



Shari Sheer Mahomed

RENTMEESTERS IN DE STAD

DYNAMIEK IN POLITIEK SPEELVELD

Het werkterrein van de rentmeester ligt buiten de bebouwde kom – althans, zo is traditioneel het beeld. Maar ook binnen de stadsgrenzen komen de kwaliteiten van de rentmeester van pas. Het werk is er minstens zo divers en uitdagend, zeker nu we en masse in de stad willen wonen. Twee rentmeesters NVR vertellen.

Shari Sheer Mahomed studeerde in 1994 af als jurist in een tijd dat het moeilijk was om als jurist aan de slag te gaan. Hij werkte eerst een tijd als onderzoeker/docent bij de vakgroep belastingrecht aan de Erasmus Universiteit en ging later aan de slag bij een rentmeesterskantoor en een adviesbureau. Hij liet zich bijscholen en werd rentmeester. De rentmeesterij paste hem wel, maar zonder agrarische achtergrond had hij minder affiniteit met het buitengebied dan met de stad. In 2008 begon Sheer Mahomed voor zichzelf als projectleider/jurist grondzaken onder de naam De Grond Zaak. Hij ging vooral in opdracht voor verschillende gemeenten aan het werk.

Als het gaat om de inzet en toepassing van grondbeleidsinstrumenten, is het werken in de stad niet heel anders dan op het

platteland, ervaart Sheer Mahomed. In de dagelijkse praktijk gaat het onder andere om de verkoop van onroerend goed, de inzet van onteigening, het opstellen van diverse overeenkomsten (van huurovereenkomsten tot anterieure overeenkomsten) en advisering over planschade. Tegelijk is de dynamiek en de opgave heel anders, denkt hij. “Er is veel werk in de grote steden. Door de crisis zijn veel projecten op de plank blijven liggen, zoals plannen voor woningbouw, kantoren en hotels. Rentmeesters kunnen een belangrijke rol spelen om dat vooruit te helpen. We kunnen zaken in een breder perspectief plaatsen en zijn tegelijkertijd een specialist.”

Zijn grootste opdrachtgever is de gemeente Amsterdam. De woningbehoefte is er uitzonderlijk hoog. Amsterdam moet

ongeveer 7000 woningen per jaar bouwen. Er is ook grote behoefte aan nieuwe kantoren. Dat gaat om aanzienlijke aantallen vierkante meters. “Bouwen in de stad is anders dan bouwen in het buitengebied. In de stad gaat het vaak om transformatie van een bestaand gebouw of gebied in plaats van realisatie van een locatie op een weiland. Eenvoudig gezegd: het eigendom van een weiland verwerf je en je kunt als het ware meteen beginnen. In de stad is het soms lastig om eigenaren van vastgoed te bewegen tot transformatie, omdat de huidige functie van vastgoed nog goed rendeert. Daarnaast vraagt interne afstemming van de betrokken afdelingen in een grote stad veel tijd om een volgende stap te zetten in het proces. Dat betekent dat een rentmeester in staat moet zijn om goed te communiceren.”

“Je doet het niet voor de portemonnee maar voor het maatschappelijke resultaat”

Woningopgave betekent ook iets voor voorzieningen

Honderd kilometer naar het oosten werkt collega-rentmeester Ronald Ackerman bij de gemeente Zwolle. Ackerman studeerde af aan Van Hall Larenstein met de specialisatie Rentmeesterij, had verschillende functies als rentmeester en taxateur en is nu vast in dienst als portefeuillemanager vastgoed. Dat houdt in dat hij samen met een team verantwoordelijk is voor het beheer van het vastgoed van de gemeente Zwolle, zo'n 170 gebouwen: van het sluiten van overeenkomsten met huurders tot het uitvoeren van onderhoud. Ook Zwolle zit in een groeistuipt. Met de woningdruk groeit ook de behoefte aan voorzieningen. Tegelijkertijd wordt commercieel vastgoed steeds meer afgestoten. Ackerman: “Vanuit beleggingsperspectief is het interessant om commerciële gebouwen in eigendom te houden, maar dat is nou eenmaal niet onze taak. Voor ons is het maatschappelijk resultaat van belang, geen standaard benadering van vastgoed dus. Ons vastgoed moet een maatschappelijk doel dienen en de huuropbrengsten dienen minimaal kostendekkend te zijn.”

Kostendekkend is echter betrekkelijk, want maatschappelijke voorzieningen als een zwembad zijn dat van zichzelf niet. Gemeentelijke subsidies zorgen dan voor een sluitende businesscase.

Politiek speelveld

Een van de belangrijkste uitdagingen op dit moment is verduurzaming van vastgoed, ziet Ackerman. Het begin is gemaakt en zal verder worden uitgerold in fases. “Er is geen capaciteit om

alles ineens te doen. En inzichten in verduurzaming veranderen snel. Als gemeente willen we een voorbeeldfunctie nemen, maar de opgave is niet eenvoudig. We hebben heel verschillende soorten vastgoed, dat maakt het complex. Het is echt maatwerk. Monumentale gebouwen vormen daarbij een bijzondere opgave. Onlangs hebben we een monumentaal schoolgebouw verduurzaamd naar een A-label. Dat is goed gelukt, maar compleet van het gas af lukt nu nog niet.”

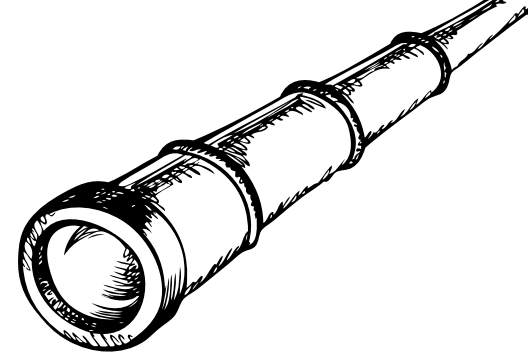
Of het nou gaat om een nieuwe bestemming van gemeentelijk vastgoed of verduurzaming: Ackerman kijkt naar de financiële onderbouwing, maar de politiek bepaalt hoeveel geld voor welk doel ingezet wordt. Het is essentieel dat die politiek zo goed mogelijk weet welke maatschappelijke behoeften er zijn, zodat je daar met vastgoed op kunt sturen. Die behoefte is soms heel onzichtbaar, ziet Ackerman. “De woningbehoefte kun je concreet bepalen. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is veel moeilijker te meten. Het is enorm lastig, je kunt het veel minder hard opschrijven. We hebben net met succes een gebouw volledig gevuld met partijen uit de muziekindustrie, waarbij vooraf de behoefte niet volledig in beeld was. Het voldoet dus kennelijk wél helemaal aan de behoefte. Om dat vooraf in te schatten ben je afhankelijk van een goede blik op het beleidsveld. Vanuit het beleidsveld moet de huisvestingsvraag geformuleerd worden; daarvan is de inzet van vastgoed weer afhankelijk.”

Werken in die politieke context is niet lastig, maar maakt het werk juist interessant, vindt Ackerman. “Als rentmeester in de stad moet je een goed gevoel hebben voor die politieke context, altijd breed kijken naar een oplossing. En in je achterhoofd



Ronald Ackerman

“In de stad heb je te maken met versnipperd grondeigendom”



houden: je doet het niet voor de portemonnee maar voor het maatschappelijke resultaat. De brede achtergrond van een rentmeester helpt daarbij enorm.”

Uitdagend

Sheer Mahomed werkt niet alleen voor Amsterdam maar ook voor kleinere gemeenten. Juist de afwisseling is leuk, vindt hij. Het is logisch dat een kleinere gemeente minder ambtenaren in dienst heeft; daardoor zijn er ook minder ‘lagen’ om af te stemmen. In een kleinere gemeente ken je de collega’s en kan er vaak sneller worden geschakeld.

“Maar in Amsterdam kom ik binnenrijden en zie ik de wolkenkrabbers, dat is geweldig omdat ik weet dat ik ook in deze projecten aan het werk ben. In de grote stad kan het er soms hectisch aan toe gaan omdat de belangen groot zijn. Een rentmeester is de persoon die belangen bij elkaar brengt. De gemeente moet vaak veel investeren in de openbare ruimte en daarover met de betrokken partijen afspraken maken. En juist in de stad heb je te maken met versnipperd grondeigendom. Dat maakt het complex. Je fungeert als een spin in het web. Je bent afhankelijk van interne besluitvorming, maar zit ook met verschillende disciplines om tafel om het project een stap verder te helpen.”

Als rentmeester in de stad heb je een brede scope nodig, besluit hij, en een beetje geduld is een pre. “Projecten hebben een lange looptijd. Ik zou soms willen dat het sneller zou gaan, maar de werkelijkheid is soms behoorlijk complex en het kost tijd om stappen te zetten. Zolang ik merk dat het vooruit gaat, kan ik tevreden zijn.” 

- ADVERTENTIE -



Meander
Grondverwerving en Advies

**meander**
grondverwerving en advies

25 jaar
thuis in veranderend Nederland



Kijk voor meer informatie op www.meanderbv.nl
of neem contact op met ons hoofdkantoor op tel. (0485) 33 65 43

Rentmeester **R^{NVA}** 