

SOCIAAL LABEL LEEGSTANDSBEHEER



SOCIAAL LABEL
LEEGSTANDSBEHEER

Maakt u met
ons het **Sociaal
Leegstandsbeheer
Label** realiteit?

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Managementsamenvatting | 4 |
| Inleiding | 6 |
| Probleem: Dakloosheid | 8 |
| Context: ESG-verplichtingen uit CSRD | 11 |
| Oplossing: Label Sociaal Leegstandsbeheer | 14 |
| Governance | 17 |
| Maatschappelijke impact en benodigde investering | 18 |
| Vervolgstap | 21 |
| Bronnenlijst | 23 |





Managementsamenvatting

Het Label Sociaal Leegstandsbeheer is een label in oprichting voor maatschappelijk impactvol leegstandsbeheer; een label waarmee vastgoedeigenaren en leegstandsbeheerders samen impact kunnen maken.

Dakloosheid is een groot en groeiend maatschappelijk probleem. Sociaal leegstandsbeheer biedt vastgoedeigenaren met tijdelijk leegstaand vastgoed de kans een bijdrage te leveren aan een oplossing. Dat is goed nieuws voor mensen die anders op de bank bij vrienden, in hun auto of op straat moeten slapen. Bijkomend voordeel voor vastgoedeigenaren is dat hiermee invulling kan worden gegeven aan de eigen ESG-ambitie en ESG-verplichtingen die komende jaren gaan gelden vanuit de Europese CSRD-regelgeving.

Wat is Sociaal Leegstandsbeheer?

Sociaal Leegstandsbeheer verhoudt zich tot regulier leegstandsbeheer, zoals groene tot grijze stroom bij uw energieleverancier. Net als bij regulier leegstandsbeheer wordt de vastgoedeigenaar grotendeels ontzorgd. De leegstandsbeheerder zorgt dat het pand wordt beschermd tegen risico's zoals kraken en verwaarlozing. Het pand wordt tijdelijk bewoond en bewoners betalen daarvoor een bescheiden gebruiksvergoeding waarmee de kosten van beheer worden gedekt. Wanneer de vastgoedeigenaar weer wil beschikken over haar pand, wordt dat nog steeds op relatief korte termijn geregeld. Het pand wordt dan leeg opgeleverd. De maatschappelijke insteek van Sociaal Leegstandsbeheer is dat een deel (minimaal 50 %) van de bewoners wordt aangedragen door



de lokale organisatie die verantwoordelijk is voor maatschappelijke opvang. Dit zijn mensen die uitsluitend om economische redenen geen dak boven het hoofd hebben (economisch dak- en thuisloze mensen). Er is dus geen sprake van psychiatrische- of verslavingsproblematiek. De maatschappelijke insteek is verder dat bewoners minimaal 12 maanden terecht kunnen en dat de opzegtermijn richting bewoners twee maanden is.

Wat is de impact?

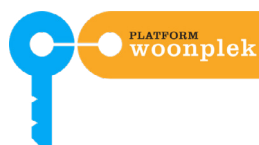
De investering voor de vastgoedeigenaar beperkt zich doorgaans tot kleine bouwkundige aanpassingen om het pand tijdelijk bewoonbaar te maken, waar soms ook gemeentelijke subsidies tegenover staan. De investering is dus doorgaans beperkt, maar de maatschappelijk impact groot! Als 20% van de leegstaande kantoor-, winkel-, en bedrijfsruimte- oppervlakten in Nederland met sociaal leegstandsbeheer wordt ingevuld dan zou dit ca. 50.000 extra woonplekken opleveren. Woonplekken die hard nodig zijn om mensen weer wat stabiliteit te geven. Door hiervoor een Label Sociaal Leegstandsbeheer te ontwikkelen, wordt deze maatschappelijke impact ook nog eens meetbaar, en toepasbaar in de ESG-rapportage.

Wat zijn de vervolgstappen?

Het streven is om het Label Sociaal Leegstandsbeheer op korte termijn (2024) landelijk beschikbaar te stellen. De gedachte is om hiertoe een governance in te richten in lijn met het

reeds bestaande Keurmerk Leegstandsbeheer, inclusief onafhankelijke audits en certificaten met gerealiseerde impact. Op die manier kan het label landelijk worden uitgerold en weet iedereen dat het Label Sociaal Leegstandsbeheer niet lichtzinnig wordt gehanteerd (geen social washing). Tot het zo ver is kunnen geïnteresseerde vastgoedeigenaren zich melden bij leegstandsbeheerder Ad Hoc, die als launching partner meewerkte aan de invulling van het Label Sociaal Leegstandsbeheer.

Het Label Sociaal Leegstandsbeheer is een initiatief van Platform Woonplek en is in samenwerking met Ad Hoc uitgewerkt. Platform Woonplek is een samenwerking tussen Stichting Maatschappelijke Alliantie, Society Impact en Deloitte Impact Foundation. Wij roepen alle betrokken partijen in de sector (leegstandsbeheerders, vastgoedeigenaren, vastgoedfinanciers en maatschappelijk opvang) op de handen ineen te slaan en het Label Sociaal Leegstandsbeheer landelijk in te voeren. De sleutel ligt bij de eigenaren van leegstaand vastgoed; de oproep aan hen is dan ook te kiezen voor Sociaal Leegstandsbeheer en hun leegstandsbeheerder daarop te activeren.



“Als u mij op straat zou tegenkomen, denkt u waarschijnlijk dat ik een heel normale jongen ben. Ik heb gewone kleding aan, zie er verzorgd uit en ben niet verslaafd. Maar mijn leven is niet normaal. Ik ben namelijk een van die duizenden jonge dak- en thuisloze mensen in Nederland.” Ruan is jong en dakloos, en wacht op een woonplek.³

Inleiding

Dakloosheid is een groot en groeiend maatschappelijk probleem. Volgens CBS telt Nederland inmiddels 32.000⁴ dak- en thuislozen mensen, maar experts⁵ geven aan dat dit getal de problematiek fors onderschat. Alleen het aantal mensen dat verblijft in de maatschappelijke opvang telt al 100.000; en dan blijven alle mensen die instabiel zijn gehuisvest (bijvoorbeeld bij vrienden op de bank, in onderhuur, in een recreatiewoning of vastzittend in een geweldsrelatie) nog buiten beschouwing.⁶ De maatschappelijk opvang is dan ook overvol en moet geregeld mensen weigeren.⁷

In zekere zin is het dweilen met de kraan open. Het onderliggende probleem is het oplopende woningtekort. Het inmiddels demissionaire kabinet neemt de situatie zeer serieus, en heeft ambitieuze plannen. Helaas blijft de woningbouwproductie achter. Sterker, als gevolg van onder andere rentestijging, bouwkostenstijging en stikstofproblematiek valt de woningbouwproductie naar verwachting terug van circa 74.000 (2022)⁸ naar circa 50.000 (2025), een daling van -33%.⁹ Zie daarover meer in hoofdstuk 2.

Uiteindelijk zijn dit maar statistieken. Achter die statistieken staan mensen. Mensen met elk hun eigen verhaal. En vooral mensen wiens leven een beetje stil staat. Een eigen woning geeft mensen eigenwaarde, rust en overzicht. Een eigen woning geeft mensen stabiliteit.

“Je hoeft niet meer van plek naar plek. Eindelijk innerlijke rust. En op dit adres heb ik een uitkering en schuldhulpverlening kunnen aanvragen, waardoor ik ook financieel omhoog kan kruipen. “Het is een plek om te rusten, maar door in de rush van overleven te blijven, krijg je het voor elkaar”. Denny leidde acht jaar lang een rondzwervend bestaan tot hij gebruik kon maken van een tijdelijke woning.¹⁰

Label Sociaal Leegstandsbeheer

Mensen als Ruan en Denny mogen we niet in de kou laten staan! Platform Woonplek, een samenwerking tussen Stichting Maatschappelijke Alliantie, Society Impact en Deloitte Impact Foundation, werkt met publieke en private partijen aan het ontwikkelen, verbinden, realiseren en opschalen van innovatieve woonoplossingen. In samenwerking met Ad Hoc heeft Platform Woonplek het Label Sociaal Leegstandsbeheer (hierna ook: 'het Label') ontwikkeld. Aanleiding hiertoe is de wetenschap dat talloze panden leeg staan in afwachting van herontwikkeling, en tegelijkertijd veel dak- en thuisloze mensen gebaat zijn bij tijdelijke huisvesting om hun leven (verder) op orde te krijgen.

In de periode 2021-2023 is een pilotproject uitgevoerd in Amstelveen waarbij dak- en thuisloze mensen een woonplek kregen in een leegstaand kantoorpand. Maarsen Groep is eigenaar van dit leegstaande kantoorpand, en het leegstandsbeheer werd uitgevoerd door Ad Hoc in samenwerking met de

Regenboog Groep. Dit pilotproject verliep succesvol. Zo ontstond het idee om andere vastgoedeigenaren, leegstandsbeheerders en maatschappelijke organisaties te enthousiasmeren om ook dak- en thuisloze mensen tijdelijk onderdak te bieden. Een ESG-keurmerk zou dan een extra prikkel kunnen zijn om (met name) vastgoedeigenaren in beweging te krijgen, omdat die op korte termijn te maken krijgen met nieuwe ESG-rapportage-verplichtingen vanuit de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (hierna: 'CSRD'). Zie daarover meer in hoofdstuk 3.

Werksessies en interviews

Afgelopen maanden is het concept van het Label nader verkend. Daartoe zijn meerdere werksessies en interviews georganiseerd met vastgoedeigenaren, vastgoedfinanciers, maatschappelijke organisaties, leegstandsbeheerders, ESG-specialisten en overheden. Tijdens deze werksessies en interviews is het concept nader aangescherpt, zodat er nu een plan ligt dat draagvlak kan hebben bij alle betrokkenen en landelijk kan worden opgepakt. Om één van de deelnemers van de werksessies te citeren: "Waarom bestond dit eigenlijk nog niet!?". Deze whitepaper is het resultaat van deze verkenning.

Leeswijzer

Deze whitepaper is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 becijfert de omvang van het maatschappelijk probleem, zowel dakloosheid specifiek, als het tekort aan woningen in het algemeen. Hoofdstuk 3 geeft een korte samenvatting van de nieuwe CSRD-regelgeving die de komende jaren gefaseerd verplichtingen met zich mee brengt, ook voor veel Nederlandse vastgoedondernemers. Hoofdstuk 4 beschrijft de opzet van het Label Sociaal Leegstandsbeheer zoals we dat op basis van bovengenoemde werksessies voor ons zien. Dit hoofdstuk beschrijft niet alleen de voorwaarden die voor toekenning van het Label gelden, maar ook de rolverdeling tussen betrokken partijen. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de beoogde governance structuur. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en financiële impact, waaronder de vraag hoeveel extra woonplekken Sociaal Leegstandsbeheer zou kunnen opleveren. We hopen natuurlijk dat u na lezing van deze whitepaper denkt: "wat kan ik doen om dit verder te brengen!?". Hoofdstuk 7 eindigt dan ook met voorgestelde vervolgstappen voor u als leegstandsbeheerder, eigenaar van leegstand vastgoed, organisatie in de maatschappelijke opvang, gemeente of andere geïnteresseerde lezer.



Probleem: Dakloosheid



Dakloosheid is een groot maatschappelijk probleem. Wie zich enigszins verdiept in de cijfers rondom dakloosheid komt al snel tot de conclusie dat een en ander niet goed in beeld is¹¹. De officiële CBS cijfers tonen een groei van het aantal dakloze mensen van ca. 18.000 naar 32.000¹² in de periode 2009 tot 2022, ofwel een stijging van ca. 80%, met een stabilisatie in de laatste jaren. Deze getallen lijken echter niet alle mensen die met dakloosheid van doen hebben te omvatten. Het CBS neemt alleen geregistreerde dakloze mensen mee. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die gebruik maken van de nacht- en crisisopvang. Maar in Nederland zijn ook veel mensen die her en der verblijven, maar geen eigen dak boven het hoofd hebben. Dat zijn onder andere volwassenen en jongeren die vanwege spanningen in huis of huiselijk geweld tijdelijk elders verblijven (bij kennissen of vrienden, de zogenaamde 'bankslapers'). Of mensen die tijdelijk in hun auto slapen. Of in een vakantiechalet. Deze mensen sturen natuurlijk niet dagelijks update-mailtjes, zodat het CBS statistieken kan maken die een (nog) beter beeld geven van wat in onze samenleving plaatsvindt. Feit is dat het heel lastig blijkt om goed zicht te krijgen op de omvang van het probleem.

Grote(re) gemeenten en organisaties die dagelijks hulp en begeleiding bieden aan dakloze mensen luiden intussen de noodklok.¹³ Het Leger des Heils rapporteerde¹⁴ onlangs dat het aantal dakloze mensen dat zij hielpen in het veldwerk groeide van ca. 4.200 naar ca. 5.200 mensen, een stijging van ca.

+ 20%. Dit zijn grotendeels mensen die niet terecht kunnen in de opvang vanwege capaciteitsgebrek, en die dus niet mee worden genomen in de registratie (en dus niet in de CBS statistieken). Het Leger des Heils rapporteert¹³ ook dat het aantal jongeren (18 tot 22 jaar) in de maatschappelijke opvang in diezelfde periode zelfs steeg met 108 mensen, een stijging van +50%. Andere organisaties in de maatschappelijke opvang geven vergelijkbare signalen af. Helaas is het gegeven vorenstaande lastig een volledig beeld te schetsen van de omvang van dakloosheid in Nederland. De definities lopen te veel uiteen, en de mensen die het betreft hebben per definitie geen vaste verblijfplaats, en zijn daarom lastig te registreren en daarmee te 'vangen' in statistieken.

Wel wordt breed herkend¹⁵ dat de samenstelling van de mensen die het betreft verandert. Van oudsher is het beeld van een dakloze, een wat morsige man met een blik goedkoop bier die slaapt op een bankje in het park. Maatschappelijke opvang organisaties rapporteren dat zij momenteel te maken hebben met mensen met hele andere achtergronden.¹⁶ Maatschappelijke opvang organisaties hebben steeds vaker van doen met mensen die om financiële reden tussen wal en schip vallen op de woningmarkt. Deze mensen hebben geen psychiatrische- of verslavingsproblematiek, maar komen op straat te staan door scheiding- of schuldenproblematiek. Of het gaat om jongeren die om wat voor reden dan ook niet langer bij hun ouders kunnen blijven wonen. Deze groep



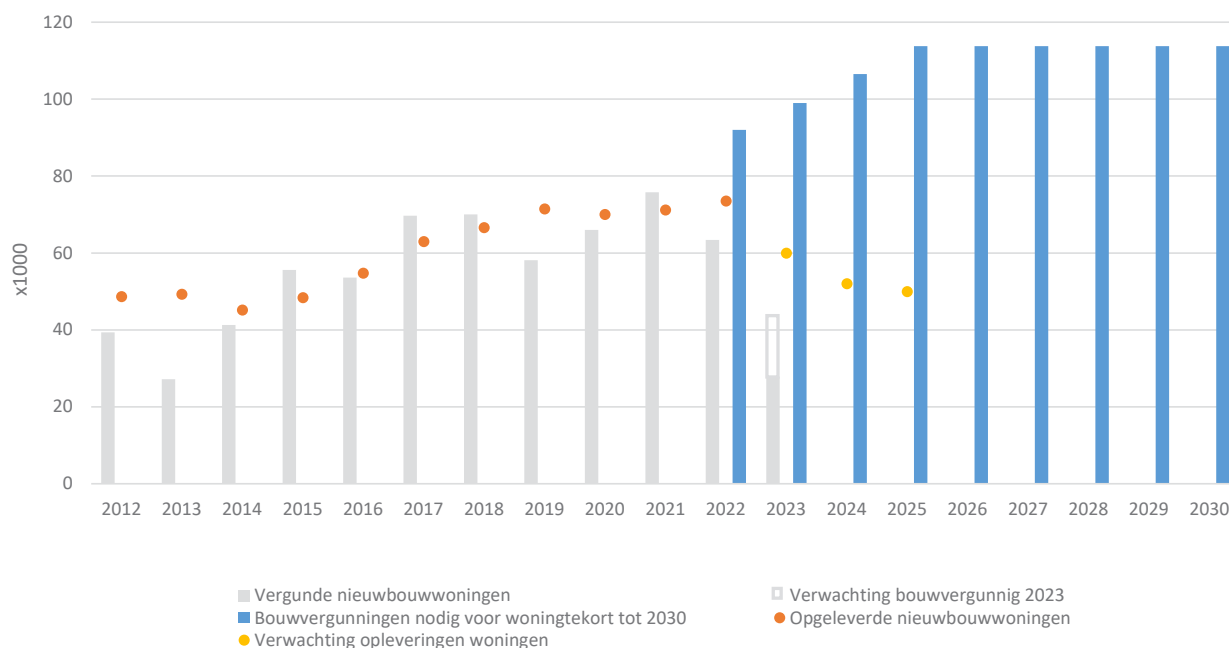
wordt ook wel aangeduid als 'economisch dak- en thuislozen'. Gezien bovengenoemde statistische uitdagingen is het lastig te becijferen hoe groot deze groep is.

Het risico voor deze mensen is dat het van kwaad tot erger gaat. Ze hebben in eerste instantie uitsluitend een huisvestingsprobleem. Geen dak boven je hoofd hebben doet echter iets met je. Als je niet weet waar je vanavond kan slapen, gaat alle energie daarnaartoe. Het is dan lastig om de rest van je leven op te bouwen, een baan te behouden of onderwijs te blijven volgen, een relatie te onderhouden. Geen huis hebben doet ook iets met het gevoel van eigenwaarde. Het risico op verder afgeleiden naar psychiatrische- of verslavingsproblematiek is groot. Dat zijn individuele menselijke drama's, maar brengt ook maatschappelijk (zorg-)kosten met zich mee. Kortom, juist voor economisch dak- en thuisloze mensen is snel een dak boven het hoofd bieden waardevol.

Woningtekort

Alle statistische discussies ten spijt, het onderliggende probleem is dat Nederland een woningtekort kent. Zo lang er niet voldoende woningen zijn, zullen altijd mensen tussen wal en schip vallen. Zo bekeken doet het er niet toe welk labeltje die mensen krijgen, en in welke statistieken ze wel of niet opduiken. De oplossing is duidelijk: woningen bouwen, liefst betaalbare woningen. Het inmiddels demissionaire kabinet heeft woningbouw absoluut hoog op de agenda staan en zet hoog in. Demissionair minister De Jonge heeft stevige woningbouwambities neergezet, verschillende maatregelen genomen, en voert de druk richting gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties op. Dat gezegd hebbend omvat het woningtekort inmiddels 390.000 woningen¹⁷. Als de woningbouwproductie niet (verder) van de grond komt loopt dat aantal verder op, simpelweg omdat het aantal huishoudens in Nederland naar verwachting blijft groeien. Dit is het gevolg van huishoudensverdunding (langjarige trend van

Bouwvergunningen en opleveringen woningen (realisatie en prognose)



Illustratie 1: Bouwvergunningen en opleveringen woningen (bron: Capital Value, CBS, ABF Research)

minder mensen per huishouden), natuurlijke aanwas (geboorte- en sterfte) en migratie. Om tegemoet te komen aan deze verwachte huishoudensgroei stelde minister De Jonge aan het begin van zijn regeerperiode de doelstelling¹⁸ op de bouw 900.000 nieuwe woningen tot 2030.

De omstandigheden zitten echter niet mee. De stijgende rente, de stijgende inflatie (i.e. hogere bouwkosten) en een algemeen gebrek aan geschikte bouwlocaties in een land met veel concurrerende ruimtelijke claims, maken dat het aantal afgegeven bouwvergunningen sinds 2022 daalt. Bovenstaande grafiek toont de verwachte woningbouwproductie op basis van deze afgegeven bouwvergunningen afgezet tegen de ambitie. Die blijven in ieder geval in 2023-2025 helaas achter, en daarmee is het aannemelijk dat het woningtekort zal oplopen, en daarmee het probleem van dakloosheid (nog) groter wordt dan het al is.

Leegstandsbeheer oplossing

Vrijwel alle betrokkenen zullen het toejuichen als

het kabinet invulling weet te geven aan de gestelde woningbouwdoelstellingen. De realiteit is echter dat in ieder geval op korte termijn (komende jaren) sprake zal zijn van een tekort aan woonplekken, en dat een groeiende groep mensen uiteindelijk geen dak boven het hoofd zal hebben. Wij zijn overtuigd dat een woonplek in een leegstandsbeheerproject dan weliswaar niet altijd de meest ideale, maar zeker een welkome oplossing is. Hoewel het merendeel van de mensen uiteraard de voorkeur heeft voor permante huisvesting, kan ter overbrugging tijdelijk onderdak in een leegstandsbeheerproject even de tijd en ruimte geven om op adem te komen.

Als leegstandsbeheerders, vastgoedeigenaren met tijdelijk leegstaande panden, en organisaties in maatschappelijk opvang de handen in één slaan kan een grote maatschappelijke bijdrage worden geleverd. Een Label Sociaal Leegstandsbeheer kan (met name) vastgoedeigenaren helpen om deze maatschappelijke inspanning ook zichtbaar te maken, zodat dit ook gerapporteerd kan worden in de ESG-rapportages die onder de nieuwe CSRD verplicht worden.

Context: ESG-verplichtingen uit CSRD

De EU-richtlijn Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) brengt een aanzienlijke uitbreiding van de rapportageverplichtingen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (ofwel: environmental, social and governance, kortweg ESG). De CSRD wordt de komende jaren (2024-2028) gefaseerd ingevoerd. De CSRD zal veel impact hebben, dus ondernemingen doen er goed aan snel aan het werk te gaan om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Wat is CSRD?

Eind 2022 gaf de Europese Raad groen licht voor de CSRD, nadat het Europees Parlement deze eerder had goedgekeurd. De Europese Commissie publiceerde de eerste set aan standaarden, die betrekking heeft op de informatie die bedrijven moeten bekendmaken over hun duurzaamheidspraktijken, op 31 juli 2023. De lidstaten hebben één jaar de tijd om de bepalingen om te zetten in nationale wetgeving. Deze richtlijn vervangt de bestaande Non-Financial Reporting Directive (NFRD) en is een belangrijke stap voorwaarts om van niet-financiële informatie een nieuwe hefboom voor het transparant rapporteren van bedrijfsprestaties te maken. Voor het eerst zullen de meeste Europese ondernemingen verplicht zijn gestandaardiseerde duurzaamheidsinformatie te rapporteren en te verifiëren. Samen met andere regelgeving, zoals de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en de "EU Taxonomy", beoogt de Europese Commissie een aanzienlijke en blijvende impact te hebben op de Europese economie en een domino-effect op andere mondiale economische zones. Het idee is

dat een gestandaardiseerde, breed geaccepteerde manier van rapporteren over ESG-prestaties, een voorwaarde is om daarop te sturen. Kortom, niet alleen sturen op financiële resultaten, maar ook op een betere wereld.

Gefaseerde invoering CSRD

De CSRD zal uiteindelijk van toepassing zijn op circa 50.000 ondernemingen in Europa en wordt gefaseerd ingevoerd over meerdere jaren (2024-2028) om met name kleine en middelgrote ondernemingen enige tijd te geven zich voor te bereiden. Grote beursgenoteerde ondernemingen die reeds onder NFRD vallen zijn per 1 januari 2024¹⁹ als eerste aan de beurt. Achtereenvolgens vallen in volgende jaren verschillende categorieën kleinere ondernemingen in scope, inclusief Europese dochterbedrijven van niet-Europese bedrijven.²⁰

De doelstelling van de Europese Commissie is expliciet niet alleen om de (grote en middelgrote) ondernemingen die rechtstreeks onder de CSRD vallen tot een andere manier van werken te prikkelen, maar ook om een bredere impact op het economische systeem te hebben. De CSRD verplicht de ondernemingen die daaronder vallen daarom niet alleen te rapporteren over de eigen ESG-prestaties, maar ook over de ESG-prestaties bij ondernemingen elders in de waardeketen. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat grote bouwbedrijven moeten rapporteren over de ESG-prestaties van hun (kleinere) onderaannemers. Of dat vastgoedfinanciers moeten rapporteren over de ESG-prestaties van de vastgoedbeleggers die zij

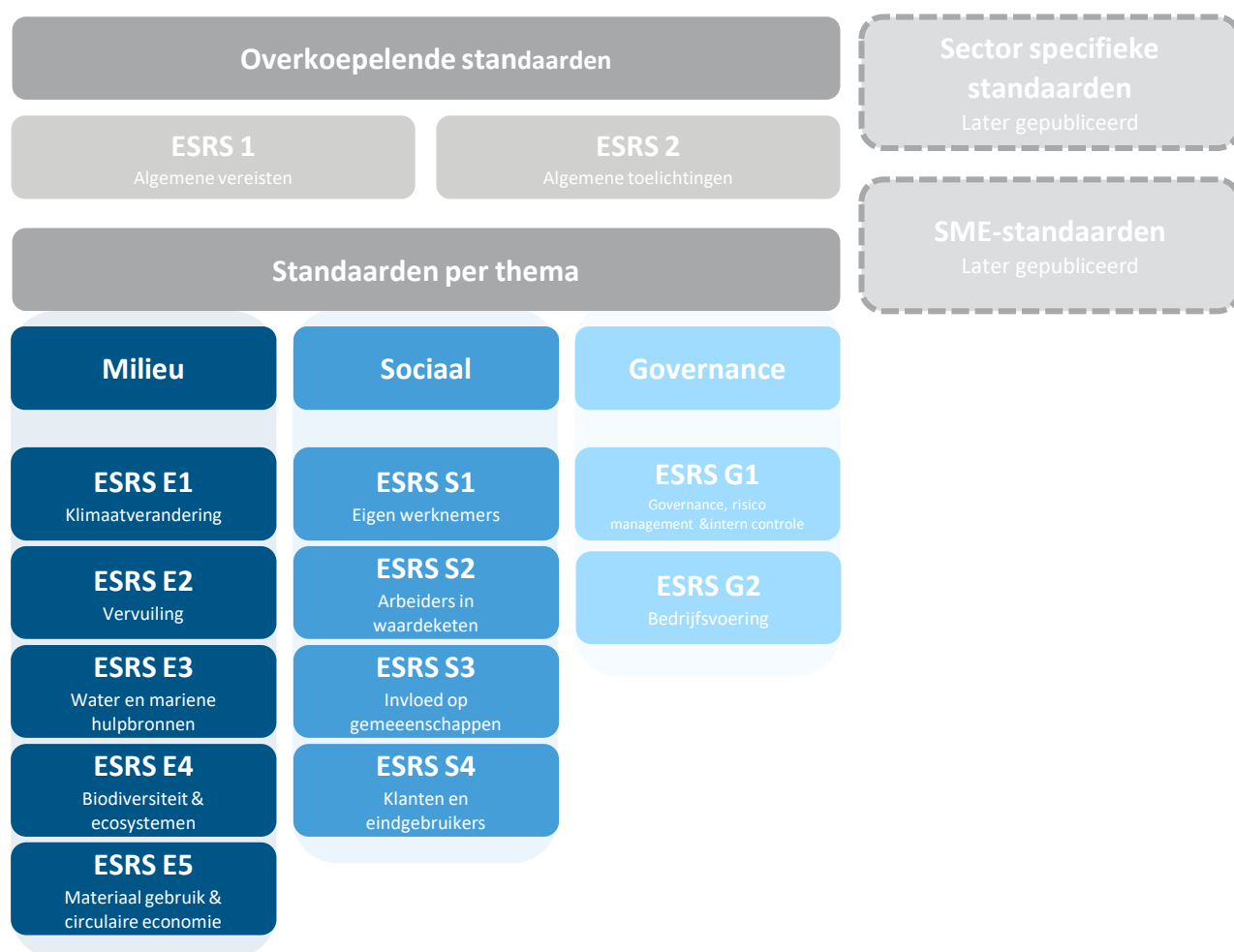
financieren. Ook kleine ondernemingen die niet rechtstreeks onder de CSRD richtlijn vallen, kunnen dus verwachten hiermee te maken te krijgen. Althans, als deze kleine onderneming zaken wil (blijven) doen met opdrachtgevers of financiers die mogelijk wel onder de CSRD vallen, en over hun ESG-prestaties dienen te rapporteren.

Welke informatie hoort in een ESG rapportage?

De CSRD impliceert een fundamentele verandering in de manier waarop ondernemingen ESG-informatie opstellen en communiceren. Zij zullen hiervoor zowel prospectieve (doelstellingen) als retrospectieve (verantwoording) informatie moeten publiceren.

De CSRD introduceert verder een nieuw concept dat bekend staat als dubbele materialiteit. Dit houdt in dat bedrijven hun materiële ESG-onderwerpen

moeten identificeren en beoordelen vanuit enerzijds a) activiteiten van het bedrijf die de buitenwereld beïnvloeden en b) externe factoren in diezelfde buitenwereld die het eigen waarde creatie-proces beïnvloeden. Kortom, er moet gerapporteerd worden over zaken die er ook daadwerkelijk toe doen. Voor een vastgoedbelegger kan dat bijvoorbeeld betekenen dat in de ESG-rapportage wel aandacht wordt besteed aan (veel impact) de energieprestaties van de panden, en geen aandacht wordt besteed aan (weinig impact, hoe goedbedoeld ook) het materiaalgebruik van het kunstwerk in de lobby van het eigen kantoor. In de voorbereiding van de CSRD implementatie is dan ook uit het uitvoeren van een dubbele materialiteit analyse van de eigen onderneming een essentiële stap. Dit dient dan te resulteren in de materiële ESG-onderwerpen, te categoriseren op basis van onderstaande kader.²¹



Illustratie 2: Conceptueel kader ESG rapportage (CSRD)



De ESG-rapportage dient uiteindelijk voor de materiële ESG-onderwerpen inzicht te bieden in onder andere de strategie, beleid, doelstellingen, acties, middelen en prestatie indicatoren. Kortom, vergelijkbaar met de planning & control cyclus die men al gewend is voor financiële prestaties, maar dan voor milieu, maatschappij en goed bestuur.

ESG voor vastgoedeigenaren

Tijdens de werksessie bespraken wij ook de ESG-ervaringen en ambities van vastgoedeigenaren en -financiers. Vastgoedeigenaren en -financiers hebben redelijk wat comfort bij de milieu aspecten van de CSDR (de E van ESG). De bouw- en vastgoedsector kent reeds een keur aan labels voor energieprestaties, milieu impact van bouwmaterialen, circulariteit, klimaatadaptatie etc. De kennis over deze thema's is breed verspreid. Ondernemingen die deze kennis niet in huis hebben kunnen terugvallen op adviesbureaus, kennisinstituten en brancheverenigingen. Daarnaast bestaan veelal goed uitgewerkte meetmethoden (met bijhorende gecertificeerde software pakketten), in sommige gevallen vastgelegd in wet- en regelgeving. Kortom, het ecosysteem om te rapporteren over de meeste milieu aspecten van CSRD (de E van ESG) kent een stevige basis.

De sector is daarentegen allerm minst sterk ontwikkeld voor de sociale aspecten van CSRD (de S van ESG; zie illustratie 2 bij ESRS S1 t/m S4). Vastgoedondernemingen die voorop lopen met ESG rapportage, focussen hierbij vooralsnog op het beleid gericht op de (eigen) werknemers, en investeringen in de buitenruimte van het gebouw waar 'de buurt' ook nog wat aan heeft. Dit lijkt toch een wat beperkte invulling van de sociale impact die vastgoedbeleggers (kunnen) hebben op de maatschappij. Een Label Sociaal Leegstandsbeheer kan hier een bijdrage aan leveren, bijvoorbeeld onder thema ESRS S3 (invloed op gemeenschappen). Niet alleen om feitelijk iets goeds te doen voor de gemeenschap (i.c. extra woonplekken creëren voor mensen die dat nodig hebben), maar ook door deze inspanning zichtbaar te maken in de ESG-rapportages.

Uit de werksessies komt ook naar voren dat een Label Sociaal Leegstandsbeheer mogelijk een rol kan spelen in de samenwerking tussen vastgoedeigenaren en hun financiers. Financiers dienen immers inzicht te geven in de ESG prestaties van hun klanten. Financiers kunnen bijvoorbeeld kiezen klanten die gebruik maken van Sociaal Leegstandsbeheer gunstigere leningsvoorwaarden te geven. Of op z'n minst in de leningsvoorwaarden op te nemen dat de klant zich in deze mogelijkheid verdiept (inspanningsverplichting), indien tijdelijke leegstand aan de orde is.

Oplossing: Label Sociaal Leegstandsbeheer

Sociaal Leegstandsbeheer biedt vastgoedeigenaren en leegstandsbeheerders de mogelijkheid een bijdrage te leveren aan een oplossing voor een groot maatschappelijk probleem, namelijk dakloosheid. Bijkomend voordeel voor vastgoedeigenaren is dat hiermee invulling kan worden gegeven aan de ESG-verplichtingen die komende jaren gaan gelden vanuit de Europese CSRD-regelgeving.

Wat is sociaal leegstandsbeheer?

Sociaal leegstandsbeheer verhoudt zich tot regulier leegstandsbeheer, zoals groene tot grijze stroom bij uw energieleverancier. Net als bij regulier leegstandsbeheer wordt de vastgoedeigenaar grotendeels ontzorgd. De leegstandsbeheerder zorgt dat het pand wordt beschermd tegen risico's van kraken en verwaarlozing. Het pand wordt tijdelijk bewoond en bewoners betalen daarvoor een bescheiden gebruiksvergoeding waarmee de kosten van beheer worden gedekt. Wanneer de vastgoedeigenaar weer wil beschikken over het pand, wordt het pand op relatief korte termijn, leeg opgeleverd.



De insteek van het sociaal leegstandsbeheer is als volgt:

1. Het leegstandsbeheer project heeft een minimale looptijd van 12 maanden
2. De opzegtermijn vanuit de leegstandsbeheerder naar de bewoner is twee maanden
3. Minimaal 50% van de bewoners van het leegstandsbeheerproject wordt aangedragen door de organisatie die lokaal verantwoordelijk is voor de maatschappelijke opvang
4. Deze aan te dragen bewoners betreffen uitsluitend mensen die 'economisch dak- en thuisloos' zijn. Daar verstaan we in dit verband mensen onder die een huisvesting- en eventueel schuldenproblematiek hebben, maar waar geen sprake is van aanvullende (psychiatrische- of verslaving-) problematiek. Geen verplicht achtervangadres voor deze bewoners.

Flexibiliteit en stabiliteit

Bovenstaande voorwaarden voor het Label Sociaal Leegstandsbeheer zijn voortgekomen uit de door Platform Woonplek gevoerde interviews en werksessies. Hierbij is wel enige afweging in belangen geweest. De bewoner is doorgaans gebaat bij stabiliteit in de woonsituatie; voorkeur voor lange(re) beschikbaarheid van de woonplek, en een lange(re) opzegtermijn. Voor de vastgoedeigenaar geldt doorgaans het tegenovergestelde. Doorgaans staat een pand leeg in afwachting van de uitvoering van (sloop-/verbouwing-/nieuwbouw-) plannen.



De uitvoering laat dan nog even op zich wachten vanwege bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden, vergunningstrajecten die langer duren en/of planvoorbereiding waar ook tijd voor nodig is. De vastgoedeigenaar wil doorgaans in kunnen spelen op kansen die zich voordoen, en dan kan het lastig zijn als tijdelijke bewoners niet op stel en sprong vertrekken. Regulier leegstandsbeheer is voornamelijk ingestoken vanuit dat perspectief. De leegstandsbeheerder werft bewoners, die het pand mogen bewonen op basis van een gebruiksovereenkomst. De gebruiksvergoeding die de bewoner betaalt is doorgaans laag (circa 300 euro per maand), maar daar staat tegenover dat de opzegtermijn 1 maand is. Bewoners worden ook geacht een achtervangadres op te geven, zodat op voorhand duidelijk is dat zij na opzegging altijd ergens terecht kunnen. Leegstandsbeheerprojecten hebben in de praktijk een looptijd van gemiddeld 8 maanden, maar kunnen uiteraard ook korter of langer duren.

Uit de werksessies blijkt dat eigenaren van tijdelijk leegstaande panden hechten aan bovengenoemde flexibiliteit. Maar ook is regelmatig sprake van situaties waarvan op voorhand duidelijk is dat de leegstand langere tijd zal voortduren. Denk aan sloop-/ nieuwbouwprojecten waarbij de planprocedure nog

in voorbereiding is, en waarvan op voorhand bekend is dat sprake zal zijn van bezwaren van omwonenden. Voor dergelijke situaties zou een minimale looptijd van 12 maanden en een opzegtermijn van 2 maanden weinig bezwaarlijk hoeven zijn voor de eigenaar. Dit geldt niet voor alle leegstaande panden, maar zeker voor een deel. Het eerder genoemde pilotproject in Amstelveen aan de Bovenkerkerweg is daar een goed voorbeeld van.

Ook is het van belang stil te staan bij het achterwege laten van een achtervangadres. Bij reguliere leegstandsbeheer zijn bewoners verplicht een achtervangadres op te geven, waar zij daarna weer terecht kunnen. Dit heeft natuurlijk weinig zin bij iemand die (al of niet om economische redenen) dakloos is. Het betekent wel dat bewoner en de maatschappelijk opvangorganisatie die hem/haar heeft aangedragen, tijdig aan de slag gaan een nieuwe woonplek te regelen. Immers na opzegging moet de bewoner het pand binnen twee maanden verlaten en elders onderdak hebben.

Samenwerking met maatschappelijke opvang

In elke gemeente in Nederland is een organisatie verantwoordelijk voor maatschappelijk opvang. Dat gebeurt op basis van een regionaal systeem,

met 44 centrumgemeenten elk met hun eigen verzorgingsgebied bestaand uit de omliggende gemeenten. De centrumgemeente heeft een centrale rol voor de maatschappelijke opvang in het hele verzorgingsgebied. Doorgaans wordt de uitvoering uitbesteed aan een organisatie zoals bijvoorbeeld Leger des Heils, De Regenboog Groep, Kessler Stichting, Limor of Springplank. Deze organisaties hebben elk zo hun eigen manier van werken, ook weer afhankelijk van het beleid van de (centrum-) gemeente waar zij voor werken. Maar uit de werksessies blijkt wel dat het een dagelijkse strijd is om voldoende (tijdelijke) woonplekken te vinden voor de mensen die bij hen aankloppen. Juist de economisch dak- en thuislozen zijn daarbij een bijzondere groep, omdat die goed voor zichzelf kunnen zorgen als ze maar (weer) een enigszins stabiele woonsituatie hebben. Zoals één van de deelnemers van een maatschappelijk opvang organisatie benoemde: “wij zouden heel blij zijn wanneer een leegstandsbeheerder zich met een aanbod voor sociaal leegstandsbeheer bij ons zou melden”.

Uitgangspunt is dat de door organisatie van maatschappelijke opvang aan te dragen bewoners, uitsluitend mensen zijn met een huisvestings- en eventueel schuldenprobleem. Het gaat nadrukkelijk niet om mensen met aanvullende (psychiatrische- of verslavings-) problematiek. In de praktijk (pilotproject Amstelveen) is gebleken dat dit een beheersituatie oplevert die niet wezenlijk afwijkt van die bij regulier leegstandsbeheer. Bouwkundig is ook geen sprake van enige andere voorzieningen, dan bij regulier leegstandsbeheer.

Communicatie

Tijdens de werksessies kwam ook aan de orde hoe om te gaan met communicatie richting omwonenden. Bij regulier leegstandsbeheer is het casus afhankelijk hoe communicatie richting de buurt wordt ingestoken.

Soms is dat uitgebreid, soms wordt hier geen of weinig richtbaarheid aan gegeven. Voor de invulling van sociaal leegstandsbeheer is dat niet anders. De vastgoedeigenaar kan, eventueel in overleg met gemeente en/of leegstandsbeheerder, zelf bepalen of het passend is hier wel of geen aandacht aan te besteden. Het Label Sociaal Leegstandsbeheer brengt hierop in ieder geval geen verplichtingen met zich mee. Wel goed om te benadrukken dat dakloze mensen al veel te maken hebben met stigma's, dus vanuit dat perspectief ligt nadrukkelijke communicatie richting de buurt niet voor de hand.

Gemeenten en sociaal leegstandsbeheer

Gemeenten staan vanuit hun woonbeleid over het algemeen welwillend tegenover het concept van sociaal leegstandsbeheer, althans dat beeld komt naar voren uit enkele separate interviews die wij hierover voerden met beleidsambtenaren. Ook gemeenten zien dat sprake is van woningtekorten, en dat (al of niet sociaal) leegstandsbeheer een bijdrage kan leveren. Afhankelijk van de lokale politieke context kan het thema op meer of minder bestuurlijk enthousiasme rekenen. Ook hebben sommige gemeenten subsidies beschikbaar voor projecten die plek bieden aan bepaalde doelgroepen. Zie verder hoofdstuk 6 (maatschappelijke en financiële impact).

Gemeenten hebben daarnaast ook hun rol voor het (al of niet) verlenen van vergunningen, ook voor tijdelijke bewoning bij leegstandsbeheer. Het gaat dan onder andere over geschiktheid voor bewoning, brandveiligheid etc. Leegstandsbeheerders hebben hier vanuit hun reguliere bedrijfsvoering veel ervaring mee. Bij de vormgeving van het Label sociaal leegstandsbeheer, is hier bewust geen koppeling mee gemaakt. Dit om de uitvoering niet onnodig te compliceren. Het staat echter buiten kijf, dat geen sprake kan zijn van een Label sociaal leegstandsbeheer, voor een pand dat tijdelijk wordt bewoond, zonder de benodigde vergunningen.

Governance

Een succesvol keurmerk staat of valt bij duidelijkheid, geloofwaardigheid en uitvoerbaarheid. Het moet voor alle betrokkenen helder zijn waar het keurmerk voor staat. Alle betrokken moeten er bovendien op kunnen vertrouwen dat ook daadwerkelijk aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Als het aan duidelijkheid of geloofwaardigheid schort, dan heeft een keurmerk geen waarde, en zal het vroeg of laat in ongebruik raken. Tijdens de werksessies zijn verschillende mogelijkheden besproken om invulling te geven aan een governance- en organisatiestructuur die duidelijkheid en geloofwaardigheid biedt, alsmede effectief en efficiënt zijn in de uitvoering.

Eén optie is het oprichten van een onafhankelijke stichting die het Label sociaal leegstandsbeheer ontwikkelt en implementeert. Dit betekent onder andere het werven van een bestuurder van de stichting, eventueel een raad van toezicht, het opstellen van beleid, processen en systemen, het registreren en controleren of de gestelde normen worden nageleefd, en het optuigen en uitvoeren van communicatie zodat alle betrokkenen weten waar het Label voor staat. Kortom, een hele klus.

Gelukkig kent de leegstandsbeheersector reeds een keurmerk, namelijk Keurmerk Leegstandsbeheer. Dit keurmerk wordt verstrekt door Stichting Keurmerk Leegstandsbeheer, een onafhankelijke stichting die gelieerd is aan Vereniging Leegstandsbeheer Nederland (VLBN). De controles voor dit keurmerk worden uitgevoerd door een externe, door de Raad van Accreditatie erkende organisatie. Het ligt daarom voor de hand om de governance en uitvoering van het Label sociaal leegstandsbeheer onder te brengen bij Stichting

Keurmerk Leegstandsbeheer. Dit zou dan kunnen resulteren in een certificaat, uit te geven door Stichting Keurmerk Leegstandsbeheer, waarmee de vastgoedeigenaar kan aantonen wat de impact (bijvoorbeeld uitgedrukt in aantal woonplekken per jaar, voor de gespecificeerde doelgroep) van het sociale leegstandsbeheer project is geweest.

Verder ligt het voor de hand om (op termijn) een gestandaardiseerde overeenkomst te maken waarin leegstandsbeheerder en maatschappelijk opvangorganisatie afspraken vastleggen over de samenwerking op projectniveau. Denk hierbij aan toezeggingen (door de maatschappelijke opvangorganisatie) over het tijdig aandragen van bewoners die aan de voorwaarden voldoen, en het eventueel garant staan voor betaling van de maandelijkse gebruiksvergoeding. De leegstandsbeheerder zegt op haar beurt toe een gebruiksovereenkomst aan te gaan met de betreffende bewoners.





Maatschappelijke impact en benodigde investering

Wat kan de maatschappelijke impact van een Label sociaal leegstandsbeheer zijn als deze landelijk zou worden omarmd? En wat zijn de benodigde investering?

Maatschappelijke impact

De potentie van (sociaal) leegstandsbeheer is groot. Volgens CBS stonden in 2022 ca. 2.6 miljoen m² winkels, ca. 3.5 miljoen m² kantoren en ca. 6.7 miljoen m² bedrijfsruimten leeg. Verschillende partijen hebben afgelopen jaren inschattingen gemaakt welke potentie deze leegstaande vierkante meters hebben als deze (deels) omgezet zouden worden naar woningen. De Rijksdienst van Ondernemend Nederland (RVO) raamt de potentie grofweg op circa 36.000 extra woonplekken uitsluitend in leegstaande winkel- en kantoorpanden. Makelaarskantoor Colliers raamt de potentie grofweg op circa 10.000 extra woonplekken uitsluitend in leegstaande winkelpanden. Zowel RVO als Colliers houden een flinke slag om de arm, omdat de ramingen zijn gebaseerd op grove aannames.

Feit is dat veel van de panden niet geschikt zijn voor tijdelijke bewoning. Bijvoorbeeld omdat ze op korte termijn worden herontwikkeld, of omdat de investeringen om ze bewoonbaar te maken niet opwegen tegen de (maatschappelijke en/of financiële) baten, of omdat er ruimtelijke beperkingen zijn. Maar stel dat 20% van de leegstaande winkel-, kantoor- en bedrijfsruimten voor sociaal leegstandsbeheer bewoonbaar gemaakt zouden kunnen worden gemaakt, met 50 m² ruimte per bewoner, dan zou dat leiden tot

ca. 50.000 extra woonplekken. Hier moet evenwel worden benadrukt dat dit slechts een grove berekening betreft om indicatie te geven van de mogelijke potentie, en dat nader onderzoek op pand-niveau op nodig is voor een meer nauwkeurig beeld.

Een andere benadering om de potentiële maatschappelijke impact van sociaal leegstandsbeheer te ramen is uit te gaan van de huidige omvang van de leegstandsbeheermarkt. Ook hier blijkt het lastig betrouwbare data te vinden. De omvang van deze markt wordt niet centraal geregistreerd, en CBS heeft dan ook geen relevante data beschikbaar hierover. De branchevereniging van leegstandsbeheerders (VLBN) geeft aan evenmin betrouwbare data beschikbaar te hebben. Individuele betrokkenen in de sector gaven ons tijdens dit traject ramingen (met een grote slag om de arm) variërend van 20.000 tot 40.000 woonplekken per jaar. Het ramen van de potentiële maatschappelijke impact van het Label sociaal leegstandsbeheer, gaat dan ook gepaard met de nodige grove aannames. Uit de werksessies en interviews komt het beeld naar voren dat het Label:

- A)** Vastgoedeigenaren kan enthousiasmeren om een deel van de vierkante meters die leeg staan zonder gebruik van leegstandsbeheer, alsnog in te vullen met sociaal leegstandsbeheer, wat leidt tot netto groei van het aantal woonplekken.
- B)** Vastgoedeigenaren kan enthousiasmeren om een deel van de vierkante meters die ze toch al regulier zouden onderbrengen bij een leegstandsbeheerder, op een intensievere manier (i.e. meer mensen per leegstaand



gebouw) kunnen beheren, wat leidt tot netto groei van het aantal woonplekken.

- C)** Vastgoedeigenaren kan enthousiasmeren om vierkante meters die ze anders regulier zouden onderbrengen bij regulier leegstandsbeheer, onder het Label sociaal leegstandsbeheer kunnen beheren. Dit is ons inziens nog steeds een waardevolle maatschappelijke bijdrage, maar levert netto geen extra woonplekken op.

Stel dat we uitgaan van een huidige omvang van de leegstandsbeheermarkt van grofweg 30.000 woonplekken, en stel dat we uitgaan dat de invoering van het Label sociaal leegstandsbeheer leidt tot:

- A)** een groei van + 10% van het aantal woonplekken, als gevolg van het tijdelijk beheren van vierkante meters die anders leeg zouden zijn gebleven, en;
- B)** een groei van + 10% van het aantal woonplekken, als gevolg van het intensiever gebruik van vierkante meters, die anders regulier zou worden beheerd, en;
- C)** een groei van + 10% van het aantal woonplekken voor sociaal leegstandsbeheer, maar dat ten koste gaat van regulier leegstandsbeheer.

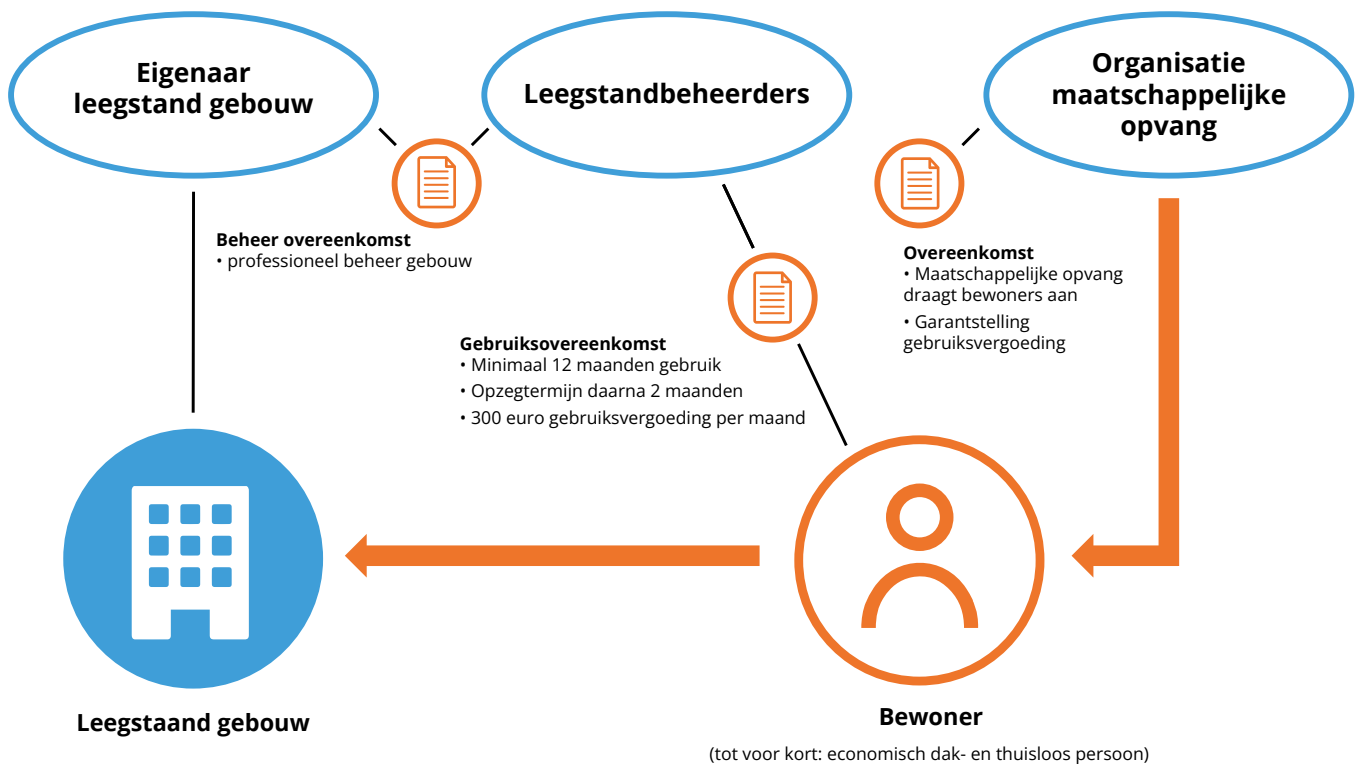
Gebaseerd op bovenstaande veronderstellingen zou dit indicatief 9.000 woonplekken voor economisch dak- en thuisloze mensen kunnen opleveren, waarvan 6.000 woonplekken netto groei betreft (en dus 3.000 woonplekken ten koste gaat van andere mensen). Dit is slechts een grove indicatie op basis van de beperkt beschikbare gegevens. De implementatie zal moeten uitwijzen wat de werkelijke maatschappelijke impact is, waarbij het uiteraard de ambities is om zoveel mogelijk van alle leegstaande vierkante meters te benutten voor sociaal leegstandsbeheer. Indien en zodra het Label sociaal leegstandsbeheer is geïncorporeerd, zou de maximale potentie tot 40.000 extra woonplekken kunnen oplopen.

Benodigde investering

Uit de werksessies blijkt dat vastgoedeigenaren niet alleen geïnteresseerd zijn in de maatschappelijke impact, maar ook in de investering die sociaal leegstandsbeheer vraagt. Deze paragraaf geeft op hoofdlijnen weer wat de investeringsvraag van leegstandsbeheer in het algemeen, en sociaal leegstandsbeheer in het bijzonder kan zijn.

Eerst kort de contractuele opzet van leegstandsbeheer. Bij regulier leegstandsbeheer is het gebruikelijk dat de vastgoedeigenaar een beheerovereenkomst aangaat met de leegstandsbeheerder. De leegstandsbeheer werft doorgaans bewoners, en bewoners gaan vervolgens een gebruiksovereenkomst (nadrukkelijk geen huurovereenkomst) aan met de leegstandsbeheerder. De bewoner betaalt een gebruiksvergoeding van ca. 300 euro per maand die dient om de kosten van het leegstandsbeheer te dekken. De gebouweigenaar heeft doorgaans geen directe kosten te betalen aan de leegstandsbeheerder.

Bij Sociaal Leegstandsbeheer is dit in de basis niet anders. De bewoners die worden aangedragen door de lokale maatschappelijke opvang organisatie zijn weliswaar 'economische dak- en thuisloze' mensen, maar hebben doorgaans wel hun eigen inkomen (bijvoorbeeld uit werk, of soms uitkering). Zij betalen dus in principe dezelfde gebruiksvergoeding van ca. 300 euro per maand aan de leegstandsbeheerder, ter dekking van de kosten van leegstandsbeheer. Maatschappelijke opvangorganisaties hebben aangegeven dat het in voorkomende gevallen bespreekbaar is dat zij garant staan richting de leegstandsbeheerder dat deze gebruiksvergoedingen daadwerkelijk betaald worden. Leegstandsbeheerder en maatschappelijke opvangorganisatie leggen dit in een overeenkomst vast, evenals dat de maatschappelijke opvang het recht (maar ook plicht!) heeft om tijdig nieuwe bewoners aan te dragen die voldoen aan de gestelde eisen (i.e. mensen die economisch



Illustratie 3: Overzicht partijen sociaal leegstandsbeheer

dak- en thuisloos zijn). Zie illustratie 3 voor een overzicht van de verhoudingen tussen partijen. Het leegstaande pand moet wel bewoonbaar gemaakt worden. De kosten die daarmee gemoeid zijn, verschillen sterk per situatie. Het is daarom lastig in algemeenheid hier bedragen aan te koppelen. Bij het pilotproject Bovenkerkerweg (15 woonplekken) in Amstelveen ging het om ca. 15.000 euro exclusief BTW, voor het aanbrengen van onder andere enkele tussenwanden en basale keuken- en douchevoorzieningen. Maar dit is slechts een enkele casus, in andere gevallen kan het ook lager of hoger zijn. Sommige gemeenten hebben subsidies beschikbaar om dit soort projecten mogelijk te maken.

De kosten voor vaste lasten zijn doorgaans voor rekening van de gebouweigenaar. Kosten als onroerende zaak belasting en verzekeringen zijn doorgaans vast, of het pand nu gebruikt wordt of niet. Maar met name kosten voor gas, water en elektriciteit zijn wel afhankelijk van het aantal mensen dat het pand tijdelijk bewoont. Bij regulier leegstandsbeheer wordt daarom vaak gekozen om uitsluitend twee of drie mensen in de plint te laten wonen, vanuit een traditionele anti-kraak insteek.

Gezien de maatschappelijke insteek van sociaal leegstandsbeheer zou het mooi zijn als eigenaren van leegstaand vastgoed kunnen overwegen meer mensen te huisvesten. Afhankelijk van de situatie zal dat wel leiden tot hogere investeringen om het pand bewoonbaar te maken, en hogere exploitatiekosten voor gas-, water-, en elektriciteit.

Voor de leegstandsbeheerder zijn de benodigde investeringen in vergelijking met regulier leegstandsbeheer niet wezenlijk anders. Uit pilot project Amstelveen blijkt dat met name de voorbereiding wat meer overleg (en dus uren van medewerkers) omvatte met Regenboog Groep en gemeente Amstelveen dan gebruikelijk. Toen het project eenmaal stond, was de beheersituatie niet wezenlijk anders dan regulier.

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de benodigde investering om een pand (tijdelijk) bewoonbaar te maken bij sociaal leegstandsbeheer per persoon niet wezenlijk anders zijn dan bij regulier leegstandsbeheer per persoon. De maatschappelijke impact (de opbrengst) is daarentegen wel aanmerkelijk groter!

Vervolgstappen

Hoe kunt u uw steentje bijdragen?

Platform Woonplek voerde dit onderzoek uit in samenwerking met Ad Hoc Beheer. De doelstelling van Platform Woonplek is om publieke en private partijen samen te brengen, om gezamenlijk schaalbare oplossingen te vinden voor dakloosheid. Wij geloven dat een Label sociaal leegstandsbeheer daar een bijdrage aan kan leveren. We hopen dat breed wordt onderschreven!

Wat kunt u doen om dit verder te brengen?

Leegstandsbeheersders

Platform Woonplek waardeert het zeer dat Ad Hoc haar nek uitsteekt en als launching partner het Label sociaal leegstandsbeheer wil aanbieden. Echter, zoals in hoofdstuk 5 (governance) onderbouwd zou het maatschappelijk veel impactvoller zijn, als het Label landelijk omarmd zou worden door leegstandsbeheersders. De oproep aan branchevereniging VLBN, is dan ook om dit initiatief te omarmen en verder te brengen. De oproep aan Stichting Keurmerk Leegstandsbeheer is om te onderzoeken of het Label sociaal leegstandsbeheer na verdere uitwerking onder haar hoede geïmplementeerd kan worden. De oproep aan alle leegstandsbeheersders tenslotte is om hun kennis en ervaring in te zetten om voornoemde branchepartijen hierbij te ondersteunen. En als het Label sociaal leegstandsbeheer eenmaal staat, dit ook actief aan de vrouw of man te brengen!


Vastgoedeigenaren

De sleutel voor sociaal leegstandsbeheer ligt bij eigenaren van (tijdelijk) leegstaand vastgoed. De oproep aan eigenaren van (tijdelijk) leegstaand vastgoed is dan ook om serieus te overwegen of sociaal leegstandsbeheer iets is dat bij u en uw pand/project zou kunnen passen. Bevraag uw vaste leegstandsbeheerder op de mogelijkheden. Als het niet is om de wereld een beetje beter te maken, dan in ieder geval om klaar te zijn voor de verplichtingen die voortkomen uit CSDR.

Organisaties maatschappelijke opvang

Een oproep aan organisaties in de maatschappelijke opvang om positief te reageren op een aanbod voor sociaal leegstandsbeheer kan achterwege blijven. Organisaties in de maatschappelijke opvang luiden inmiddels de noodklok over gebrek aan woonruimte. Zij zouden bij wijze van spreken midden in de nacht nog de telefoon opnemen, als een leegstandsbeheerder met een dergelijk aanbod contact zoekt.

Wat wel zou helpen is als de branchevereniging van maatschappelijke opvang organisaties (Valente) samen met VLBN de handschoen oppakt voor een format overeenkomst voor sociaal leegstandsbeheer. De concept hoofdlijnen van een dergelijk format staan beschreven in deze whitepaper. Het scheelt (maatschappelijke opvang- en leegstandsbeheer-) medewerkers veel tijd en energie als zij niet op projectniveau het wiel hoeven uitvinden, maar met



een standaard format ontzorgd worden. Dat is tijd en energie die dan (nog) beter besteed kan worden!

Vastgoedfinanciers

Verschillende vastgoedfinanciers vallen reeds onder de NFRD en zijn dus al wat verder met ESG-rapportages. Vastgoedfinanciers die zoeken naar mogelijkheden om een (nog) grotere maatschappelijke impact te realiseren kunnen overwegen hun klanten (vastgoedeigenaren) te prikkelen sociaal leegstandsbeheer toe te passen binnen hun vastgoedportefeuille. Tijdens de werksessies kwam de mogelijkheid naar voren in dit geval gunstigere leningvoorwaarden te bieden, dan wel een inspanningsverplichting daartoe op te nemen in de leningvoorwaarden. De oproep aan vastgoedfinanciers is om deze opties nader te onderzoeken. De oproep is ook aan de Nederlandse Vereniging van Banken te onderzoeken welke rol zij hier voor zichzelf zien.

Gemeenten

Gemeenten hebben vanuit hun verschillende (publiek- en privaatrechtelijke) verantwoordelijkheden van doen met eigenaren van leegstaande panden. Veel gemeenten voeren al actief beleid om leegstand tegen te gaan, en overleggen met eigenaren van

deze panden over een zinvolle invulling van (tijdelijk) leegstaande gebouwen. De oproep aan gemeenten is om bij deze gesprekken, vastgoedeigenaren te wijzen op de mogelijkheid van sociaal leegstandsbeheer, en het Label sociaal leegstandsbeheer.

Overig geïnteresseerden

Bent u geïnteresseerd in sociaal leegstandsbeheer? Of wilt u op een andere manier dan hierboven voorgesteld een bijdrage leveren?

**Neem contact op met Hayde Zarkeshan,
h.zarkeshan@maatschappelijkealliantie.org**

Bronnenlijst

1. Bron: ESG staat voor Environmental, Social and Governance. Veel private ondernemingen voeren al (in meer of mindere mate) beleid op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). De nieuwe Europese CSRD-richtlijn verplicht private ondernemingen op termijn in de jaarrekening te rapporteren over het gevoerde beleid, en daarbij onderscheid te maken in drie pijlers, namelijk Environmental (milieu), Social (maatschappij) en Governance (goed bestuur).
2. Bron: Bij regulier leegstandsbeheer is doorgaans sprake van een opzegtermijn van één maand, en is geen sprake van een minimale looptijd van 12 maanden.
3. Bron: Leger des Heils, Brief aan de minister van Wonen, <https://www.legerdesheils.nl/artikel/brief-aan-de-minister-van-wonen>.
4. Bron: CBS, 2023.
5. Bron: Trimbos Instituut, Maatschappelijke opvang: feiten en cijfers, 2021.
6. Bron: Sociale vraagstukken, Waar staan we in de aanpak van dakloosheid in Nederland?, 24 maart 2022.
7. Bron: Valente, Dakloosheidscijfers roepen vragen op, 1 november 2021.
8. Bron: CBS, 2023
9. Bron: Primos-prognose 2023, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, 5 juli 2023. Cijfers bij benadering.
10. Bron: De Regenboog Groep, Denny is eindelijk onder de pannen, september 2021 ([link](#))
11. Bron: Valente, Dakloosheidscijfers roepen vragen op, November 2021 ([link](#)) o.a. en Leger des Heils, Leger des Heils ziet grote stijging dakloze jongeren, november 2022 ([link](#)), Trimbos, Maatschappelijke opvang: feiten en cijfers, geraadpleegd op augustus 2023 ([link](#))
12. Bron: CBS ([link](#))
13. Bron: Binnenlands bestuur, G4: meer maatregelen tegen dakloosheid, oktober 2019 ([link](#))
14. Bron: Leger des Heils, Leger des Heils ziet grote stijging dakloze jongeren, november 2022 ([link](#))
15. Bron: VPRO, Economisch dakloos, maart 2022 ([link](#)) o.a. en NOS, Groeiende groep mensen met een baan tóch dakloos, maart 2023 ([link](#))
16. Bron: De Regenboog groep, Dakloosheid geen zorg meer, oktober 2022 ([link](#))
17. Bron: ABF Research, Primos-prognose 2023, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, 5 juli 2023.
18. Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Programma Woningbouw, maart 2022 ([link](#))
19. Rapporteren vanaf 2025 over boekjaar 2024 dat start op 1 januari 2024.
20. Zie <https://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/sustainability/topics/reporting.html>, voor meer gedetailleerde informatie over verplichtingen en fasering CSRD
21. Bron: Aangepaste afbeelding gebaseerd op eerste set ontwerp standaardden ESRS gepubliceerd door EFRAG
22. Biodiversiteit is hier nog een uitzondering op.
23. Bron: RVO, Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief. Van onderbenut vastgoed naar leefbare binnensteden, bijzondere woningen en gezonde vastgoedmarkten, juni 2022 ([link](#))
24. Bron: Colliers, Transformatie van winkels naar woningen, oktober 2020
25. Nederlanders hebben gemiddeld 53 m² woonoppervlakte tot hun beschikking (bron, CBS 2018). Uiteraard is het denkbaar om met kleinere oppervlakten per persoon te rekenen, echter bij inrichting van leegstandbeheerprojecten is doorgaans sprake van een wat ruimere opzet, omdat intensievere bewoning doorgaans hogere investeringen vergt; investeringen waar gezien de korte exploitatie doorgaans geen financiële ruimte voor is. Ter indicatie: een hogere bezettingsgraad van 25 i.p.v. 50 m² per persoon leidt in de raming tot een potentie van 100.000 extra tijdelijke woonplek



Dit is een uitgave van:

Sociaal label leegstandsbeheer
Burgemeester van Karnebeeklaan 6a
www.platformwoonplek.nl

oktober 2023

In samenwerking met:

