dingen op onze scholen, zorgvoorzieningen, bibliotheken enzovoort. De laatste jaren is er fraaie nieuwbouw gerealiseerd maar dat kan niet verhullen, dat ons maatschappelijk vastgoed in veel opzichten verouderd is. Bovendien is de bezetting laag. Dat geldt ook voor de vastgoedwaarde. Waardoor komt dat? Is het een gebrek aan publieke middelen? Ik houd het op de 'afschrijvingscultuur' die het maatschappelijk vastgoed in zijn greep heeft.

Improvisatiemaatschappij

De gemeente heeft een onmiskenbare rol als het gaat om richting te geven aan publieke voorzieningen. Die rol groeit alleen maar. Maar de context is veranderd. De samenleving heeft zich ontwikkeld tot een netwerksamenleving. Socioloog Hans Boutellier spreekt over improvisatiemaatschappij. In die veranderde samenleving passen nieuwe vormen van ontwikkeling en samenwerking. Het gaat om visie, vertrouwen en leiderschap. De routines en reflexen van het verleden zijn echter hardnekkig.

Sluitende business case

Kantoren en winkels hebben zich in het naoorlogse Nederland ontwikkeld tot volwaardige beleggingscategorieën. Waarom geldt dat niet voor maatschappelijk vastgoed? Op zoek naar deze sluitende business case behandel ik drie relevante exploitatieniveaus: gebruiksexploitatie, vastgoedexploitatie en gebiedsexploitatie. Waarom financieren we openbare ruimte zo anders dan maatschappelijk vastgoed? Openbare ruimte via de grondexploitatie op gebiedsniveau, maatschappelijk vastgoed op gebouwniveau. Is dat logisch?

Structuurschets voorzieningen

In de wereld van maatschappelijke voorzieningen is een sterke traditie van sectorale planning. Die plannings bestaan uit woorden en cijfers maar nauwelijks uit tekeningen. Wat ontbreekt is een praktijk waarin voorzieningen in ruimtelijke samenhang worden benaderd; op lokaal of regionaal niveau. Ik zet in op de Structuurschets Voorzieningen. Geen blauwdruk maar een inspirerend toekomstbeeld dat betrokken partijen uitdaagt en ruimte geeft.

Toekomstig speelveld

Tot slot presenteer ik scenario's en concepten voor morgen. Ik voorzie dat al het vastgoed 'multifunctioneler' zal worden. Commercieel en maatschappelijk, werken en wonen. Het is straks niet meer van elkaar te onderscheiden. Toch zullen er knooppunten ontstaan met een dominante functie of functiemix. Ik zal er een aantal schetsen.

Ik breng een aantal archetypische rollen tot leven: het makelpunt, de voorzieningencompagnie en de Hospitality manager. Wat betekent dat voor de bestaande partijen. Wat is de toekomst van het gemeentelijke vastgoedbedrijf? Zullen woningcorporaties en rol van betekenis blijven spelen? Gaan de instituties het zelf doen of zal de 'markt' ons redden.