

BOUWSTENEN

VOOR SOCIAAL

Welkom op de Najaarsbijeenkomst

Twitter mee: #oporde



Wat gaan we doen?

Resultaten 2015



Agenda voor 2016



Twitter mee: #oporde

Programma

- Voorstellen
- Opwarmer: Frank Kalshoven
- Agenda 2015-2016

Lunch, netwerken en Kennismarkt

- Twee sessies
- Borrel



Met wie gaan we het doen?





Wie is Mark Pol?

- Wethouder in Almere
- VNG-commissie Financiën

Waar zijn we?



Frank Kalshoven

- Directeur/oprichter
De Argumentenfabriek
- Columnist
De Volkskrant
- Gangmaker concept
De Sterrenschool



Sociale en asociale bakstenen

Vastgoed
=
Vastgoed

Frank Kalshoven

Inhoud

- Wat is een sociale baksteen?
- Opzet van een gedachte-experiment
- De uitvoering ervan
- Conclusies

Sociaal of asociaal?



Sociaal of asociaal?



Sociaal of asociaal?



Een gedachte-experiment

- Stel: we leven in een wereld waarin alleen ‘gewoon’ vastgoed bestaat.
- Laat al het aanbod van onroerend goed privaat zijn (burgers, bedrijven, beleggers).
- Laat alle vraag naar onroerend goed via de markt lopen (bedrijven, burgers, overheden, instellingen, etc).

Wat gaat er dan fout?



Preciezer

- Welk marktfalen treedt op in dit gedachte-experiment?
- Kan dit met een maatregel worden hersteld?
- Zijn de kosten van de maatregel lager dan de kosten van het marktfalen?

- We gaan het proberen.

Optie 1: prijsproblemen

- Organisatie X doet maatschappelijk nuttig werk en kan de huur niet betalen.
- Probleem: bekostiging.

Optie 1: prijsproblemen

- Organisatie X doet maatschappelijk nuttig werk en kan de huur niet betalen.
- Probleem: bekostiging.

- Oplossing: subsidieer de organisatie (tijdelijk) zodat die de markthuurlen wel kan betalen.

Optie 2: uniciteit

- Organisatie X doet maatschappelijk nuttig werk en heeft hiervoor een ‘uniek gebouw’ nodig (bv: school).
- Probleem: er is geen markt voor het unieke gebouw.

Optie 2: uniciteit

- Organisatie X doet maatschappelijk nuttig werk en heeft hiervoor een ‘uniek gebouw’ nodig (school).
- Probleem: er is geen markt voor het unieke gebouw.
- => maatschappelijk vastgoed!

Optie 2: uniciteit

- Maar de kosten van zo'n interventie zijn hoog.
- Doen we daar niet te makkelijk over?
- Er zijn (goedkopere) alternatieven
 - Denk aan 'solids'
 - Denk aan 'schoolwoningen' of '-kantoren'

Optie 3: historisch-culturele waarde

- Er zijn bakstenen met culturele en/of historische waarde.
- Probleem: op de vrije markt kunnen die sneuvelen voor iets profijtelijs

Optie 3: historisch-culturele waarde

- Er zijn bakstenen met culturele en/of historische waarde.
- Probleem: op de vrije markt kunnen die sneuvelen voor iets profijtelijs
- Oplossing: monumentenstatus (en verder vrije markt).

Optie 4: Probleemwijken

- Op de vrije (en de onvrije) markt kunnen probleemwijken ontstaan.
- Probleem: profijtelijk opknappen vereist eerst waarde van ~ 0 en dus echte verloedering.

Optie 4: Probleemwijken

- Op de vrije (en de onvrije) markt kunnen probleemwijken ontstaan.
- Probleem: profijtelijk opknappen vereist eerst waarde van ~ 0 en dus echte verloedering.
- Oplossing: tijdelijke (semi)publieke eigendom. Opknappen en wegwezen.

Optie 5 tot en met 99

- En dan zijn er nog een heleboel slechte redenen waarom vastgoed ‘sociaal’ zou moeten zijn. Bijvoorbeeld:
- Het vastgoed is betaald met publiek geld.
- De overheid kan goedkoper lenen.
- De overheid kan genoeg nemen met minder financieel rendement dan de markt.
-

Conclusies (1/3)

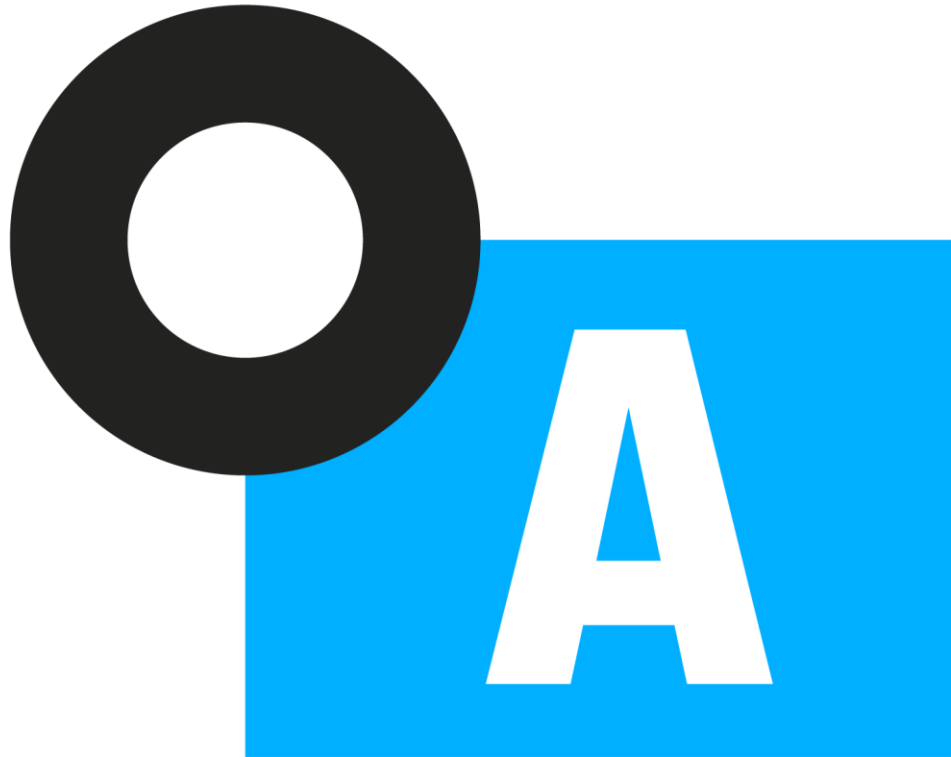
- Bakstenen zijn bakstenen, vastgoed is vastgoed.
- Ik bespeur een neiging makkelijk en tamelijk lukraak de sticker ‘maatschappelijk’ te plakken.
- Mijn suggestie zou zijn: zoek het echte marktfalen en repareer dat zo goedkoop mogelijk.

Conclusies (2/3)

- Concreter:
- Geen huurkorting voor ‘maatschappelijke’ organisaties (subsidieer desnoods de organisatie).
- Bestempel ruimtevraag niet te snel als ‘uniek’, want dat is een dure oplossing.
- Behoudt monumentenstatus.
- Zorg voor de exit bij interventie in probleemwijken.

Enne: hout is duurzamer 😊





Frank Kalshoven
Frank@argumentenfabriek.nl



VNG: Jantine Kriens



- We hebben het
- Eigendom niet noodzakelijk; regisseren
- Opgave is accommoderen en flexibiliseren



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



PO-Raad: Rinda den Besten



- Belangrijk
- Eigendom niet belangrijk, positie wel
- Moderniseren, professionaliseren en samenwerken



MOgroep: Aly van Beek



- Nodig in de wijk
- Eigendom minder van belang
- Opgave is gebiedsgerichte aanpak met passende arrangementen



Aedes: Marc Calon

- Broodnodige voorzieningen
- Eigendom niet belangrijk
- Competente partijen, vraaggericht en flexibel



Voorzet Agenda 2016



Twitter mee: #oporde



2015: Wegwerken overmaat



Overschot en tekort in 2020





2016: Enorme maatschappelijke opgave

van voorbeelden en kansen naar snel aan de slag



goede voorbeelden

Verkenning CBS

Meer dan 20% van het totaal aantal nieuwe woningen in NI is gerealiseerd door transformatie.



voormalig ACTA-gebouw

460 Studentenkamers

Voor € 180 tot € 290 per maand
Eigenaar de Alliantie (corporatie)



voormalig Nispa-kantoor

350 Studio's

Voor € 380,- per maand
Eigenaar Nispa Exploitatie B.V.



voormalige HTS

50 Studio's (short stay)

Voorheen opvang vluchtelingen
Voor € 370 tot € 500 all-in.
Eigenaar gemeente Amsterdam

Overshot en tekort in 2020



Overshot

Tekort



van leegstandkaart

Leegstaande panden

Welke panden zijn geschikt om te transformeren naar woningen?
En van wie zijn ze?



naar kansenkaart

Wie kan wat

Wat kan je zelf doen?
Wat heb je daarvoor nodig?
Hoe realiseer je dat?



Hoe maken we snelheid?

Wat extra nodig?

Hoe maken we vaart? Wie doet wat? Wat kan je zelf?

Kansen door leegstand

Voor oplossen probleem woningzoekenden, eigenaren, beleggers, bouwers, enz.

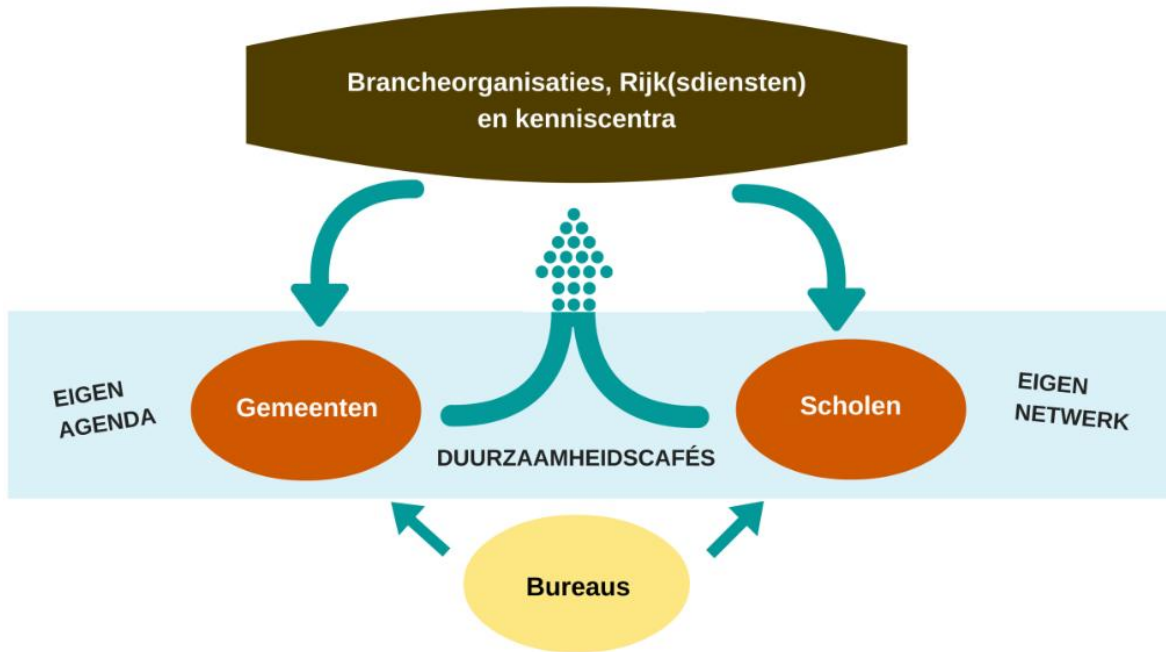
2015:

Verduurzamen niet eenvoudig



2016:

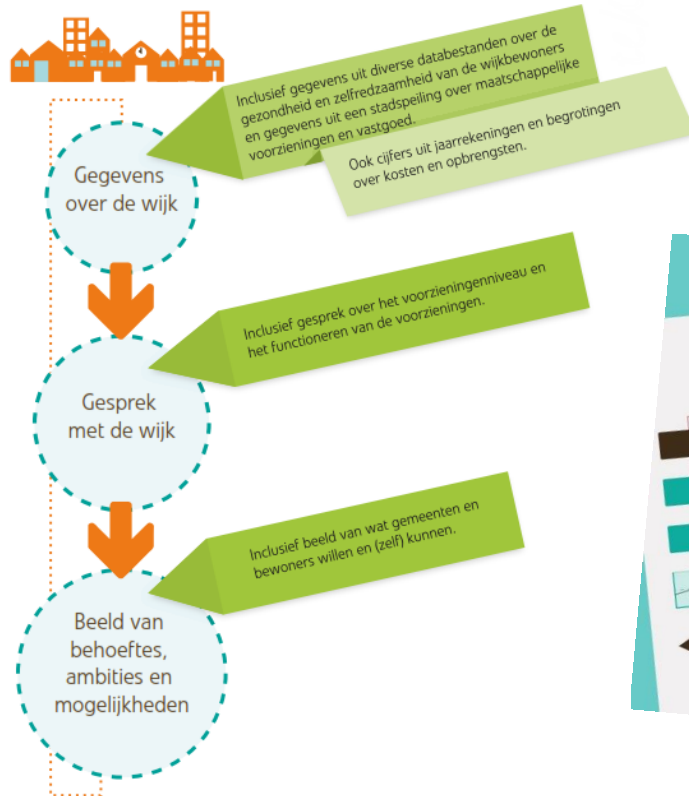
Stevig inzetten op verduurzamen



Waarde blijkt uit gesprek



Planningsproces wijkvoorzieningen



Waarde = kiezen

- Waar, wat?
- Welke kwaliteit?

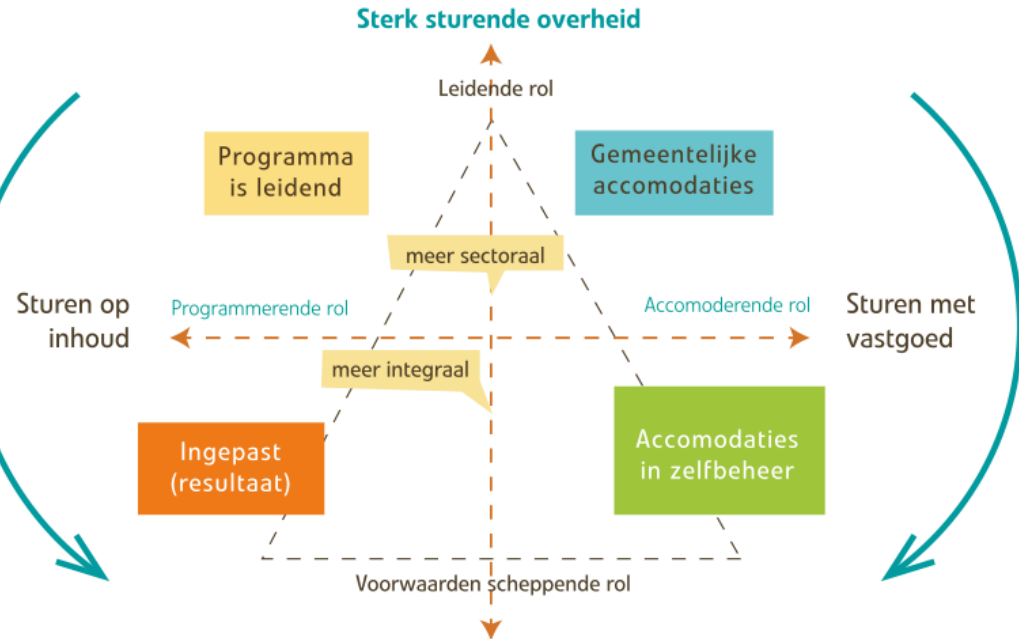
Kies voor karakter



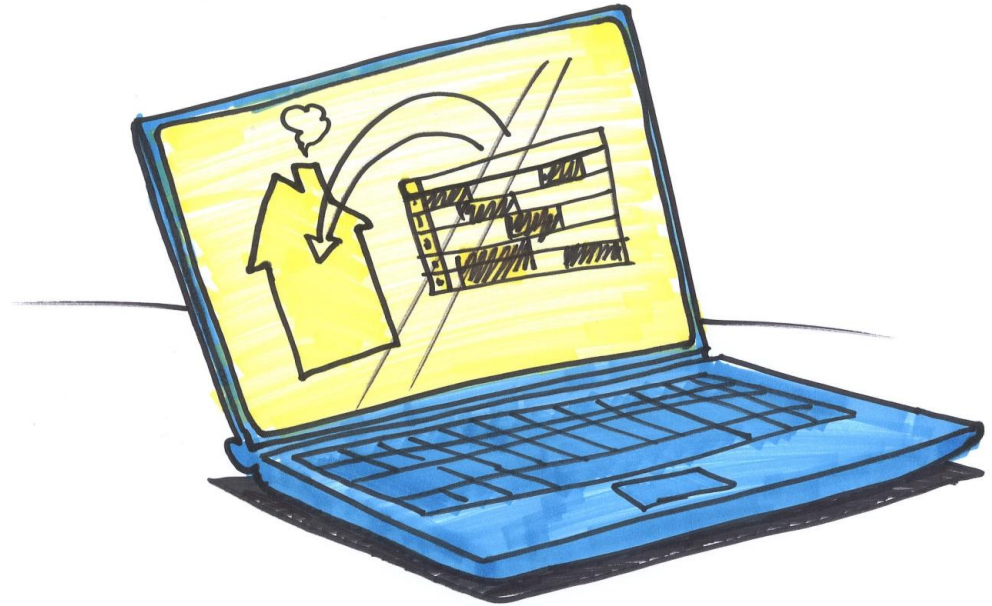
Anders sturen



Uitbesteden?



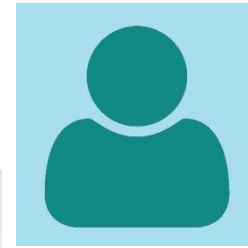
Professioneel = gegevens op orde



Professioneel = heldere afspraken



Professioneel = van elkaar leren



Agenda 2016

Vastgoed in tijden van transitie
(anders en flexibel)

1. Transformeren
2. Verduurzamen
3. Onderhoud next step
4. Strategie + risico
5. (Big) data en benchmarking
6. Omdenken en op afstand
7. Open en verantwoording



Lunch en middagprogramma



- Lunchen, ontmoeten en Kennismarkt
- Twee sessierondes vol praktische inspiratie
- En... vergeet de borrel niet!

