

## VEERLE FOLLENS

*Veerle Follens is auteur van het boek "Maatschappelijk verantwoord vastgoed" en Manager Research bij CONIX RDBM Advisors*

# Hoe zetten we patrimonium terug optimaal in voor de burger?

*'Wat wij hebben' aan vastgoed is niet per se afgestemd op 'wat wij willen'. Op korte termijn zorgt het gebrek aan afstemming tussen vraag en aanbod in maatschappelijke sectoren zoals onderwijs en welzijn voor zeer acute tekorten in kwaliteit en kwantiteit. Achterstallig onderhoud en te weinig scholen en bedden in woon- en zorgvoorzieningen<sup>1</sup> zijn hier slechts enkele voorbeelden van. Maatschappelijk verantwoord vastgoed is vastgoed waarin vraag en aanbod op mekaar afgestemd zijn en blijven<sup>2</sup>. Veerle Follens beschrijft in haar boek hoe het patrimonium van de burger terug optimaal kan worden ingezet voor de burger.*



Veerle Follens

Dit kersverse boek<sup>3</sup> handelt over ons publiek patrimonium of ons 'maatschappelijk vastgoed'. Volgens Wikipedia betreft dit in eerste instantie gebouwen waarin gebruik en financiering duidelijk afgebakend zijn:

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd;
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt;

- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Ons patrimonium kampt enerzijds met veel oppervlakte, waarvan een groot deel onderbenut<sup>4</sup> en/of slecht gepositioneerd is, dat véél kost in onder meer onderhoud en verbruik<sup>7</sup> en weinig inkomsten genereert. Anderzijds kent iedereen in zijn gemeente wel een ouder die al om

(1) Er stellen zich in Vlaanderen serieuze demografische uitdagingen met betrekking tot de niet-werkende groep van onze bevolking (kinderopvang, onderwijs en ouderenzorg), met lokale pieken in de steden.

(2) Doctoraatsonderzoeker MIEKE VANDENBROUCKE (d.d. april 2014): Het merendeel van de huidige bouwoplossingen is niet ontworpen om aangepast te worden aan veranderende – en soms onvoorspelbare – noden, zoals een wijzigende gezins- of organisatiesamenstelling, evoluerende technologie, stijgende comforteisen en functiewijzigingen.

(3) [www.juridischeuitgaven.diekeure.be/nl-be/catalogus/lokale-en-regionale-besturen-866/maatschappelijk-verantwoord-vastgoed-5752](http://www.juridischeuitgaven.diekeure.be/nl-be/catalogus/lokale-en-regionale-besturen-866/maatschappelijk-verantwoord-vastgoed-5752)

(4) Onroerende goederen die de gemeenschap (zonder onderscheid) en niet particuliere personen ten goede komen, zoals de eigendommen van de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincies, de gemeenten, de openbare instellingen, die op zichzelf niets opbrengen en die voor een openbare dienst of een dienst van algemeen nut worden gebruikt.

vijf uur is moeten opstaan om zijn of haar kind ingeschreven te krijgen in de lokale school of die zijn bejaarde ouders op een wachtlijst heeft staan om opgenomen te worden in een woon-zorgcentrum.

Tot op heden zorgden lokale besturen zelf grotendeels voor collectief, sociaal-cultureel vastgoed zoals scholen, woonzorgcentra, cultuur- en sportaccommodatie,... Lokale besturen staan echter onder druk en de overheid moet 'meer doen met minder' of (delen van) maatschappelijke taken aan anderen overlaten ...

Opkomende alternatieven zoals in de zorgsector bestaan erin dat de markt de beste locatie en accommodatie zoekt, min of meer geprogrammeerd qua dekking en spreiding door de bovenlokale overheid, die minder en minder middelen ter beschikking heeft.

Zou deze programmerende rol ook voor andere sectoren soelaas kunnen bieden en/of zou de overheid naar een nog meer faciliterende en voorwaardenscheppende rol kunnen evolueren waarin – naast de markt – ook de sociale economie wat ontstaansruimte zou krijgen?

- Een nog niet uitgewerkt idee in de 'zelfhulpsector' op wijkniveau is bijvoorbeeld het idee om het 'gemeenschappelijke domein' – met de 'gemeenten' als oorspronkelijke uitingsvorm – in te zetten voor zaken die van nature niet

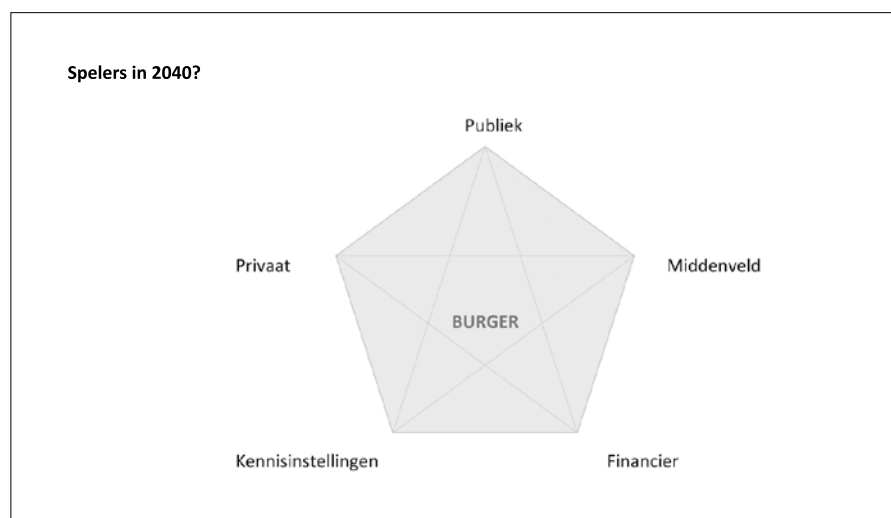
marktgericht zijn, zoals kinderopvang, onderwijs, zorg.<sup>8</sup>

- Coopkracht, een informeel overlegplatform voor mens- en milieuvriendelijke coöperatieve bedrijven in Vlaanderen, denkt ook in die trant met hun stelling "dat er duidelijk nog ruimte voor én behoefte is aan nieuwe coöperaties, o.a. in de dienstensector zoals kinderopvang of bejaardenzorg".<sup>9</sup>

Onze complexe wereld biedt uitdagingen, die wij niet gaan oplossen door ze 'gecompliceerd' – opgedeeld en verkokerd – te houden.<sup>10</sup> Hoe complexer de wereld wordt, hoe meer aandacht juist moet gaan naar samenwerkingsvormen.

Het boek Maatschappelijk verantwoord vastgoed wil dan ook de maatschappelijke vijfhoek van overheid, bedrijven, financiers, onderzoekers en geëngageerde burgers aanzetten om na te denken over maatschappelijk verantwoorde langetermijnoplossingen voor bestaand en toekomstig patrimonium.

De publieke zaak wordt immers meer en meer een co-creatie van partijen binnen en buiten de overheid. De opkomende groei van burgerinitiatieven<sup>11</sup> en participatieve projecten toont aan dat de civiele maatschappij hierbij een volwaardige cocreator van de integrale aanpak van publieke dienstverlening kan worden.



[5] 70 % van de 308 gemeentes in Vlaanderen (27 % telt minder dan 10.000 inwoners en 43 % telt minder dan 20.000 inwoners). De gemiddelde gemeente die hier wordt voorgesteld bestaat uiteraard niet in het echt, want is een theoretisch gemiddelde van het aantal voorzieningen in Vlaanderen gedeeld door het aantal gemeentes in Vlaanderen.

[6] Denk maar aan scholen, bibliotheek, kerken, jeugdhuisen, theaters die grote delen van de dag, de week, het jaar leegstaan.

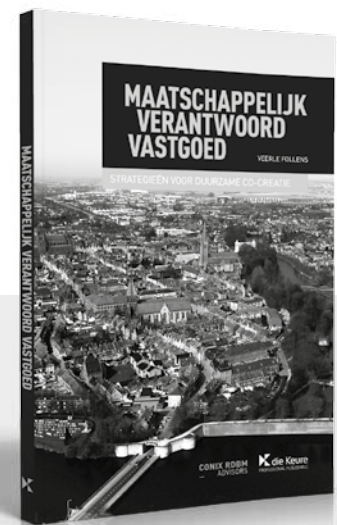
[7] In de jaren 60-70 (periode van economische en demografische groei) werd er veel bijgebouwd (scholen, zwembaden) op een manier die vandaag niet meer toelaatbaar zou zijn qua materiaal- en energieverbruik.

[8] "De collectieve tuin als model", Filosofie Magazine dec. 2013, p. 25-29.

[9] "Coöperaties: terug van nooit weggeweest", De Bond 13/06/2014.

Om dit soort initiatieven te laten groeien, is niet enkel een overheid nodig die burgers aanspreekt op hun vermogen om voor zichzelf te zorgen, maar die ook in staat is om de onderstroom te blijven capteren en faciliteren, onder meer via nieuwe participatie- of eerder co-creatiemodellen, naast de klassieke adviesraden, die mogelijk leiden tot onverwachte resultaten.

## ZOU DE OVERHEID NAAR EEN NOG MEER FACILITERENDE EN VOORWAARDENSCHEPPENDE ROL KUNNEN EVOLUEREN WAARIN OOK DE SOCIALE ECONOMIE WAT ONTSTAANSRUIMTE KRIJGT?



### Maatschappelijk verantwoord vastgoed

Uitgeverij die Keure, 2014,  
110 blz.

**Prijs:** 29 euro.

De groei van burgerinitiatieven en participatieve projecten toont aan dat de publieke zaak meer en meer een co-creatie wordt van partijen binnen en buiten de overheid.

[10] Jan Adins (auteur van het boek "U bent verantwoordelijk") maakte mij attent op het verschil tussen "complex" en "gecompliceerd".

[11] Vlaamse voorbeelden:

- Parklife Tienen: een initiatief om van het Tiense stadspark tijdelijk opnieuw een ontmoetingsplek te maken voor alle burgers als impuls voor de buurt.
- Commons Josaphat: een burgercollectief dat nadenkt over de mogelijkheden om terrein Josaphat (24 ha), één van de laatste, grote grondreserves in Brussel, publiek te houden.
- De Buren van de Abdij in Gent: buurtbewoners die een abdij die reeds 5 jaar gesloten was, nieuw leven hebben ingeblazen. Vandaag de dag is het een initiatief van 130 vrijwilligers die zich inzetten om samen bijen te houden, een boomgaard en kruidentuin te onderhouden, een herberg te runnen en culturele activiteiten te organiseren.

[12] Fictieve gemeentes in het Vlaamse land, met fictieve namen.

## Een praktijkvoorbeeld van de kracht van co-creatie met de burgermaatschappij in Duursheem 2020:

*Duursheem anno 2020 is een fusiegemeente die gegroeid is uit de gemeenten Goetmeent en Geltbergen.<sup>12</sup> Vlak na de fusie werd onder de vlag "City imaging: Duursheem 2030" een hele reeks werkgroepen georganiseerd rond thema's zoals "Een magneetschool in Duursheem?", "Hoe gaan wij onze 65-plussers huisvesten?", "Hoe digitaal of mobiel zien wij onze dienstverlening?", "Integratie en cultuurbeleving via een "burgercentrum"?" Het doel hiervan was om een visie te ontwikkelen op hoe de maatschappelijke voorzieningen in Duursheem er in 2030 idealiter zouden uitzien en welke rol de gebouwen zouden kunnen opnemen in de lokale samenleving.*

*Bij deze maatschappelijke programmaontwikkeling werden niet alleen experts en politici betrokken, maar ook belanghebbende gebruikers (als vertegenwoordigers van de burgers) en een patrimoniumarchitect.*

*De werkgroep "Ouderloze vrije tijd in Duursheem" bleek een van de meest bezochte groepen en een implementatie van het gedroomde "initiatief buitenschoolse kinderopvang" (IBO) drong zich weldra op. Het leegstaande klooster naast de grootste school in Duursheem kreeg hiertoe een nieuwe invulling. Via een pendeldienst van de gemeentebus tussen IBO en muziek-, dans-, tekenschool en sporthal worden al deze accommodaties sindsdien veel intensiever benut.*

*Sindsdien leek er in deze gefuseerde gemeente een nieuwe wind te waaien, niet alleen voor de burger maar ook op bestuurlijk-ambtelijk gebied. Om de IBO te realiseren was immers een samenwerking nodig geweest tussen zowel technische, cultuur- en sportdienst als schepenen van onderwijs, kinderopvang, ruimtelijke ordening en cultuur en sport.*

*In het kader van deze constructieve sfeer werd het ambitieuze plan opgevat door de burgemeester om het huidige patrimonium integraal om te vormen tot een patrimonium waarin het maatschappelijke programma 2030 zou passen. Een patrimoniumarchitect begeleidde een intensieve screening op maatschappelijk en financieel rendement van elk gebouw. Hieruit bleek voor de helft van de gebouwen al snel welke nog inzetbaar waren en welke niet. Voor de andere helft werden vier scenario's opgesteld waarin alle belanghebbenden hun zeg hadden. Deze werden geëvalueerd op hun sociaaleconomische wenselijkheid en haalbaarheid, via een burgerraadpleging, waar dan uiteindelijk een voorkeursscenario uit resulteerde. Op basis hiervan werd een integraalplan opgesteld, waarin acties op gebouwen, locaties en gebruikers werden ingepland en waarin ook duidelijk werd welke acties nog tijdens deze legislatuur uitgevoerd zouden worden.*

*Het lijstje met huisvestingsvraagstukken in Duursheem werd dus vervangen door een integraalplan, waarin het maatschappelijk programma 2030 geïntegreerd werd.*

*In het kielzog van de werksessie "Hoe is de 65-plusser gehuisvest in 2030?" werden in Duursheem via een burgerinitiatief van senioren ondertussen drie gemeentelijke gebouwen met achterstallig onderhoud, maar potentieel geschikt voor hun nieuwe functie, gerenoveerd om telkens twintig senioren te huisvesten die nog actief zijn en dingen willen doen.*

*De gebouwen en gronden die – in afwachting van een definitieve bestemming of verkoop – tijdelijk geen gebruik hebben, worden ingezet als 'vrijplaatsen' om te experimenteren met alternatieven, bijvoorbeeld onder de vorm van tijdelijke invullingen (braakliggende gronden inzetten als moestuin) of als mogelijkheid om een tijdelijke nood te lenigen, zoals huisvesting voor studenten.*

*Duursheem begint stilletjes aan ook bekend te worden om exotische culinaire hoogstandjes, naar aanleiding van een geslaagd initiatief om ook plaatselijke allochtonen te begeleiden in het starten van pop-upwinkels rond het thema "voedsel wereldwijd".*