

Blog: Je zal maar wethouder zijn

03-12-2015 14:20

Je zal maar wethouder zijn. Vele gemeenten kampen met leegstand van kantoren en bedrijventerreinen en dat lijkt nauwelijks minder te worden. Naast kantoren komen er ook steeds meer monumenten leeg. Gemeenten moeten gaan kiezen tussen monumenten of kantoren, zo valt regelmatig te horen. Begrijpelijk genoeg valt de keuze uit in het voordeel van monumenten. Gebouwen met karakter en ze maken vaak warme gevoelens bij omwonenden, gebruikers en toeristen los.

Kiezen tussen een monument of een kantoor. Was de keuze maar zo simpel. Het lijstje van keuzes kent voor veel wethouders een aantal duivelse dilemma's. Dilemma's die in de meeste gevallen portefeuille overstijgend zijn en waarvan de uitkomsten een enorme impact hebben op de ontwikkeling van een stad of dorp.

Vier dilemma's

Nieuwbouw of bestaande bouw?

Een bedrijf wil zich vestigen in uw gemeente. Wijst u hem op een reeks geschikte panden die beschikbaar zijn of probeert u een mooi kavel op het bedrijventerrein te verkopen? Het eerst levert u als gemeente financieel betrekkelijk weinig op. Wel draagt het bij aan een aantrekkelijke gemeente en zorgt het voor het op peil houden van de vastgoedwaarde. De verkoop van het kavel kunt u goed gebruiken en ook de regionale bouwsector zal u dankbaar zijn. De grondexploitatie is al enige tijd zwaar verlieslijdend en dit zorgt tenminste voor een beetje lucht. Wat doet u?

Wat te doen met ons eigen vastgoed?

Bezuinigingen zijn ook in uw gemeente aan de orde van de dag. Minder mensen aan het werk betekent dat er minder ruimte nodig is. Het gemeentehuis is al een wat te ruime jas geworden en sluiting van buurthuizen en andere voorzieningen in de wijk zorgt daar voor leegstand. Gaat u het vastgoed op de markt brengen en zo ja, voor welke prijs? Of houdt u het aan in afwachting van betere tijden en omdat u de toch al slechte markt niet wilt 'verstoren'? En dan gewoon maar leeg laten staan of voor weinig of niets startende ondernemers gaan huisvesten? Wat doet u?

Aantrekkelijke binnenstad?

Dan is er nog het winkelcentrum. Inmiddels loopt leegstand op naar zorgelijke proporties. Niet alleen in de aanloopstraten. Ook in het centrum vallen gaten en de concurrentie met de omliggende plaatsen is moordend. De winkelier klagen steen en been. Gaat u de concurrentie aan met een forse investering waarbij het aanbod wordt uitgebreid in de hoop dat de huurders en de klanten dan wel komen? Of gaat u via herverkaveling werken aan een kleiner en onderscheidend winkelcentrum. Wat doet u?

Herontwikkelen of weilandbouw?

Last but not least: de woningmarkt trekt aan. Binnenstedelijk zijn er nog heel wat mogelijkheden, maar snel zal het niet gaan. Dat terwijl de vraag in hoog tempo toeneemt. De instroom van vluchtelingen zet de zaak nog eens extra onder druk. Bovendien zal het vanwege sloop- en saneringskosten vaak niet makkelijk zijn om binnenstedelijk een haalbare businesscase te realiseren. Gaat u dan toch maar weer aan de slag met uitleglocaties en woningen in het weiland bouwen? Dat lenigt de nood relatief snel en is goed voor de inkomsten van de gemeente. Wat doet u?

Je weet dat het beter is, maar ...

Voor deze dilemma's, of varianten ervan, zijn geen makkelijke oplossingen. Waarom eigenlijk niet? Alle overleg, afspraken en convenanten ten spijt lijken de oplossingen in de afgelopen jaren nog niet echt dichterbij gekomen. Instant succes gaat te vaak nog voor de beste oplossing op langere termijn. Misschien werkt het

VASTGOED JOURNAAL

wel net als bij afvallen: je weet dat het beter is voor je gezondheid, maar voor je daadwerkelijk de stap zet om er écht wat aan te doen ... en voor je 't weet val je weer terug in je oude vertrouwde patroon. We zijn toe aan een 'WeightWatchers'-programma. Dat is volgens hun website geen dieet, maar een gezonde manier van leven. Een utopie zult u wellicht zeggen. Maar als we er geen begin mee maken weten we zeker dat het niet lukt. Wat doet u?

Een blog van Gerben van Dijk.

Op 10 december kunt u over bovenstaande thema's in gesprek tijdens het congres [HerbestemmingsTrends 2016](#). Er zijn nog kaarten beschikbaar!

Dit artikel is eerder gepubliceerd op 9 oktober 2015.

Gerben van Dijk