

Lokaal vastgoedbeheer: *better safe than sorry*

Steeds meer steden en gemeenten zetten publiek vastgoed te koop om de druk op de begroting te verlichten. Dat is niet zonder risico. Het Team Vlaams Bouwmeester pleit voor een doordachte aanpak, waarbij niet alleen naar kosten en opbrengsten wordt gekeken. Een sterk patrimoniumbeleid verbindt financiële afwegingen met ruimtelijk beleid en is gestoeld op een langetermijnvisie.

De recente berichtgeving over de verkoopgolf van publiek vastgoed toont hoe groot de uitdaging is waarmee lokale besturen vandaag worden geconfronteerd. Steden en gemeenten moeten hun patrimonium beheren in omstandigheden die steeds complexer worden: stijgende energieprijzen, hogere (ver)bouwkosten, verstrenging van regelgeving rond energie en CO₂-reductie, en dat alles met budgetten die al jarenlang onder druk staan. In combinatie met de toenemende kosten voor energie, onderhoud en personeel hoeft het niet te verbazen dat veel lokale besturen hun gebouwenportefeuille grondig tegen het licht willen houden.

Veel steden en gemeenten beschikken over een omvangrijk, vaak verouderd gebouwenbestand. De begrotingsoefening is logisch: minder gebouwen en een efficiënter gebruik ervan. Waar het gebouwbeheer in het verleden doorgaans eerder ad hoc gebeurde, werd de voorbije jaren bij heel wat lokale besturen hard gewerkt aan een meer planmatige aanpak, bijvoorbeeld via de opmaak van een strategisch vastgoedplan of patrimoniumbeleidsplan. De bedoeling is helder af te wegen welke gebouwen behouden en al of niet verder ontwikkeld worden, en welke in aanmerking komen voor afstoting.

Het Team Vlaams Bouwmeester onderschrijft de noodzaak van die budgettaire oefening. Tegelijk zien we belangrijke hiaten in de manier waarop vastgoedplannen vandaag worden opgesteld. Men focust vooral op directe opbrengsten op korte termijn — vaak niet toevallig binnen de logica van één bestuursperiode. Daarbij dreigt de ruimtelijke, sociale en culturele waarde van gebouwen en sites uit beeld te verdwijnen. Technische en vooral financiële criteria krijgen de overhand, terwijl de koppeling met ruimtelijk beleid en een langetermijnvisie uitblijft.

Net die biedt nochtans grote kansen. Een vastgoedstrategie zou ook moeten vertrekken van een ruimtelijke analyse en van de strategische toekomstwaarde van elk gebouw of elke site. Bij de afweging om te behouden of af te stoten moeten ook minder meetbare aspecten aan bod komen: kan dit gebouw of terrein bijdragen aan kernversterking, een kwalitatievere leefomgeving of het invullen van actuele én toekomstige sociaal-

maatschappelijke noden? Welke evoluties kunnen we de komende decennia verwachten en welke rol kan het patrimonium daarin spelen?

We moeten bewuster naar het patrimonium leren kijken, niet enkel naar zijn vastgoedwaarde maar ook naar de betekenis ervan binnen het bredere sociale, landschappelijke en planologische weefsel. Vandaag vormen de problemen op gebouwniveau vaak het uitgangspunt: energie-efficiëntie, de kost om gebouwen tegen 2050 koolstofneutraal te maken, en de (dure) renovatieopgaven. Maar een breder perspectief kan ook het potentieel tonen. Welke kansen bieden structuren en ruimtes? Wat zijn de programmatische noden en waar is meervoudig gebruik mogelijk? Kunnen we een ander denkpatroon hanteren dat vertrekt van de mogelijkheden van een gebouw of site in de plaats van de beperkingen?

Deze benadering vraagt om een multidisciplinaire aanpak, waarbij ook ontwerpers een onmisbare rol spelen. Ontwerpend onderzoek ontbreekt vandaag nog vaak in vastgoedplannen, terwijl het net op strategisch en beleidsmatig niveau bijzonder waardevol kan zijn. Verbeelding is een krachtig instrument om complexe puzzels en een veelheid aan mogelijke scenario's inzichtelijk te maken.

Via ruimtelijkfinancieel scenarioonderzoek kan het toekomstpotentieel van het gemeentelijk patrimonium worden vertaald naar een breed afwegingskader. Zo vermijden we ondoordachte en onomkeerbare beslissingen waarbij waarde verloren gaat en kansen onbenut blijven.

Publieke opdrachtgevers kunnen ook voor dit soort complexe opgaven terecht bij het Team Vlaams Bouwmeester. Het team biedt actieve ondersteuning bij het scherpstellen van de onderzoeksvraag, helpt bij de opmaak van een helder projectdossier en begeleidt de zoektocht naar een geschikt ontwerpteam. Zo kunnen lokale besturen, via haalbaarheidsstudies, ontwikkelingsvisies en ontwerpend onderzoek over meerdere panden en percelen heen, komen tot patrimoniumplannen die zowel financieel als ruimtelijk robuust zijn.

Het Team Vlaams Bouwmeester is niet tegen het afstoten van publiek vastgoed, maar dat mag nooit louter een financiële reflex zijn. Verkoop moet de uitkomst zijn van een weloverwogen en toekomstgerichte beslissing, ingebed in een bredere visie op ruimtelijke kwaliteit. Op korte termijn kan tijdelijk gebruik een waardevolle tussenstap zijn. En als verkoop uiteindelijk de juiste keuze blijkt, dan worden daar liefst voorwaarden aan gekoppeld, zodat publieke belangen geborgd blijven en nieuwe (private) eigenaars zich ertoe verbinden, mee te werken aan de realisatie van maatschappelijke doelstellingen.

Véronique Claessens

Vlaams Bouwmeester