

‘Het gaat om een echt andere mindset’

Een nieuwe generatie vastgoedprofessionals moet anders denken dan de huidige. Niet alleen vanuit het perspectief van de eigenaar, vanuit handel en rendement. „De vraag moet zijn hoe vastgoedprofessionals kunnen bijdragen aan de grote vragen waar we voor staan. Op het gebied van klimaat, energie en kansengelijkheid.” Dat betoogt Bart de Zwart (41), deze week geïnstalleerd als nieuwe lector Vastgoed aan de Hanzehogeschool in Groningen.



Bart de Zwart, op de middag van zijn installatie als lector Vastgoed, in het Ebbingekwartier in Groningen. FOTO CORNÉ SPARIDAENS

ARNOUD BODDE

Wat is voor de komende jaren uw grootste doel?

„De vastgoedprofessionals van de toekomst opleiden. Het is belangrijk dat we een generatie gaan afleveren die niet alleen vanuit het perspectief van de eigenaar denkt – je moet handelen met vastgoed en dat moet rendement opleveren – maar die gaat kijken hoe ze met vastgoed kan bijdragen aan de grote vragen waar we voor staan. Op het gebied van klimaat, energie, kansengelijkheid, circulariteit.”

Zijn de verschillen in denken tussen nu en de toekomst groot?

„Het gaat om een echt andere mindset. Andere vaardigheden. Het is niet alleen maar commercieel denken, maar het gaat ook om empathie, creativiteit. Andere manieren van rekenen. Niet alleen rendement berekenen, maar ook maatschappelijke effecten kunnen wegen en die kunnen meenemen in toekomstige businessmodellen.”

Is er al een vruchtbare bodem voor die verandering, of moeten nieuwe professionals die zelf nog omploegen?

„Het zal niet vanzelf gaan, maar ik heb er wel vertrouwen in. De reden dat het niet vanzelf zal gaan, is omdat vastgoed sterk onderdeel is van de systeemwereld – de wereld van vaste regels en protocollen en processen – en die is conservatief en

stug. Ik heb heel veel vertrouwen in onze studenten, die maatschappelijk relevant willen zijn, beter kijken naar de leefwereld om hen heen. We geven als docenten en onderzoekers wat extra zuurstof, maar hun vlam brandt al vanzelf. En we staan niet alleen. Buiten de vastgoedwereld zie je al mensen die zeggen: ik start mijn eigen wooncollectief of dorpscorporatie. Die ontwikkelingen waren lange tijd een marginaal verschijnsel, maar worden steeds serieuzer.”

Wat is de grootste uitdaging om tot verandering te komen?

„Veel heeft met houding te maken. Die systeemwereld is taai. Het heeft te maken met ethiek. Beladen woord, maar wat ik bedoel is dat we als vastgoedprofessionals meer bij onszelf te rade moeten gaan wat onze beroepsethiek is. Waar zijn wij van? Waar zijn we verantwoordelijk voor? En ik denk dat we dan meer verantwoordelijkheid zouden kunnen nemen.”

Legt u dat eens uit.

„Kijk naar de stadscentra. Leegstand, voortdurend veranderend consumentengedrag, allerlei uitdagingen rondom klimaatadaptatie en leefbaarheid. Vastgoedeigenaren in zo'n centrum zijn echt nodig om centra te transformeren. En dat gaat pas werken als ze niet alleen kijken naar hun eigen vastgoedobject of -locatie, maar als ze naar het hele gebied kijken. Daar zie ik al wel goede ontwikkelingen, maar er blijven situaties

‘Mensen trekken vanuit meerdere richtingen naar lege ruimtes’

waarin ze naar elkaar kijken: als hij niet in actie komt, kom ik ook niet in actie.”

Gaat het – platgezegd – nog te vaak alleen om de centen?

Denkt lang na en lacht hardop. „Dat zijn uw woorden. Het genuanceerde antwoord is dat de modellen en methodes waarmee wordt nagedacht over wat rendement is, te eenzijdig zijn en te veel gericht op financiële opbrengst. Dat maakt dat dingen als leefbaarheid of omgevingskwaliteit moeilijk in die modellen te stoppen zijn. En dan worden die onderdelen vaak niet gewaardeerd. Maar we moeten modellen maken die recht doen aan de werkelijkheid en niet andersom.”

‘Vitale centrumgebieden’ is een van uw drie onderzoeksgebieden. Wat kunt u zeggen over de andere twee?

„Innovatieve werklocaties; we zijn bijvoorbeeld met de gemeente Groningen bezig om de huisvestingsvraag van innovatieve start-ups en creatieve ondernemers in kaart te brengen om te kijken in hoeverre die vraag aansluit bij het aanbod aan

de huidige hubs en broedplaatsen en zo, de alternatieve bedrijfshuisvestingsmarkt. En dan richten we ons nog op inclusieve woonmilieus.”

Wat houdt dat in?

„We werken bijvoorbeeld onder de noemer Jongeren WoonLab samen met de gemeente Groningen. (Zie pagina 21, red.) We zoeken een oplossing voor dak- en thuisloze jongeren. Het is niet per se een vastgoedprobleem, wel een vraagstuk waarin vastgoed een grote rol speelt. Het is een bekend principe: eerst het huisvestingsprobleem oplossen. Zolang je dat probleem niet hebt opgelost, heeft het bijna geen zin om met andere problemen aan de slag te gaan. Want een huis geeft rust en stabiliteit.”

Wat doen jullie daar qua onderzoek en oplossingen aan?

„We proberen niet alleen vanuit vastgoedperspectief te kijken. We werken met een multidisciplinair team. Daar zitten junioronderzoekers (studenten) in van de opleidingen vastgoed en makelaardij, sociaal werk, sociaal-juridische dienstverlening, de kunstacademie en bouwkunde. Zo proberen we op een multidisciplinaire manier te kijken, waarbij het huisvestingsdeel wel een grote rol speelt – we zitten niet aan de zorgkant – maar het gaat nooit alleen maar over huisvesting.”

Wat is tot dusver het resultaat?

„We hebben een aantal studenten dat bezig is met geïntegreerde woonconcepten, waarbij jongeren zelf letterlijk meebouwen aan hun onderkomen. Zij ontwikkelen daarbij vaardigheden en het komt de betaalbaarheid ten goede. En er is iemand bezig met een betaalbare woonvorm in het buitengebied, voor jongeren die rust zoeken. Een aantal jongeren met een wat complexe situatie heeft echt behoefte aan rust. Daarnaast kijken we naar gemeentelijk vastgoed dat op den duur wellicht vrijkomt en wat daarvan geschikt zou zijn om te bouwen naar huisvesting.”

Is die ruimte die jullie zoeken nog een beetje te vinden?

„Wat je ziet is dat plekken waar je nog betaalbare ruimte kunt realiseren vaak zitten in de restruimte in de stad. Leegstaande kantoren, braakliggende terreinen, de rafelranden. Maar doordat het transformatiebeleid de laatste jaren al succesvol is geweest, zijn er veel minder ongebruikte ruimtes. Mede door druk op de markt zie je dat meerdere doelgroepen op zoek zijn naar diezelfde plekken. Niet alleen dak- en thuisloze jongeren, maar bijvoorbeeld ook kunstenaars die betaalbare werkruimte zoeken. En, heel actueel, de komst van Oekraïense vluchtelingen. Je ziet dat mensen vanuit meerdere richtingen naar die ongebruikte ruimtes trekken, die toch al schaars zijn. En je kunt niet zomaar rafelranden bijmaken.”