

BINNENLANDS BESTUUR



RIJKSVASTGOEDBEDRIJF: LIEVER RENTMEESTERSCHAP DAN GELD



Martin Hendriksma 11 dec 2018 Reageer

Leegstaande overheidslanden benutten als motor van maatschappelijke ontwikkeling. Leeuwarden en Maastricht doen er dit najaar een pilot mee, in nauwe samenwerking met het rijksvastgoedbedrijf (RVB). Staatssecretaris Knops (Binnenlandse Zaken, CDA) hoopt dat meer gemeenten zich melden.

Vrijkomend vastgoed

‘We doen dingen goed, maar niet altijd de goeie dingen’, stelt Knops. Het onder zijn ministerie ressorterende RVB bezit 90.000 hectare grond en 12 miljoen vierkante meter vloeroppervlakte. Daarvan kwam in de diverse regio’s als gevolg van centralisaties bij de overheid een aanzienlijk deel leeg te staan. Knops: ‘Wat moest er met het vrijkomende vastgoed gebeuren?’

Maatschappelijk rendement

Het oude antwoord was dat er vooral naar de mogelijke opbrengst in euro’s werd gekeken. Knops: ‘Vanuit rentmeesterschap niet altijd de beste keuze. Wij zijn als RVB cyclisch meegegaan in een tijd dat iedereen van zijn vastgoed af wilde: we hebben verkocht ten tijde van een kantooroverschot. Terwijl wij als overheid bij uitstek een partij zouden moeten zijn die meer anticyclisch kan denken: vanuit maatschappelijk rendement. Ja, je loopt daardoor op korte termijn kasgeld mis, maar op langere termijn kun je wellicht tientallen miljoenen euro’s op andere posten besparen.’

Tijdelijke herbestemming

In de nieuwe aanpak – dit najaar uitgewerkt in twee concrete pilots – staat dat maatschappelijk rendement voorop. Knops: ‘Neem de woningbouwopgave of een onderwerp als duurzaamheid. Door het tijdelijk herbestemmen van

11-12-2018 Nieuwe aanpak voor leegstaande overheidspanden Binnenlands Bestuur
leegstaande panden kun je de ontwikkeling ervan stimuleren. Bijvoorbeeld met een looptijd van tien jaar, maar alle opties zijn geoorloofd. Het hoogste financiële rendement is daarbij niet langer leidend; het gaat ook om maatschappelijk rendement. Door bijvoorbeeld mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt bij de projecten te betrekken.'

Kansarme jongeren

Bij de pilots in Leeuwarden en Maastricht gaat het om respectievelijk een leegstaand belastingkantoor en een voormalige marechausseekazerne. Op beide locaties moeten jaarlijks twintig tot dertig nu kansarme jongeren via intensieve begeleiding worden klaargestoomd voor de arbeidsmarkt. Aan de pilots zijn naast de gemeente en het RVB ook vier ministeries betrokken.

Massa creëren

Het RVB heeft daarbij volgens Knops vooral de rol om massa te creëren. 'Niet alleen in volume, in stenen, maar ook in kennis. Wij gaan geen taken overnemen van gemeenten of provincies. Wij zoeken de verbinding daar waar we denken dat we als RVB toegevoegde waarde hebben.' Leeuwarden en Maastricht kwamen als eerste twee gemeenten bovendrijven omdat daar volgens Knops leegstaand maatschappelijk vastgoed voorhanden was dat zich moeilijk op een andere wijze herontwikkelen liet. Ook lagen er prangende maatschappelijke opgaven. 'Dan is het handig een soort overbrugging te creëren, waarbij die andere maatschappelijke doelen in beeld komen. Wij gedragen ons daarbij niet als een soort van vastgoedbaas, maar gaan altijd eerst met de betreffende gemeenten in gesprek.'

Rol gemeente

De rol van de gemeente in het project is aangegeven waar de maatschappelijke behoefte ligt. Knops: 'Wij faciliteren via het vastgoed dat we hebben. Ook andere departementen werken mee, zoals Sociale Zaken en Werkgelegenheid in Leeuwarden. Daar wil je voor die moeilijke groep vooral werkgelegenheid creëren. Er bestaat geen blauwdruk. Alles gaat in nauw overleg.' Zo heeft de gemeente Leeuwarden ook eigen maatschappelijk vastgoed ingebracht. De pilots in Leeuwarden en Maastricht bevinden zich volgens Knops ook nog in de opstartfase. 'Ik ga binnenkort in de gemeenten op bezoek.'

Geen extra budget

Concreet budget hoeven de gemeenten niet van het RVB te verwachten. 'De business case moet zichzelf bedruipen. Al probeer je de investeringen natuurlijk in de vorm van huurpenningen terug te krijgen. Daarbij telt ook dat het pand een bepaalde waarde behoudt, van belang als het na pakweg tien jaar alsnog op de markt wordt gebracht. Maar voor hetzelfde geldt blijkt de tijdelijke aanpak heel succesvol en zet je deze aanpak na die tien jaar gewoon door.'

Ongelimiteerd

Knops hoopt dat meer gemeenten zich bij het RVB willen melden. 'De enige voorwaarde is dat we er een positie hebben die te kapitaliseren moet zijn. Maar als gemeenten ons vragen om mee te doen, is het antwoord standaard "ja". Leeuwarden en Maastricht zijn nu de eerste proeven, maar het aantal gemeenten dat kan deelnemen is eigenlijk ongelimiteerd.'

GERELATEERDE ARTIKELEN

06-12-2018 **Brabant trekt beurs voor duurzame projecten**

08-08-2018 **Hoe gemeenten investeerden tijdens de crisis**

01-05-2018 **Nieuw fonds verduurzaming maatschappelijk vastgoed**

01-02-2018 **Herbestemming rijksmonumenten hapert in noorden**

13-11-2017 **Transformatie gebouwen in 2016 naar nieuw record**

Bron: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/rijksvastgoedbedrijf-liever-rentmeesterschap-dan.9603267.lynkx>.

© Copyright 2018 Kluwer. Alle rechten voorbehouden.