

‘Iedereen is aan het zoeken’

Marinke Steenhuis over de verkoop van gemeentelijk erfgoed

Erfgoed is niet alleen in bezit bij particulieren, ook overheden hebben het nodige in hun vastgoedportefeuille. Van het Rijk tot en met gemeenten staat dit vastgoed ter discussie. Afstoten wat niet meer gebruikt wordt, dat lijkt het nieuwe motto. Maar hoe moet dat op een verantwoorde manier gebeuren? Architectuurhistorica Marinke Steenhuis (STEENHUISMEURS) ontwikkelde een aanpak voor Rotterdam en licht deze toe bij het Nationaal Monumenten Congres op 10 november aanstaande. ‘We geven een bijsluiter mee aan de nieuwe eigenaar.’

Of het nu om Paleis Soestdijk gaat of een wederopbouwschooltje: de overheid zet haar erfgoed in de etalage. De operatie is volop gaande en speelt overal, zo geeft Marinke Steenhuis aan: ‘Wat niet meer nodig is voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen, gaat eruit. Recentelijk zijn de vastgoedportefeuilles in den lande gescreend; ze geven vaak ballast, de gemeente heeft verplichtingen als verhuurder, moet de panden onderhouden en is er veel procestijd aan kwijt. Je kunt je ook afvragen – bijvoorbeeld in het geval van Rotterdam – wat een gemeente moet met etagewoningen of garageboxen aan de Dordtselaan, op Zuid. Ooit aangekocht om de drugsoverlast aan te pakken. Maar ook de oude boerderijtjes langs De Rotte als ontwikkellocaties in een nieuwe wijk. De wijk kwam er wel, maar de boerderijen bleven staan. Gevolg: de gemeente heeft ze nog steeds in bezit.’

Ongelukken voorkomen

De eerste actie is een goede inventarisatie. In Rotterdam heeft dat een lijst met circa 550 gemeentelijke panden opgeleverd, aldus Steenhuis. ‘Dan volgt de discussie: wat doen we ermee? Ten opzichte van een paar jaar geleden wordt nu wel breder ingezien dat erfgoed belangrijk is voor een stad, bijvoorbeeld als motor voor een gezonde, gebalanceerde stad en voor het toeristisch klimaat. Daarom willen we graag dat de nieuwe eigenaar op de hoogte is van belangrijke aspecten van het gebouw dat hij koopt. Op verzoek van de gemeente nam Steenhuis, die eerder in Rotterdam welstandsvoorzitter was, plaats in de serie ‘roadshows’ die per deelgemeente met een breed team van vastgoedmedewerkers, stedenbouw, wonen en woningcorporaties werden georganiseerd. ‘Met behulp van Google Maps hebben we alle objecten doorgenomen. Van de 550 konden er circa 100 als ‘interessant’ worden betiteld. Nota bene: het gaat hier dus niet om monumenten, die zijn al beschermd. Dit zijn panden die van belang zijn voor de buurt en de stad, door hun eigenheid of kansen voor programmering. Op gebiedsniveau dus.’

Publiek belang

Ook deze panden zullen worden verkocht, maar hoe wordt een nieuwe eigenaar dan geïnformeerd over de waarde ervan? Daar is het instrument van de ‘bijsluiter’ voor ontwikkeld: ‘Hoe borgen we het publieke belang zorgvuldig via de privaatrechtelijke kant? Daar hebben we onder meer de Landsadvocaat naar laten kijken. De uitkomst is een beknopt document van twee pagina’s A4, waaruit een regime wordt geformuleerd. Dat regime wordt meegegeven in het koopcontract.’ Er moest wel wat scepsis worden overwonnen om deze bijsluiter geaccepteerd te krijgen, geeft Steenhuis aan: ‘De voorbereiding voor verkoop duurt iets langer en soms is er de angst dat de waarde van het pand erdoor daalt. Terwijl onderzoek uitwijst dat de waarde juist omhoog gaat. Dit moet zich

in Rotterdam nog bewijzen, maar we hopen natuurlijk op hetzelfde resultaat. De belangrijkste winst is dat de stad haar eigen vastgoed zorgvuldig van de hand doet.'

Sociale winst

Het werken met bijsluiters en regimes in het verkoopcontract is een manier van werken die ook elders toepasbaar is, denkt Steenhuis: 'Er is animo om van elkaar te leren, onder andere vanuit de Rijksbouwmeester.' Het initiatief heeft ook nog een prettige bijwerking: het Rotterdamse programma 'Beste Plan voor de Wijk'. Daarbij mogen bewoners en ondernemers voor een tiental gemeentelijke panden een pitch doen. 'Oftewel een gebruiksvoorstel in combinatie met een businesscase: wat zou je met dit pand willen doen? Ook de sociale winst voor de buurt is daarin een item.' De komende tijd wordt dit programma verder ontwikkeld, waarbij de gemeentelijke afdelingen en passant leren om elkaar te spreken: 'Het sociale domein spreekt met vastgoed: hoe kan de herbestemming van een pand een impuls betekenen voor een zwakkere buurt? Zo kan gemeentelijk vastgoed op een verantwoorde manier van de hand worden gedaan. Door niet het object centraal te stellen, maar juist gebiedsgericht te werk te gaan. Welke kansen biedt de plek in de stad? Denk van daaruit verder.'

Tekst: Kees de Graaf