

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

“Op weg van non-profit naar profit?”



NIELS KORNEGOOR (1835408)
MSC. VASTGOEDKUNDE



rijksuniversiteit
 groningen



VOORWOORD

Voor u ligt mijn masterthesis ‘Maatschappelijk Vastgoed; op weg van non-profit naar profit?’, die de afsluiting vormt van mijn masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit van Groningen, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. Na mijn HBO-opleiding ben ik in 2008 met veel plezier begonnen aan het schakeljaar Sociale Geografie en Planologie, gevolgd door de master Vastgoedkunde. Na het afronden van alle vakken ben ik op het punt gekomen om de studie nu definitief te beëindigen door middel van deze scriptie.

Tijdens deze master heb ik veel bijgeleerd op het gebied van het beleggen in onroerend goed, terwijl ik al sinds mijn stagewerkzaamheden bij woningcorporaties geïnteresseerd ben geraakt in de maatschappelijke kant van het vastgoed. Mijn enthousiasme voor een combinatie van beide als onderwerp van dit onderzoek werd gewekt door een gesprek dat ik in de zomer van 2010 had met Ed Nozeman.

In deze scriptie heb ik zo goed mogelijk in beeld proberen te brengen in hoeverre er mogelijkheden zijn voor vastgoedbeleggers om in maatschappelijk vastgoed te beleggen. Het schrijven van deze scriptie was een uitermate leerzame ervaring waarin ik veel te weten ben gekomen over dit onderwerp. Maar het was lang niet altijd eenvoudig: maatschappelijk vastgoed is een bijzonder interessant maar complex onderwerp gebleken.

Na een intensieve periode van onderzoek is de scriptie klaar en met volle tevredenheid kijk ik terug op deze periode. Met het afronden van deze scriptie komt na twee studies definitief een einde aan mijn studententijd. Ik wil dan ook mijn naasten en familie bedanken dat zij mij altijd gesteund hebben.

Daarnaast wil ik ook mijn begeleider Arthur Marquard, die mij tijdens mijn onderzoek vanuit de universiteit ondersteund heeft, bedanken voor zijn begeleiding. En tot slot wil ik ook alle deskundigen bedanken met wie ik interessante gesprekken heb gevoerd over dit onderwerp. Deze scriptie had zonder hen niet tot stand kunnen komen.

Dan rest mij verder niets dan u veel plezier en succes te wensen bij het doorlezen van mijn afstudeerscriptie.

Groningen, 14 april 2011

Niels Kornegoor



INHOUD

VOORWOORD	III
SAMENVATTING	V
1. INLEIDING	1
1.1 AANLEIDING.....	1
1.2 ACHTERGROND.....	1
1.3 PROBLEEMDEFINITIE.....	3
1.4 METHODOLOGIE	3
1.5 BETROUWBAARHEID.....	4
1.6 CONCEPTUEEL MODEL.....	5
1.7 RELEVANTIE	6
1.8 LEESWIJZER	6
2. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	7
2.1 INLEIDING	7
2.2 DEFINITIE	7
2.3 SPEELVELD.....	11
2.4 KENMERKEN	16
2.5 ONTWIKKELINGEN.....	17
2.6 CONCLUSIE	20
3. VASTGOED ALS BELEGGING	21
3.1 INLEIDING	21
3.2 ONROERENDGOEDMARKT.....	21
3.3 SPEELVELD.....	23
3.4 KENMERKEN	23
3.5 ONTWIKKELINGEN.....	24
3.6 CONCLUSIE	24
4. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED ALS BELEGGING	26
4.1 INLEIDING	26
4.2 VOORDELEN.....	26
4.3 NADELEN	27
4.4 CONCLUSIE	28
5. DE PRAKTIJK	30
5.1 INLEIDING	30
5.2 METHODOLOGIE	30
5.3 STAND VAN ZAKEN	32
5.4 INTERNATIONAAL.....	35
5.5 ZORGVASTGOED.....	35
5.6 CONCLUSIE	36
6. ANALYSE	37
6.1 INLEIDING	37
6.2 MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	37
6.3 PROFESSIONALISERING	40
6.4 ROL WONINGCORPORATIES.....	44
6.5 MAATSCHAPPELIJK VASTGOEDMARKT.....	45
6.6 SCHRIKBEELD	50
7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	51
7.1 INLEIDING	51
7.2 CONCLUSIES.....	51
7.3 AANBEVELINGEN.....	53
7.4 REFLECTIE	53
LITERATUUROVERZICHT	55
BIJLAGEN	60



SAMENVATTING

Maatschappelijk vastgoed staat de laatste tijd volop in de belangstelling. Diverse vakbladen besteden regelmatig aandacht aan dit onderwerp en door heel het land vinden regelmatig themabijeenkomsten plaats. Sinds kort bestaat er zelfs een *benchmark* speciaal voor maatschappelijk vastgoed. Nu maatschappelijk vastgoed steeds meer onder de aandacht komt, wordt ook steeds duidelijker dat gemeenten veel meer (maatschappelijk) vastgoed in bezit hebben dan vooraf gedacht. En dat zij hun vastgoedmanagement niet optimaal uitvoeren. Tevens worden maatschappelijke instellingen door de terugtrekkende overheid steeds vaker zelf verantwoordelijk voor hun vastgoed, terwijl dit niet tot hun kerntaak behoort. Daartegenover staat dat kwaliteitsobjecten met een gezond rendement in de traditionele beleggingscategorieën in Nederland niet onbeperkt voorradig zijn, waardoor institutionele beleggers altijd geïnteresseerd zijn in uitbreiding van hun keuzemogelijkheden. Steeds meer beleggers wijken dan ook uit naar nichemarkten. Dit roept de vraag op in hoeverre maatschappelijk vastgoed een nieuw marktsegment voor deze beleggers kan vormen. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt dan ook: “Zijn er mogelijkheden voor vastgoedbeleggers om te investeren in maatschappelijk vastgoed?”.

Ondanks alle aandacht voor maatschappelijk vastgoed kent de kennis omtrent dit onderwerp nog enkele witte vlekken. In de bestaande literatuur wordt de mogelijkheid tot het beleggen in maatschappelijk vastgoed door vastgoedbeleggers regelmatig aangehaald, maar hier is nog geen wetenschappelijk onderzoek naar gedaan. Gezien de plicht van de overheid en maatschappelijke instanties richting burgers om verantwoord met hun vastgoed om te gaan is dit onderzoek is ook maatschappelijk relevant. Aangezien er naar dit onderwerp specifiek nog geen onderzoek is gedaan en weinig tot geen data beschikbaar is, is hier gekozen voor een exploratief, kwalitatief onderzoek. Allereerst is een analyse gemaakt van maatschappelijk vastgoed en vastgoed als belegging. Vervolgens is bekeken wat de praktijkervaringen zijn. De gegevens zijn verzameld doormiddel van een literatuurstudie, een portefeuille analyse en interviews met specialisten op dit gebied.

Het begrip maatschappelijk vastgoed kan op verschillende manieren worden benaderd. In het onderzoek komt naar voren dat zowel het gebruik als de financiering van het vastgoed van belang zijn. Behalve woningcorporaties en maatschappelijke instellingen zelf hebben gemeenten het grootste deel van het maatschappelijk vastgoed in bezit. Het gaat deze partijen niet zozeer om het in bezit hebben van het vastgoed, maar om het mogelijk maken van de maatschappelijke functies die hierin gehuisvest zijn. Het gaat dan ook vooral om het maatschappelijk rendement – de leefbaarheid – en minder om financieel rendement. Institutionele beleggers daarentegen beoordelen potentiële objecten voornamelijk op basis van rendement, risico, toekomstbestendigheid en kwaliteit. Het draait dan ook voornamelijk om de kwaliteit van de objecten en haar huurders. In tegenstelling tot maatschappelijke instellingen kijken zij niet zozeer naar het maatschappelijk rendement.

Ten aanzien van investeren in maatschappelijk vastgoed zijn een aantal voordelen naar voren gekomen. Het heeft ten opzichte van de reguliere categorieën een laag risico, Het is minder gevoelig voor conjunctuur. Het heeft een diversifiërende werking op een portefeuille. Het levert een meerwaarde op voor omliggend vastgoed. En het past in de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen. Daartegenover staan echter ook enkele nadelen. Zo vergt het specifieke kennis van dit segment. Bemoeilijkt de afwijkende kenmerken van dit type vastgoed de taxatie. Ontbreekt het aan marktinformatie van dit segment. En brengt het



feit dat dit segment nog door moet groeien tot een volwassen en professioneel beleggingscategorie enkele problemen en risico's met zich mee.

Er kan daarom gesteld worden dat ondanks dat er diverse voordelen zitten aan het investeren in maatschappelijk vastgoed, de kwaliteit van dit vastgoed slechts in beperkte mate aan de eisen van vastgoedbeleggers voldoet. Maar nog belangrijker is de conclusie dat het ontbreekt aan de beschikbaarheid van rendabele objecten. In de oorzaak hiervan lijkt vooral het financiële plaatje leidend te zijn. Enerzijds zijn er op maatschappelijk vastgoed geen goede rendementen te behalen waardoor het voor vastgoedbeleggers niet interessant is zich hier op te richten. Anderzijds kunnen gemeenten – de grootste bezitter van maatschappelijk vastgoed – goedkoop aan geld kunnen komen waardoor zij niet genoodzaakt zijn zich tot het vermogen van beleggers te wenden.

Aangezien een het grootste deel van het maatschappelijk vastgoed in bezit is van gemeenten is het van groot belang dat gemeenten de professionaliseringslag maken. Alvorens zij überhaupt zullen overwegen om vastgoed dat niet tot hun kerntaak behoort te verkopen zullen zij namelijk eerst hun vastgoedportefeuille moeten inventariseren en hun beleid hier op aanpassen.

Uit de analyse blijkt dan ook dat er in verhouding tot in regulier vastgoed maar beperkt in maatschappelijk vastgoed belegd wordt. Wel zijn er enkele initiatieven op dit waar te nemen wat aangeeft dat partijen wel degelijk geïnteresseerd zijn in dit segment. Institutionele beleggers blijken binnen maatschappelijk voornamelijk actief in het vastgoed dat in zekere zin al niet meer (direct) afhankelijk is van overheidssteun. Het blijkt voornamelijk zorgvastgoed waarin geïnvesteerd wordt. Zorgvastgoed schuift door de liberalisering van de zorgmarkt steeds naar het grijze gebied tussen maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed en wordt daarom ook steeds vaker als apart segment benoemd. Opvallend is dat zodra een deel van het maatschappelijk vastgoed eenmaal interessant is voor beleggers, het niet meer voldoet aan de definitie, waardoor het als commercieel vastgoed gezien zou moeten worden. De huisvesting van kinderdagverblijven, dat deze verschuiving begin deze eeuw ook heeft gemaakt, is hiervan een goed voorbeeld.

Maatschappelijk vastgoed heeft gezien de ontwikkelingen wel degelijk beleggingspotentie. De mogelijkheden zijn echter wel beperkt. Het vraagt daarom op pioniers. Vastgoedbeleggers moeten niet zozeer kijken naar de nadelen welke gelabeld zijn aan het begrip maatschappelijk vastgoed maar juist creatieve oplossingen moeten vinden om gebruik te maken van de voordelen welke het investeren in maatschappelijk vastgoed te bieden heeft: *think outside the box*. Hoewel dit segment vastgoed op dit moment nog niet direct (financieel) aantrekkelijk is het met het oog op de toekomstige ontwikkelingen nu wellicht een goed moment om hierin te investeren. Beleggers die nu kennis en ervaring in dit segment op doen hebben daar later immers profijt van.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Maatschappelijk vastgoed staat op dit moment volop in de belangstelling. Diverse vakbladen, zoals *Vastgoedmarkt* (Nr. 36, 2007) en *Real Estate Magazine* (Nr. 60, 2008), brachten reeds een themanummer uit over maatschappelijk vastgoed. Hierin wordt op verschillende vlakken volop gediscussieerd over voorzieningen met een maatschappelijke functie zoals scholen, bibliotheken, verzorgingstehuizen en sportaccommodaties. Ook vinden overal in het land verschillende innovatieprojecten en themabijeenkomsten plaats, geïnitieerd door instanties als De Kopgroep en Het Kennisplatform Maatschappelijk Vastgoed. Begin dit jaar zag ik op de VPRO de documentaire “Te Koop: Nederland”. Deze documentaire maakte onderdeel uit van een reeks documentaires rond het thema “De Toekomst”, met de centrale vraag ‘Hoe ziet Nederland eruit in het jaar 2025?’. In navolging van deze documentaire heeft het Urban Land Institute een symposium georganiseerd onder de titel “Koop een Stad”. Hoewel het (ver)kopen van een stad in deze tijd niet zonder slag of stoot zal verlopen, vond ik het idee erachter prikkelend en interessant. Dit is de aanleiding geweest om mij in het kader van deze masterthesis verder te verdiepen in maatschappelijk vastgoed.

1.2 Achtergrond

Twee belangrijke spelers op het gebied van maatschappelijk vastgoed zijn woningcorporaties en gemeenten. Een aantal gemeenten heeft recentelijk hun maatschappelijk vastgoed geïnventariseerd. Hieruit is naar voren gekomen dat deze voorraad aanzienlijk groter is dan vooraf gedacht. Van de Werf (2007) onderstreept dit beeld in zijn onderzoek naar gemeentelijk vastgoed. Uit ditzelfde onderzoek blijkt dat gemeenten binnen het eigen grondgebied veelal de grootste gebruiker van vastgoed zijn en dat zij na de woningcorporaties het meeste vastgoed in handen hebben. Een gemeente is daarmee feitelijk een vastgoedgigant. Tegelijkertijd is gebleken dat gemeenten slecht in beeld hebben waaruit hun vastgoedportefeuille bestaat. In 2004 is door de ROZ performancemeting de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed geïntroduceerd om inzicht te krijgen in het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. In 2007 is daar ook de Nederlandse Maatschappelijk Vastgoedindex bijgekomen. In een interview met *Vastgoedmarkt* (augustus 2006) schatte de toenmalige directeur van de Stichting ROZ Vastgoedindex, Aart Hordijk, de totale marktwaarde van gemeentelijk vastgoed voorzichtig op een bedrag tussen de 30 en 50 miljard euro. Dat is nog zonder het bezit van andere partijen zoals woningcorporaties. Van Leeuwen (2008) schat de totale waarde van maatschappelijk vastgoed tussen de 75 en 100 miljard euro. Ter vergelijking: het bezit van de Nederlandse vastgoedbeleggers wordt geschat op ongeveer 65 miljard euro (Hordijk, Teuben & Kooijman 2007). Maatschappelijk vastgoed vormt dus een enorm segment waarvoor tot voor kort niet veel aandacht was. Wat opvalt is dat over maatschappelijk vastgoed geen exacte gegevens bekend zijn. Er worden alleen maar schattingen gedaan, waarbij de marges van tientallen miljarden genoeg zeggen over de nauwkeurigheid. Bovendien worden verschillende waardebegrippen, zoals de WOZ-waarde en marktwaarde gebruikt. Bij het gebruik van het begrip marktwaarde kan afgevraagd worden in hoeverre sprake is van een maatschappelijk vastgoedmarkt. Daarnaast bestaat binnen de literatuur geen eenduidige definitie van het begrip maatschappelijk vastgoed. Behalve over maatschappelijk vastgoed wordt vaak gesproken over publiek vastgoed, gemeentelijk vastgoed of overheidsvastgoed. In sommige gevallen wordt zorgvastgoed ook meegerekend, in andere gevallen weer niet.



Westerhof en Van Duijn (2004) geven aan dat maatschappelijk vastgoed onderhevig is aan verschillende ontwikkelingen binnen het speelveld. Zoals de terugtrekkende overheid, verzelfstandiging van maatschappelijke voorzieningen en de nieuwe taakopvatting van de woningcorporaties (leefbaarheid), maar ook de discussies over kerntaken en maatschappelijk rendement. Deze ontwikkelingen maken instellingen kritischer op hun huisvesting (Van Leent, De Moel & Van der Wal, 2009). Instellingen gaan zich afvragen of het vastgoed wel voldoende bijdraagt aan deze doelstellingen. Wellicht is een ander onderkomen geschikter of aanzienlijk goedkoper? Daarnaast raken deze ontwikkelingen aan de eigendomsvraag. Loopt een instantie niet te veel risico en hebben ze zelf wel voldoende kennis in huis om het vastgoed te beheren? Door de liberalisering neemt de afhankelijkheid van de kapitaalmarkt fors toe, terwijl tegelijkertijd zowel woningcorporaties als gemeenten de gevolgen van de kredietcrisis ondervinden waardoor zij minder kapitaal voor maatschappelijk vastgoed beschikbaar hebben (Schönau & Van Marrewij, 2010). Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat maatschappelijk vastgoed steeds complexer wordt en derhalve professioneler benaderd moet worden.

Buiter & Veuger (2010) geven in de Barometer Maatschappelijk Vastgoed aan dat publieke en private partijen elkaar op papier veel te bieden hebben als het gaat om het financieren, ontwikkelen, exploiteren en beheren van maatschappelijk vastgoed. Zo zijn institutionele beleggers altijd geïnteresseerd in uitbreiding van hun keuzemogelijkheden (Jones Lang LaSalle, 2008). Kwaliteitsobjecten met een gezond rendement in de traditionele beleggingscategorieën (kantoren, retail, bedrijfsruimte en woningen) zijn in Nederland niet onbeperkt voorradig en in sommige sectoren is de voorraad flink verouderd (Raat, 2008). Steeds meer beleggers wijken daarom uit naar nichemarkten zoals hotels of infrastructuur. Bijsterveld (2007) omschrijft de ontwikkeling die gaande is in het zorgvastgoed, waar zorginstellingen door liberalisering van de zorgmarkt vanaf 2012 volledig verantwoordelijk zijn voor de kapitaallasten van hun huisvesting. Dit heeft de zorgsector gedwongen tot een strategische omgang met vastgoed, waardoor de laatste jaren een heel nieuw marktsegment is ontstaan: zorgvastgoed. Dit roept de vraag op of er niet een vergelijkbare toekomst is weggelegd voor maatschappelijk vastgoed.

In verschillende onderzoeken en afstudeerscripties is veel aandacht besteed aan vastgoedmanagement van commercieel vastgoed, maar veel minder aan vastgoedmanagement binnen organisaties in de publieke sectoren. Westerhof en Van Duijn (2004) hebben een eerste aanzet gegeven door inhoud te geven aan een professionele gemeentelijke vastgoedorganisatie en de bijbehorende financiële relaties te benoemen. Mac Gillavry (2006) vergelijkt de wijze waarop commerciële en publieke vastgoedbeheerders hun vastgoed managen en een vastgoedportefeuille samenstellen en beheren. Van de Werf (2007) gaat bij zijn zoektocht naar kostendekkende exploitatie in op de waardering van gemeentelijk vastgoed, terwijl Knol (2009) ingaat op de marktwaarde van zorgvastgoed.

Oude Bijvang (2010) geeft in haar publicatie aan dat maatschappelijk vastgoed als zodanig al lang geen nieuw thema meer is. De vragen gaan nu steeds meer om de wijze waarop de professionalisering van dit segment vorm kan krijgen. Van Dalen (2010) haakt hier op in met zijn onderzoek naar risicomanagement voor en door woningcorporaties bij investeringen in maatschappelijk vastgoed evenals Sluiter (2010), met zijn onderzoek naar de wijze waarop gemeenten hun maatschappelijk vastgoed verantwoord kunnen positioneren. Op de vraag in hoeverre maatschappelijk vastgoed een *opportunity* is voor de professionele vastgoedpartijen wordt in de literatuur echter geen antwoord gegeven. Teuben, Waldman en Hordijk (2007) halen wel voorbeelden uit het buitenland aan, waar een dergelijk proces al gaande lijkt te zijn. In België wil de centrale overheid overheidskantoren naar de private beleggingsmarkt brengen en in Duitsland proberen de grote steden hun begroting op orde te brengen door het afstoten van grote portefeuilles woningen en commercieel vastgoed. Gezien de grote onduidelijkheid over de mogelijkheden binnen Nederlands is verder onderzoek zeer wenselijk.



1.3 Probleemdefinitie

1.3.1 Probleemstelling

Op basis van het bovenstaande is de volgende probleemstelling geformuleerd:

“Het ontbreekt aan kennis over wat publieke en private partijen elkaar te bieden hebben op het gebied van beleggingen in maatschappelijk vastgoed”

1.3.2 Doelstelling

Dit leidt tot de volgende doelstelling:

“Het inzichtelijk maken van de (on)mogelijkheden van het beleggen in maatschappelijk vastgoed door vastgoedbeleggers”

1.3.3 Vraagstelling

In het verlengde van de doelstelling is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

“Zijn er mogelijkheden voor vastgoedbeleggers om te investeren in maatschappelijk vastgoed?”

De onderzoeksvraag/hoofdvraag zal moeilijk rechtstreeks beantwoord kunnen worden. Om de hoofdvraag te beantwoorden dienen de volgende deelvragen beantwoord te worden:

1. Wat is maatschappelijk vastgoed? (Hoofdstuk 2)
2. Welke eisen stellen vastgoedbeleggers aan beleggingsobjecten? (Hoofdstuk 3)
3. In welke mate voldoet maatschappelijk vastgoed aan de eisen van vastgoedbeleggers? (Hoofdstuk 4)
4. In hoeverre wordt momenteel belegd in maatschappelijk vastgoed? (Hoofdstuk 5)
5. Wat zijn de ervaringen met beleggen in zorgvastgoed? (Hoofdstuk 5)

1.4 Methodologie

Terwijl op het gebied van beleggen in commercieel vastgoed de laatste decennia veel onderzoeken zijn uitgevoerd en gepubliceerd, is op het gebied van maatschappelijk vastgoed nog maar beperkt onderzoek beschikbaar. Een exploratief onderzoek, zoals beschreven door Baarda en De Goede (2001) lag daarom voor de hand. Volgens deze auteurs is exploratief onderzoek gericht op het genereren van vermoedens en het krijgen van ideeën over mogelijke verbanden. Gezien de open onderzoeksvraag is hier sprake van kwalitatief onderzoek. Volgens Baarda, De Goede en Teunissen (2005) is kwalitatief onderzoek een vorm van empirisch onderzoek waarbij overwegend gebruik gemaakt wordt van gegevens van kwalitatieve aard en dat als doel heeft onderzoeksproblemen, gebeurtenissen en personen te beschrijven en te interpreteren. Het gaat bij kwalitatief onderzoek niet om het in kaart brengen van grootheden, maar om het verkennen en inzichtelijk maken van een vraagstuk en/of thema. Deze studie kan dus worden gekenschetst als een explorerend, kwalitatief onderzoek.



Op verschillende manieren is informatie verzameld om de hoofdvraagstelling van dit onderzoek te beantwoorden. Eerst is middels literatuuronderzoek een theoretisch kader gevormd. Ook heeft de onderzoeker verschillende symposia bijgewoond met betrekking tot het onderzoeksonderwerp maatschappelijk vastgoed. De informatie die hierbij is opgedaan heeft de onderzoeker een beter beeld gegeven van het bijzondere segment dat maatschappelijk vastgoed binnen de vastgoedmarkt vormt.

Daarnaast zijn portefeuilles van vastgoedbeleggers geanalyseerd. Ontbrekende kennis is aangevuld middels empirisch onderzoek. Baarda en De Goede (2001) stellen dat het interview de aangewezen methode is als de gewenste informatie niet beschikbaar is en wanneer het doel is om kennis, houdingen, attitudes en opinies te achterhalen. De interviews zijn voorbereid met behulp van het *Basisboek interviewen* van Baarda, De Goede en Van der Meer-Middelburg (2007). Aangezien het hier een exploratief onderzoek betreft zijn verschillende specialisten op dit gebied ondervraagd om zodoende het onderwerp vanuit verschillende invalshoeken te benaderen. Hierbij valt te denken aan gemeenten, woningcorporaties, beleggers en maatschappelijke instanties. De interviews hebben voornamelijk mondeling plaatsgevonden, in de vorm van een halfgestructureerd interview. Hierbij liggen vragen en antwoorden niet van te voren vast, maar de onderwerpen wel. In tegenstelling tot dataverzameling zijn interviews niet gemakkelijk reproduceerbaar. Conclusies dienen daarom plausibel te zijn en de werkwijze transparant (Verschuren en Doorewaard, 2003).

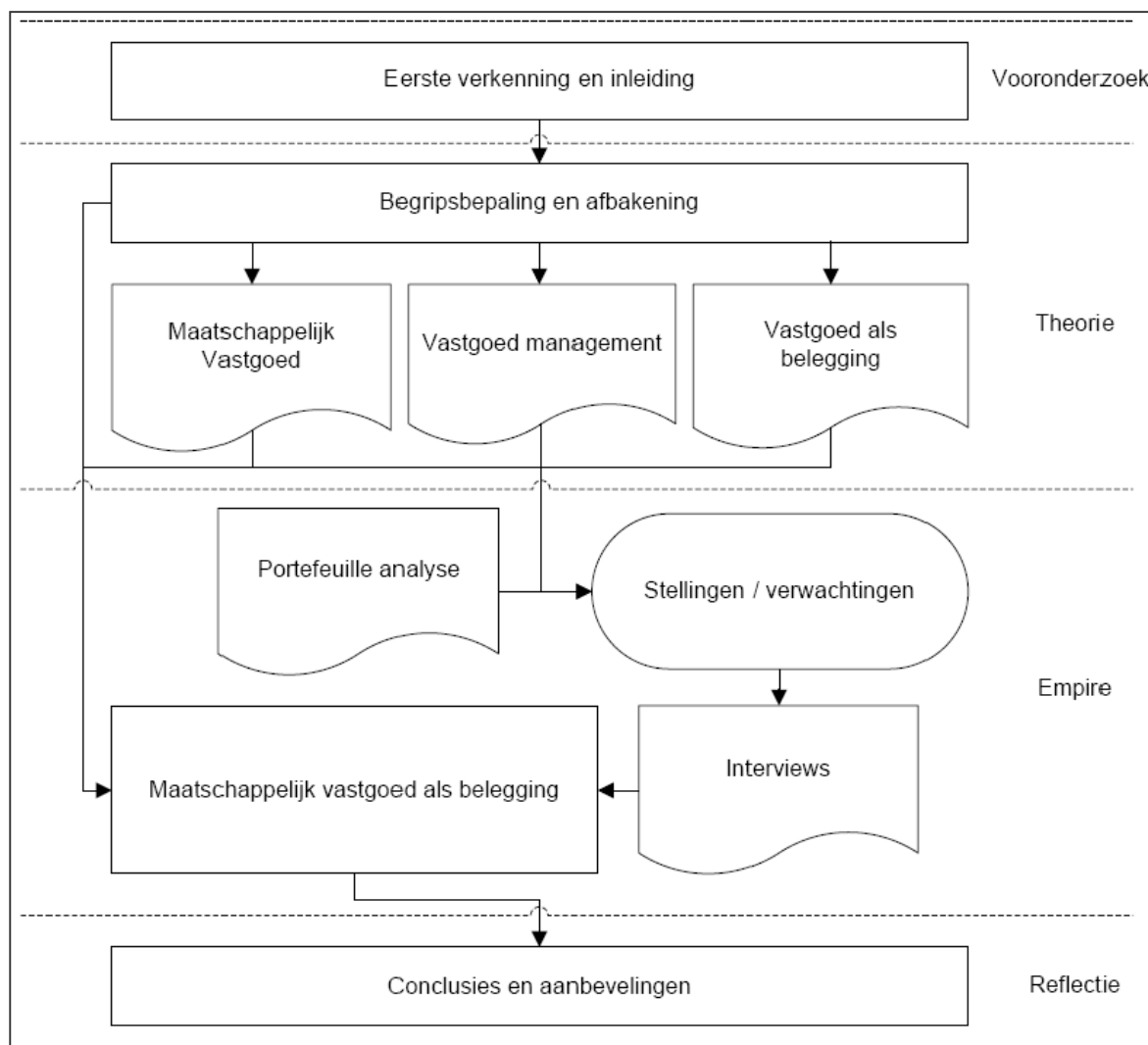
1.5 Betrouwbaarheid

Ten behoeve van de betrouwbaarheid, validiteit en controleerbaarheid van het onderzoek is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangrijkste randvoorwaarden van een wetenschappelijke aanpak. Tijdens het onderzoek is geprobeerd om systematische vertekening van verkregen informatie - die kan optreden door de gekozen invalshoek, de subjectiviteit van een onderzoeker of door de toegepaste onderzoeksmethode - te voorkomen. In het onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende bronnen en meerdere methoden van onderzoek.

Er is getracht de betrouwbaarheid te vergroten door gebruik te maken van dataregistratieapparatuur met behulp waarvan de interviews zijn vastgelegd en uitgewerkt. De interne validiteit is vergroot door de uitgewerkte interviews voor te leggen aan de respondenten om deze op correcte weergave te controleren. Door de vooraf bekende onderzoeksaanpak en onderzoeksvragen kunnen de conclusies van het onderzoek worden nagegaan, waardoor het onderzoek controleerbaar is.

1.6 Conceptueel model

Dit onderzoek is ingedeeld in een viertal fasen om een duidelijk verloop te krijgen met een juiste opbouw van informatie. De fasen van het onderzoek zijn: vooronderzoek, theorie, empirie en reflectie. In elke fase worden één of een aantal deelvragen beantwoord. Tezamen dienen die uiteindelijk te leiden tot de beantwoording van de hoofdvraag. Het conceptueel model van dit onderzoek is in onderstaande afbeelding weergegeven (figuur 1).



Figuur 1: Conceptueel model (Bron: eigen bewerking).

De eerste fase van het onderzoek betreft een eerste verkenning van de materie en gaat in op de aanleiding van het onderzoek. In deze fase wordt de onderzoeksopzet gevormd wat leidt tot een nauwkeurige beschrijving van de onderzoeksmethoden. In de tweede fase van het onderzoek ligt de nadruk op het vormen van het theoretisch kader door middel van literatuuronderzoek. Aan de hand van de resultaten uit het literatuuronderzoek wordt vervolgens empirisch onderzoek gedaan, deels met het doel om de ontbrekende literatuur aan te vullen en deels om te komen tot een beantwoording van de probleemstelling. Het empirisch onderzoek vindt plaats door middel van een portefeuilleanalyse en interviews met verschillende partijen. De laatste fase is een koppeling tussen theorie en praktijk wat leidt tot het beantwoorden van de hoofdvraag. In de laatste fase wordt uit de onderzoeksresultaten een conclusie getrokken en worden aanbevelingen geformuleerd.

1.7 Relevantie

1.7.1 Wetenschappelijke relevantie

Zoals uit de inleiding reeds is gebleken neemt het belang van maatschappelijk vastgoed toe. Dit zal volgens Westerhof en Van Duijn (2004) leiden tot grote veranderingen en een inhaalslag ten opzichte van commercieel vastgoed dat zich de afgelopen jaren enorm heeft geprofessionaliseerd. Maar maatschappelijk vastgoed blijft een complex onderwerp waar nog relatief weinig onderzoek naar gedaan is. Uit de eerste verkenning van de literatuur is gebleken dat de kennis van maatschappelijk vastgoed verschillende lacunes kent (Van de Werf, 2007). Een van die lacunes betreft de mogelijkheid tot het beleggen in maatschappelijk vastgoed door vastgoedbeleggers. In de bestaande literatuur worden hierover door verschillende partijen de nodige vragen opgeroepen. Middels dit onderzoek wordt getracht een deel van deze vragen te beantwoorden en een praktische en wetenschappelijke bijdrage te leveren aan het debat rond maatschappelijk vastgoed.

1.7.2 Maatschappelijke relevantie

Het maatschappelijk belang van dit onderzoek ligt in het nut van maatschappelijk vastgoed voor de samenleving: “via maatschappelijk vastgoed wordt beoogd maatschappelijke activiteiten gebouwend te faciliteren” (Sluiter, 2009). Daarmee is de functie van maatschappelijk vastgoed behalve fysiek ook sociaal van aard en heeft het een directe relatie met de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de leefomgeving van burgers. Veuger (2009) geeft aan dat lokale overheden en instellingen zich door de trend van de terugtrekkende overheid steeds meer gaan richten op hun kernactiviteiten. Hierbij komt de vraag op wat precies de functie is van het vastgoed en welke rol dit heeft binnen het uitoefenen van de publieke functie en de daarmee samenhangende doelstellingen. Deze kerntakendiscussie wordt al jaren gevoerd. Daarnaast speelt ook de verantwoording van de overheid en maatschappelijke instanties richting burgers een rol. Vastgoed gaat gemoeid met grote bedragen, waarvan verwacht mag worden dat hier efficiënt mee omgegaan wordt.

1.8 Leeswijzer

In dit hoofdstuk (**hoofdstuk 1**) zijn de aanleiding en probleemstelling aan de orde gekomen. Ook de onderzoeksmethoden en het conceptueel model zijn besproken. De opbouw van de rest van deze scriptie zal hier kort worden beschreven. In **hoofdstuk 2** wordt middels literatuuronderzoek ingegaan op maatschappelijk vastgoed. Hierin komen de kenmerken, eigenaren en de omvang aan bod. Daarna wordt in **hoofdstuk 3** ingegaan op vastgoed als beleggingscategorie. Hier komen behalve het speelveld ook de kenmerken en ontwikkelingen op dit gebied aan bod. In **Hoofdstuk 4** wordt vervolgens op basis van het theoretisch kader een overzicht gegeven van de voor- en nadelen van maatschappelijk vastgoed als belegging. Op basis van interviews en een analyse van verschillende vastgoedportefeuilles wordt in **hoofdstuk 5** bekeken in hoeverre momenteel wordt belegd in maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed, waarna in **hoofdstuk 6** verschillende knelpunten worden beschreven. Tot slot wordt in **hoofdstuk 7** de scriptie afgesloten met de conclusies en aanbevelingen. Hier is tevens ruimte voor reflectie.



2. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

2.1 Inleiding

Het begrip maatschappelijk vastgoed is voor het eerst gebruikt bij de oprichting van de Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed in 2003 (Westerhof & Van Duijn, 2004). Sindsdien heeft de aandacht voor maatschappelijk vastgoed een enorme vlucht genomen en inmiddels lijkt het begrip te zijn ingeburgerd. De laatste jaren zijn verschillende *portals* ontstaan gericht op maatschappelijk vastgoed (zie bijlage 2). Doorgaans wordt met maatschappelijk vastgoed bedoeld op een gebouw of terrein met een maatschappelijke functie voor onderwijs, cultuur, sport, welzijn of zorg. Voorbeelden hiervan zijn schoolgebouwen, culturele centra, buurthuizen, sportaccommodaties en kinderdagverblijven. Het aantal verschillende gebouwen dat hier opgesomd kan worden is echter niet limitatief. Hierdoor is het onduidelijk wat wel en wat niet tot maatschappelijk vastgoed gerekend kan worden.

Kijkend naar de wijze waarop het begrip in de huidige literatuur gebruikt wordt lijkt maatschappelijk vastgoed vooral een verzamelbegrip te zijn waar talloze voorzieningen onder vallen. Zo rekent de directeur van de Stichting Corporatie Vastgoedindex, Arnoud Vlak (2007), onder maatschappelijk vastgoed ook infrastructuur, parkeervoorzieningen, winkels, bedrijfshallen, kantoren en voetbalstadions. Het lijkt erop dat het ontbreekt aan een scherp afgebakende betekenis waardoor op verschillende wijzen invulling kan worden gegeven aan het begrip. Daarnaast worden de begrippen maatschappelijk vastgoed, publiekelijk vastgoed, gemeentelijk vastgoed en zorgvastgoed vaak door elkaar gebruikt.

In de volgende paragrafen zal daarom beschreven worden wat maatschappelijk vastgoed daadwerkelijk inhoudt. Om de vraag: “wat is maatschappelijk vastgoed?” te beantwoorden zullen enkele deelvragen moeten worden beantwoord. Wie zijn de eigenaren van maatschappelijk vastgoed? Wat is de omvang van dit segment? Wat zijn de kenmerken van en de ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed? Hier wordt in de onderstaande paragrafen op ingegaan.

2.2 Definitie

2.2.1 Een moeilijk begrip

Uit het openingswoord van Keeris (2006) tijdens een bijeenkomst van Het Congres van het Nederlands Vastgoedinstituut over de toegevoegde waarde van maatschappelijk vastgoed blijkt wel dat het begrip moeilijk te definiëren is: “ik ken dan ook geen sluitende begripsomschrijving van maatschappelijk vastgoed, wel een aantal omschrijvingen waaraan dan gedacht moet worden”. Ook *Van Dale Nederlands woordenboek* (Den Boon & Geeraerts, 2005) geeft geen omschrijving van het begrip, wel van de losse woorden. ‘Maatschappelijk’ wordt uitgelegd als “in de samenleving voorkomend”. Terwijl bij ‘vastgoed’ wordt verwezen naar onroerend goed of onroerende zaak, wat wordt omschreven als “omvat de grond en de gebouwen (opstal) op deze grond”. Dit geeft opnieuw geen scherpe afbakening van het begrip, maar maakt het alleen maar breder: al het onroerend goed heeft immers een zekere rol in onze samenleving.

2.2.2 Verschillende invalshoeken

Van Leent, Van Moel en Van der Wal (2009) geven aan dat vanuit verschillende invalshoeken naar het begrip maatschappelijk vastgoed gekeken kan worden. Zij maken onderscheid tussen een benadering op basis van gebruik, op basis van de gebruiker of op basis van het type gebouw. Hier zou nog een vierde benadering aan toegevoegd kunnen worden, namelijk op basis van financiering. Dit leidt tot de volgende vier invalshoeken:

- op basis van de functie van het gebouw;
- op basis van de gebruiker van het gebouw;
- op basis van de financiering van het gebouw;
- op basis van het type gebouw.

Elke invalshoek kent enkele voor- en nadelen. Hieronder volgen de verschillende benaderingen met kort commentaar.

Op basis van de functie van het gebouw

Deze definitie beschouwt maatschappelijk vastgoed als (bedrijfs)onroerend goed met een meerwaarde voor de samenleving. Hier gaat het om de maatschappelijke functie van het vastgoed, zoals onderwijs, sport, cultuur, religie enzovoorts. Deze definitie omvat echter ook vastgoed dat niet door maatschappelijke dienstverleners wordt gebruikt maar wel een maatschappelijke meerwaarde heeft. Als je goed kijkt, blijkt al het vastgoed om ons heen een maatschappelijk rol te hebben (zoals een sportschool, supermarkt of kroeg met een vitale ontmoetingsfunctie voor buurt of wijk). Deze definitie is daardoor vrij breed van aard.

Op basis van de gebruiker van het gebouw

Hier wordt gekeken aan wie het vastgoed ruimte biedt. Het vastgoed wordt als maatschappelijk beschouwd wanneer de gebruiker van het gebouw een (niet-winstgevende) maatschappelijke instelling is. Deze benadering sluit volgens Leent, Van Moel & Van der Wal (2009) aan bij de opvatting van oud-minister Van der Laan over de rol en positie van woningcorporaties in de Europese discussie over staatssteun. Het is begrijpelijk dat in het kader van deze discussie duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen gebruik door een profit en non-profit organisatie. Het is echter de vraag hoe duidelijk de grens tussen beide in de praktijk is. Veelal zal dat onderscheid moeilijk te maken zijn, zie bijvoorbeeld het verschil tussen commerciële en niet-commerciële kinderopvang. Moet in een dergelijk geval de rechtsvorm bepalend zijn voor wat wel en wat geen maatschappelijk vastgoed is?

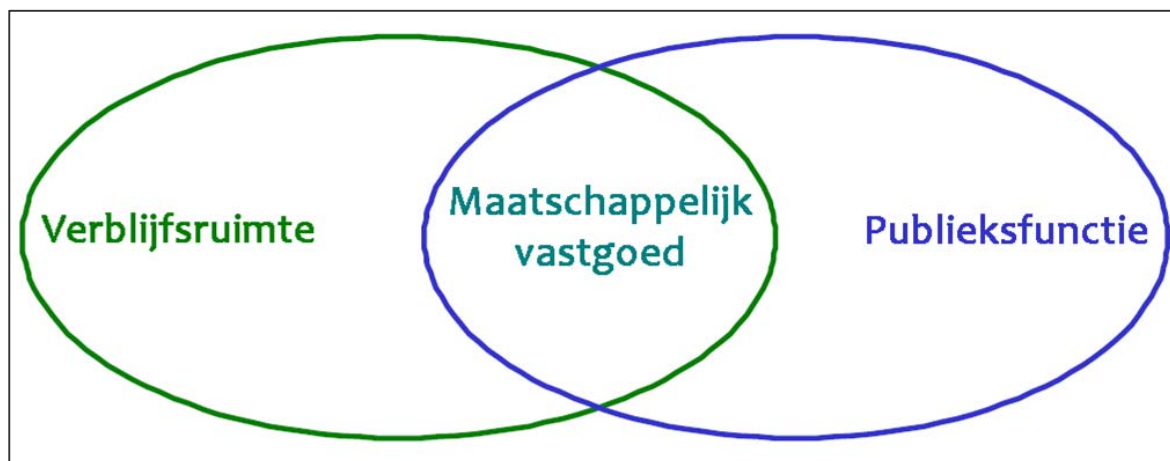
Op basis van de financiering van het gebouw

Deze definitie is gebaseerd op de aanname dat maatschappelijke functies geen markthuur kunnen betalen. Dit sluit aan bij de definitie van maatschappelijk vastgoed die Jaap Zwart in een interview met *Building Business* geeft: “maatschappelijk vastgoed is in alle gevallen (deels) door de overheid gefinancierd vastgoed dat onderdak biedt aan sociaal-culturele instellingen die deze huisvesting niet zelf kunnen bekostigen” (Bijsterveld, 2007). Daarom zijn aparte gebouwen – maatschappelijk vastgoed – gerealiseerd, die door instanties onder de markthuur gehuurd worden. In principe ontvangen de instanties op deze manier subsidiëring via het vastgoed. Het nadeel is dat het niet transparant is welke huurprijzen betaald worden en in hoeverre deze afwijken van de marktconforme prijs. In het kader van deze transparantie wordt binnen gemeenten daarom ook steeds vaker de markthuur gerekend en vervolgens via een andere weg gesubsidieerd. Daarnaast houden maatschappelijk instanties tegenwoordig steeds vaker hun eigen broek op.

Op basis van het type gebouw

Deze definitie neemt de publieksrechtelijke bestemming – het bestemmingsplan – in ogenschouw en ziet maatschappelijk vastgoed als een vorm van bedrijfsonroerend goed met

zowel een verblijfs- als een publieksfunctie (Van Dalen, 2010). Figuur 2 geeft weer hoe maatschappelijk vastgoed een plek krijgt tussen gebouwen met wel een verblijfs-, maar geen publieksfunctie (kantoren en woningen) aan de ene kant en gebouwen zonder verblijfs- maar met een publieksfunctie (winkels) aan de andere kant. Het beschouwen van maatschappelijk vastgoed als een kruising van openbare ruimte en bedrijfsomroerend goed ligt in de lijn van deze definitie.



Figuur 2: Positionering tussen twee functies. Bron: Van Leent De Moel & Van der Wal (2009), eigen bewerking.

In de andere definities kan maatschappelijk vastgoed dus een kantoor, een woning, een bedrijfsruimte of een winkel zijn. Maar deze definitie houdt in dat maatschappelijk vastgoed afwijkt van andere vormen van vastgoed. Volgens Van Leent, Van Moel en Van der Wal is dit daarom de enige nauwkeurige vastgoeddefinitie (2009). Dit sluit aan bij het onderzoek van Van Dalen die vaststelt dat maatschappelijk vastgoed als onderdeel mag worden gezien van het commerciële vastgoed: “wonen (als belegging), winkels, kantoren, bedrijfsruimtes en maatschappelijk vastgoed kunnen naast elkaar worden genoemd” (2010). De vraag in hoeverre dit onderscheid in de praktijk te maken is, blijft echter overeind.

2.2.3 Maatschappelijk vastgoed in de literatuur

In de bestaande literatuur worden verschillende definities van maatschappelijk vastgoed gegeven. Een veel gebruikte definitie is die van de website van het Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (KEI):

“Alle vastgoed dat blijkens bestemming of gebruik het uitvoering geven aan – als zodanig door de samenleving geïdentificeerde – publieke functies fysiek mogelijk maakt”.

Het begrip maatschappelijk vastgoed wordt door De Kopgroep als volgt omschreven:

“Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we in beginsel alle (gebouwde en ongebouwde) ruimte die nodig is voor de maatschappelijke voorzieningen en activiteiten behorende bij leefbare en vitale wijken en buurten”.

Dit sluit aan bij de iets uitgebreidere omschrijving van Het Kennisplatform Maatschappelijk Vastgoed (KPMV) die op haar website maatschappelijk vastgoed als volgt definieert:

“Maatschappelijk vastgoed zijn ontmoetingsplaatsen die een duurzame bijdrage leveren aan verbinding binnen een dorp, buurt of wijk. Het zijn gebouwen met een sociaal maatschappelijke functie waar private en publieke organisaties zich verbinden aan gezamenlijke doelstellingen en ambities”.

Wat hieruit blijkt, is dat niet alleen het gebouw zelf bepaalt of er sprake is van maatschappelijk vastgoed, maar dat vooral de functie van het gebouw bepalend is. Wanneer geen sprake is van een maatschappelijk belang, is immers gewoon sprake van commercieel of bedrijfsmatig vastgoed. Aan de andere kant zal het begrip niet te ver ingeperkt moeten worden. Een commerciële fitnessschool, een kinderopvang en een hangplek voor jongeren kunnen immers ook een belangrijke maatschappelijke rol vervullen en bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit.

Daarnaast blijkt dat in de literatuur geen eenduidigheid bestaat over het onderscheid tussen gebouwen en grond. In de bovengenoemde definities wordt achtereenvolgens gesproken over “alle vastgoed”, “gebouwde of ongebouwde ruimte” en “ontmoetingsplaatsen”. Dit wijst erop dat het niet alleen maar om gebouwen gaat, maar ook om openbaar groen, sportvelden en parken. Deze dragen immers ook bij aan het algemene nut. Ook hier ontstaat echter de vraag in hoeverre deze opvatting is op te rekken. Zo passen ook natuurgebieden en de infrastructuur, zoals de trottoirs en wegen, naadloos in dit beeld. Keeris maakt hierin echter het volgende onderscheid: “een museum en een natuurgebied hebben veel overeenkomsten qua belevingswaarde voor de individuele gebruiker, maar ook een kenmerkend verschil, namelijk het voorzien zijn van een gebouw en het niet bebouwd zijn” (2006). Ook Sluiter (2009) stelt dat maatschappelijk vastgoed dient om maatschappelijke activiteiten gebouwelijk te faciliteren. Er dient dus sprake te zijn van het gebruik van een gebouw, dan wel een of meer delen daarvan. Openbare ruimte heeft weliswaar een groot maatschappelijk belang, maar valt niet binnen het begrip maatschappelijk vastgoed.

Wellicht dat de definitie van maatschappelijk vastgoed, die begin 2010 door mensen uit het werkveld via de LinkedIn-groep van Bouwstenen voor Sociaal is gemaakt, alle aspecten uit de vorige paragraaf het best omvat:

“Maatschappelijk vastgoed is een gebouw: waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd, waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt, waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft”.

Dit is een specifieke definitie die zowel gebruik en functie als financiering afbakt. Deze definitie sluit vastgoed uit dat niet door maatschappelijk dienstverleners wordt gebruikt, maar wel een maatschappelijke meerwaarde heeft (zoals een café). In de andere definities uit de literatuur komen deze zaken niet gezamenlijk naar voren. Daarnaast wordt maatschappelijk vastgoed hiermee beperkt tot gebouwen, waardoor openbare ruimten buiten beschouwing worden gelaten.

2.2.4 Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het begrip maatschappelijk vastgoed niet eenduidig gedefinieerd is. Het begrip is vanuit verschillende invalshoeken te benaderen: op basis van functie, gebruiker, type en financiering van gebouw. De definities binnen de literatuur lopen sterk uiteen, vooral op het gebied van de breedte van het begrip. Hoewel in de meeste definities geen onderscheid wordt gemaakt tussen gebouwen en grond (vanuit de gedachte dat openbaar groen of een speeltuin ook maatschappelijk vastgoed is) wordt in het kader van deze thesis alleen gekeken naar gebouwen. In dit onderzoek wordt de volgende definitie gebruikt:

“Maatschappelijk vastgoed is een gebouw: waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd, waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door

publieke middelen mogelijk wordt gemaakt, waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft”.

De reden voor deze keuze is dat in de definitie twee zaken van cruciaal belang zijn: de definitie bakent zowel gebruik als financiering af en deze definitie sluit vastgoed uit dat niet door maatschappelijk dienstverleners wordt gebruikt, maar wel een maatschappelijke meerwaarde heeft.

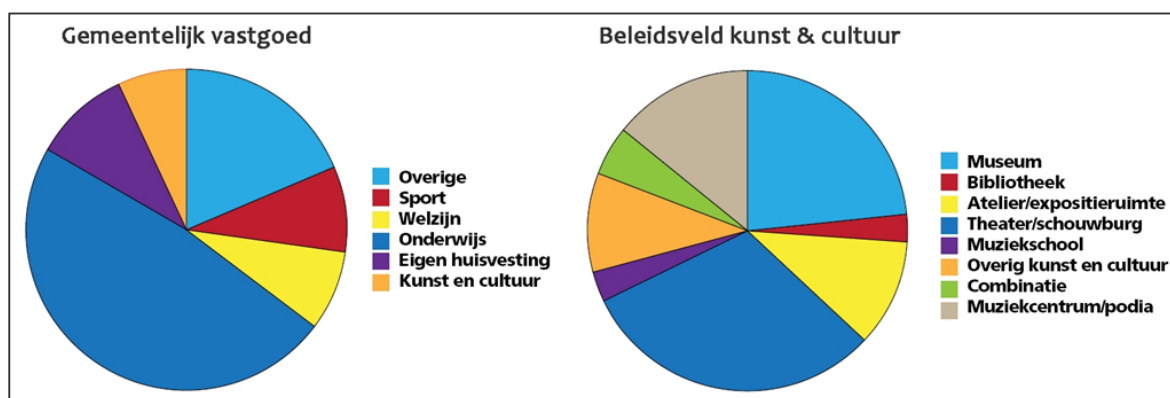
2.3 Speelveld

2.3.1 Speelveld

Het begrip maatschappelijk vastgoed is iets van de laatste jaren, maar maatschappelijk vastgoed als fenomeen is niet nieuw. Het is al decennialang het speelveld van gemeenten, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en – in zeer beperkte mate – marktpartijen. In de volgende paragraaf wordt duidelijk welke rol deze partijen spelen en waarom. Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 is over de omvang van dit segment maar beperkte informatie beschikbaar. Wel bestaat er een aantal bruikbare referenties, bijvoorbeeld over de omvang van het gemeentelijk vastgoed.

2.3.2 Gemeenten

Rozendaal geeft aan dat de 430 Nederlandse gemeenten in de loop der tijd een enorme vastgoedportefeuille hebben opgebouwd: “de gemeente is binnen het eigen grondgebied de grootste gebruiker van vastgoed en, na woningcorporaties, de op één na grootste vastgoedeigenaar” (2009). Dit vastgoed wordt ingezet als huisvesting voor allerlei sociale en maatschappelijke doeleinden en uiteraard de eigen ambtelijke organisatie. Veel gemeenten zien het als hun taak om ook maatschappelijke organisaties op het gebied van bijvoorbeeld welzijn en cultuur te faciliteren in hun huisvesting. Daarnaast heeft elke gemeente de verplichting om op haar grondgebied te voorzien in onderwijshuisvesting voor primair onderwijs. Teuben (2008) noemt deze onderwijsgebouwen een bijzondere categorie binnen de portefeuille van gemeenten, omdat de gemeenten het vastgoed wel op de balans hebben staan, maar niet voor de exploitatie van dit vastgoed verantwoordelijk zijn. In figuur 3 is de verdeling van het gemeentelijk vastgoed naar beleidsvelden weergegeven (infrastructuur buiten beschouwing gelaten). Hieruit blijkt dat het gemeentelijk vastgoed voor ongeveer 75% uit voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur en welzijn bestaat.



Figuur 3: Gemeentelijk vastgoed. Bron: Real Estate Magazine nr.60, 2008, eigen bewerking.



Behalve een rol als eigenaar en gebruiker, kan een gemeente een rol als financier en ontwikkelaar spelen. Verder heeft een gemeente nog de unieke functie van wetgever en handhaver op het ruimtelijk-economisch terrein. Bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed komt daar nog de rol van de gemeente bij gronduitgifte bovenop. Het bouwen en exploiteren van vastgoed is geen doel van de gemeenten op zich, maar dit is vaak wel een gevolg van een politiek besluit.

Van het gemeentelijk maatschappelijke vastgoed zijn weinig (landelijke) gegevens voorhanden. De Bis, Verkerk en Maussen (2003) schatten de totale voorraad gemeentelijk vastgoed op 25 miljoen m² bruto vloeroppervlak (bvo). Volgens onderzoek van Vastgoedmarkt in samenwerking met de Raad Onroerend Zaken (april 2007) is dit aanzienlijk meer. Zij schatten de voorraad gemeentelijk vastgoed namelijk tussen de 40 en 50 miljoen m² bvo. Zoals uit hoofdstuk 1 al is gebleken lopen ook de schattingen van de bedragen aanzienlijk uiteen. Zo spreekt Pellikaan (2003) over een gemeentelijk vastgoedbezit met een vertegenwoordigende waarde van 20 tot 50 miljard euro. Omdat de schattingen zulke ruime marges hebben is op basis van nadere literatuurstudie bekeken of een nauwkeuriger beeld geschept kan worden van de omvang van dit segment:

- Volgens Westerhof, Van Leent en Van Vugt (2004) ligt de herbouwwaarde (verzekerde waarde) van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed op 200 miljoen euro per 100.000 inwoners. Op basis van de huidige Nederlandse bevolking van 16 miljoen zou dit uitkomen op een herbouwwaarde van 32 miljard euro.
- Volgens Teuben (2008) was tot de komst van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) in 2002 weinig inzicht in de gemeentelijke vastgoedvoorraad: “sinds dit besluit moeten gemeenten in de jaarrekening de omvang van het gemeentelijk vastgoed door middel van de boekwaarde vermelden”. Volgens dezelfde publicatie blijkt uit de jaarrekeningen van gemeenten uit 2006 de totale gemeentelijke vastgoedvoorraad circa 16 miljard euro te bedragen. Dit is echter niet de marktwaarde maar de boekwaarde (bepaald door afschrijving en bijdragen van derden – grondexploitaties of eenmalige baten – van de aanvangsinvestering af te trekken).
- Volgens Van Leeuwen (2008) kan op basis van gegevens van een aantal gemeenten worden afgeleid dat de WOZ-waarde van het vastgoed ongeveer het dubbele bedraagt van de boekwaarde. Dat sluit aan bij de hierboven genoemde 32 miljard euro.
- In een onderzoek van Teuben, Waldman en Hordijk (2007) wordt de waarde met drie verschillende methoden berekend. Op basis van deze uitkomsten schatten zij de boekwaarde van de totale portefeuille op 15-20 miljard euro, en de marktwaarde op 30-37 miljard euro.

Het lijkt erop dat de uitkomsten van recente onderzoeken in grote lijnen op hetzelfde uitkomen. Alle uitkomsten blijven echter schattingen en moeten met enige voorzichtigheid worden bekeken. De resultaten blijven immers afhankelijk van wat wel en niet als maatschappelijk vastgoed wordt meegerekend. Zo rekent de Aedex/IPD, net als veel woningcorporaties, ook wooneenheden in verzorgingshuizen tot maatschappelijk vastgoed, maar laat het de scholen juist weer achterwege vanwege hun afwijkende exploitatievorm. Wel kan geconcludeerd worden dat het een enorm segment betreft. Ter illustratie maken Hordijk, Teuben en Kooijman een vergelijking met andere segmenten: “dit is vergelijkbaar met de totale kantorenvoorraad in Nederland en bedraagt meer dan het totale winkelloppervlak” (2007).



Wat opvalt is dat slechts weinigen dit lijken te beseffen, niet alleen buiten de gemeenten, maar opvallend genoeg ook daarbinnen. In menig onderzoek wordt namelijk geconcludeerd dat de meeste gemeenten in Nederland het eigen beheer van vastgoed niet of nauwelijks goed op orde hebben. Dit jaar heeft Het Landelijk Onderzoek naar Vastgoedmanagement bij Nederlandse Gemeenten (LOVGM) onder 75 gemeenten onderzoek gedaan naar het vastgoedmanagement. Een korte opsomming van de uitkomsten (Rozendaal, 2010):

- 50% heeft geen vastgoedbeleid;
- 56% kent de WOZ-waarde van de eigen gebouwen niet;
- 70% heeft haar vastgoedprocessen niet beschreven;
- 25% ziet de relevantie van professioneel vastgoedmanagement niet;
- 71% vindt dat zij gemiddeld tot zeer veel aandacht aan vastgoed besteden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat veel gemeenten geen goed inzicht hebben in de kosten en opbrengsten per vierkante meter van de vastgoedportefeuille. Ook kennen ze de exacte omvang van die portefeuille niet. Het paradoxale hieraan is dat gemeenten zelf van mening zijn dat zeer veel aandacht aan vastgoed wordt besteed, terwijl de resultaten juist duidelijk maken dat op dit gebied nog enorm veel te winnen valt. Gemeenten lopen daardoor onnodige risico's en presteren waarschijnlijk financieel ondermaats (Rozendaal, 2010). Zoals te verwachten valt is hier wel onderscheid tussen grote en kleine gemeenten. Grote gemeenten blijken in het algemeen verder te zijn met hun beleid rond maatschappelijk vastgoed dan kleine (Tazelaar en Schönau, 2010).

2.3.3 Woningcorporaties

Naast gemeenten zijn de 430 woningcorporaties in ons land de grootste bezitters van maatschappelijk vastgoed (CFV, 2010). Behalve sociale woningen bezitten zij vooral zorgvastgoed, maar ze zijn ook actief in onderwijs/opvoeding, buurt- en wijkvoorzieningen en cultuur. Bij woningcorporaties vormt het efficiënt beheer van de vastgoedportefeuille het voornaamste doel om zodoende de sociale doelstellingen zo goed mogelijk te kunnen bereiken, zoals huisvesting van speciale doelgroepen en het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving (Teuben, 2008).

Maatschappelijk vastgoed is steeds meer deel uit gaan maken van het werkterrein van woningcorporaties. Bij de bruteringsoperatie (de bestuurlijke verzelfstandiging) in 1993 zijn de uitgangspunten van de nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig" uitgewerkt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties. Het BBSH noemt zes prestatievelden waarop de woningcorporaties verantwoordelijkheid dragen:

- passend huisvesten van de doelgroep;
- kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- waarborgen van de financiële continuïteit;
- bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten (toegevoegd in 1997);
- bijdragen aan de combinatie wonen en zorg (toegevoegd in 2001).

Allerlei factoren leiden ertoe dat steeds meer van de woningcorporatie wordt verwacht op het terrein van het maatschappelijke vastgoed, al is dit vooral het gevolg van hun taakverbreding (toevoeging van prestatievelden).



Deze groeiende rol van woningcorporaties is eind 2005 bekrachtigd in de zogenaamde decemberbrief (2005) van minister Dekker (Van Leent, De Moel & Van der Wal 2009). De minister stelt daarin:

“bij een wijkaanpak kan het ook gaan om het realiseren van maatschappelijk vastgoed, zoals in de sfeer van onderwijs of zorg. Het kan ook gaan om vastgoed voor winkel- en bedrijfsruimten met een wijkgebonden functie. De wijkgebonden functie is een belangrijk criterium voor de toegestane activiteiten van een woningcorporatie. De exploitatie van diensten als zorg, welzijn, onderwijs en criminaliteitsbestrijding blijft voorbehouden aan anderen. Maar de woningcorporatie kan voor dergelijke diensten op wijkniveau wel de fysieke huisvesting realiseren, zoals buurthuizen, wijkposten, zorgsteunpunten, brede scholen en meer”.

Daarnaast heeft minister Van der Laan in zijn brief aan de Tweede Kamer (Van der Laan, 2009) aangegeven welke activiteiten niet tot de taak van een woningcorporatie behoren. Hij geeft aan dat bij investeringen in maatschappelijk vastgoed de volgende zaken relevant zijn: de investering heeft een relatie met de kerntaken van een woningcorporatie op het gebied van volkshuisvesting en de financiële risico's die verbonden zijn aan de nevenactiviteit zijn beperkt. Uit dit overzicht blijkt dat in de loop van de tijd de definitie van aanvaard maatschappelijk vastgoed uitgebreid is, wat in lijn is met het groeiende besef dat voor een goed woon- en leefklimaat naast goede woningen ook goede voorzieningen op deze terreinen van belang zijn.

Tot slot heeft recentelijk de staatssteun ter discussie gestaan bij de Europese Commissie. De Europese Commissie heeft 15 december 2009 ingestemd met het akkoord dat minister Van der Laan sloot met Eurocommissaris Kroes. Deze afspraken komen erop neer dat WSW-borging van leningen ten behoeve van investeringen in sociale woningbouw is toegestaan. Daarnaast mogen ook scholen en buurthuizen en ander maatschappelijk vastgoed met deze borging worden gefinancierd. Ook is de regeling voor de projectsteun voor de veertig krachtwijken van 75 miljoen euro per jaar voor de komende tien jaar – gefinancierd door middel van een heffing bij de woningcorporaties buiten deze wijken – geaccepteerd (Paping & Calon, 2009). De relevantie van deze ontwikkelingen voor dit onderzoek ligt in het feit dat woningcorporaties maatschappelijk vastgoed mogen blijven financieren met staatssteun. Niet alleen in de veertig aandachtswijken, maar ook in de rest van Nederland.

Maatschappelijk vastgoed behoort inmiddels tot de reguliere activiteiten van de meeste woningcorporaties. In een publicatie van het VROM (2007) worden verschillende rollen onderscheiden die woningcorporaties met betrekking tot maatschappelijk vastgoed kunnen invullen: die van ontwikkelaar, realisator, verhuurder, eigenaar, facilitair of technisch beheerder. In de praktijk komt het veelal neer op een combinatie van deze rollen. Zonder woningcorporaties wordt een aantal taken in onze samenleving niet opgepakt. Woningcorporaties zijn op zoek naar initiatieven die bijdragen aan een verhoogde leefbaarheid in wijken. Bovendien biedt maatschappelijk vastgoed woningcorporaties ook mogelijkheden om hun portefeuilles meer te differentiëren.

Over de omvang van deze corporatieactiviteiten is weinig bekend. Wel zijn woningcorporaties verplicht om jaarlijks data aan te leveren aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Volgens het CFV (2010) bezitten de woningcorporaties behalve 2,4 miljoen wooneenheden 2.200 objecten die gebruikt worden voor maatschappelijke doelstellingen. Dit is nog zonder de 22.000 bedrijfsruimtes en winkels. Op basis van de IPD Nederlandse Maatschappelijke Vastgoedindex komt dit neer op 1 miljoen m² (exclusief woonzorgvastgoed), met een marktwaarde van 1,5 miljard euro (Aedes, 2009).

Woningcorporaties lijken zeer geschikt voor deze rol: ze zijn financieel tot veel in staat en hebben daarnaast maatschappelijke verantwoordelijkheid en een brede vastgoedexpertise.



Het realiseren en exploiteren van maatschappelijk vastgoed blijft echter een activiteit met aanzienlijke maatschappelijke en bedrijfseconomische kansen en risico's. Het vraagt om ondernemerschap, professionaliteit en intensieve samenwerking met vooral lokale overheden en maatschappelijke organisaties. Om dit te verwezenlijken zal de strategie en organisatie van woningcorporaties op deze speciale taak aangepast moeten worden.

2.3.4 Maatschappelijke instellingen

Behalve gemeenten en woningcorporaties hebben ook veel maatschappelijke instellingen vastgoed in eigendom. Veel van dergelijke instellingen zijn stichtingen met vastgoedbezit dat historisch is gegroeid doordat bijvoorbeeld geld of gebouwen nagelaten zijn door gulle gevers. De informatie die beschikbaar is over het vastgoed dat deze instellingen in het bezit hebben is dan ook beperkt. Volgens de website van Bouwcollege bezitten zorginstellingen van welzijn en maatschappelijke dienstverlening 23 miljoen m² aan vastgoed. Over het algemeen gezien is het in eigendom hebben van vastgoed geen kerntaak van maatschappelijke instanties. Vaak denken zij niet op een bedrijfseconomische manier na over hun vastgoed. Het vastgoed is er nu eenmaal en biedt een plek voor het uitvoeren van hun maatschappelijke taak. Behalve de vraag of dergelijke instellingen wel de financiële middelen hebben om maatschappelijk vastgoed te bezitten, komt de vraag op of zij hiervoor überhaupt wel over voldoende kennis en tijd beschikken.

Zoals in subparagraaf 2.3.2 reeds is vermeld heeft elke gemeente de verplichting om in de voorziening voor onderwijshuisvesting van primair onderwijs op haar grondgebied te voorzien. Teuben (2008) noemt deze onderwijsgebouwen een bijzondere categorie binnen de portefeuille van gemeenten, omdat de gemeenten niet voor de exploitatie van dit vastgoed verantwoordelijk zijn. Volgens de PO-raad kent het primair onderwijs 1.235 scholen met 10.000 objecten in het bezit, goed voor 10 miljoen m². Scholen vormen daarmee de grootse hoeveelheid maatschappelijk vastgoed van gemeenten. Daarnaast kent ons land volgens de Vereniging van universiteiten dertien universiteiten en volgens de Hbo-raad 46 hogescholen. Volgens De Graaf (2005) beschikken zij respectievelijk over 4,5 en 2,5 miljoen m² bvo.

2.3.5 Beleggers

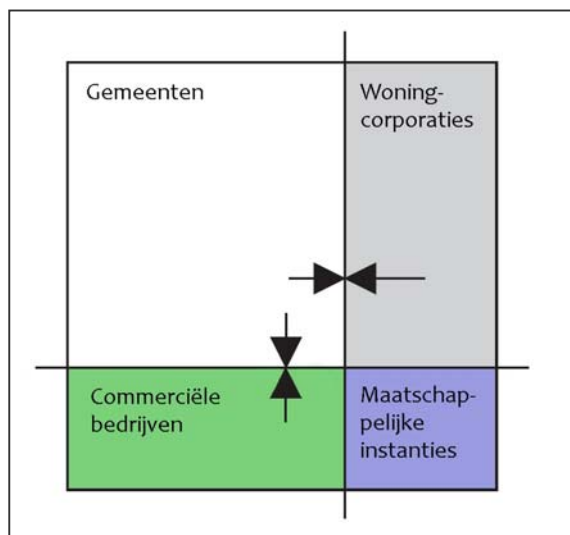
Net als een woningcorporatie of gemeente, kan ook een commerciële instantie eigenaar zijn van maatschappelijk vastgoed. De opzet is in feite hetzelfde, met als groot verschil dat gemeenten en woningcorporaties een duidelijke maatschappelijke gedachte hebben, terwijl bij institutionele vastgoedbeleggers vooral commerciële overwegingen een rol spelen. Zij hebben voornamelijk tot doel om rendement te behalen om aan toekomstige verplichtingen ten gevolge van bijvoorbeeld pensioenverplichtingen of verzekeringen te kunnen voldoen. Deze instanties gaan daarom op een andere wijze met het vastgoed om, zo zijn de huurprijzen meestal van een ander niveau (marktconform). Over de omvang van maatschappelijk vastgoed in bezit van commerciële instanties is weinig bekend. Wel lijkt er sprake van groeiende interesse vanuit de beleggingsmarkt om in zorg- en ander maatschappelijk vastgoed te investeren. De vraag in hoeverre maatschappelijk vastgoed een mogelijkheid is voor beleggers zal middels dit onderzoek beantwoord worden. In hoofdstuk 5 wordt nader bekeken in hoeverre momenteel wordt belegd in maatschappelijk vastgoed.

2.3.6 Resumé

Welke definitie ook gehanteerd wordt, maatschappelijk vastgoed is een omvangrijk werkveld waar veel geld in om gaat. Wanneer alle boven genoemde getallen bij elkaar opgeteld worden leidt dat tot een totaal van ongeveer 65 á 90 miljoen m². Het is dus een gigantisch segment waar pas sinds kort serieus aandacht aan geschonken wordt. Van Leeuwen (2008) schat de

totale waarde van maatschappelijk vastgoed tussen de 75 en 100 miljard euro, wat aanzienlijk meer is dan het bezit van de Nederlandse vastgoedbeleggers dat wordt geschat op ongeveer 65 miljard euro (Hordijk, Teuben & Kooijman 2007).

Maatschappelijk vastgoed is het speelveld van gemeenten, woningcorporaties, commerciële bedrijven en maatschappelijke instanties. In onderstaande afbeelding (figuur 4) is het krachtenveld rondom maatschappelijk vastgoed in kaart gebracht. Als de krachten verschuiven, krimpt of groeit het speelveld voor elk van de spelers.



Figuur 4: Krachtenveld rondom maatschappelijk vastgoed. Bron: Building Business april 2010, eigen bewerking.

Er zijn kenmerkende verschillen tussen de partijen. Deze verschillen worden met name veroorzaakt door het doel waarvoor het vastgoed dient. Instanties kunnen maatschappelijk vastgoed in bezit te hebben:

- om de eigen organisatie en uitvoerende diensten te huisvesten;
- om activiteiten ruimtelijk te ondersteunen die deze anders niet door de markt zouden worden opgepakt;
- om met de exploitatie hiervan winst te maken die gebruikt kan worden voor zaken die anders niet betaald zouden kunnen worden;
- om een stille reserve hebben die aangesproken kan worden als de nood aan de man is (het appeltje voor de dorst);
- om de vastgoedportefeuille (meer) te differentiëren.

2.4 Kenmerken

Zoals uit de voorgaande paragraaf is gebleken zijn de gebruikers van maatschappelijk vastgoed overwegend niet-winstgevende instellingen die werken vanuit een maatschappelijk belang. Veelal instellingen die door de overheid worden gesubsidieerd. Maar hoe kan maatschappelijk vastgoed verder gekenmerkt worden? Mac Gillavry beschrijft in het *Handboek Vastgoedmanagement* (2010) de volgende kenmerken van maatschappelijk vastgoed:

- het vastgoed wordt in belangrijke mate met publieksgeld gefinancierd (in de vorm van eigendom, huur of exploitatiesubsidie);
- het vastgoed omvat – in algemene zin – publieke functies, zoals onderwijs, cultuur, sport en welzijn;
- het vastgoed staat in dienst van de samenleving;
- het vastgoed levert financieel én maatschappelijk rendement.



Maatschappelijke instellingen kunnen geen marktconforme huur betalen, terwijl zij wel van belang zijn voor de kwaliteit van de stad. In zulke gevallen wordt het vastgoed verhuurd onder de marktprijs. Zo rekenen volgens De Blauw (2010) slechts zes op de tien gemeenten een kostendeekkende huur voor maatschappelijke instellingen. Op deze wijze vindt (een gedeelte) van de subsidie plaats via de huur. Verder is in paragraaf 2.3 reeds gebleken dat het overzicht op gemeentelijk vastgoed veelal ontbreekt. Het beheer is vaak versnipperd over de organisatie en van oudsher vooral gericht op het technisch onderhoud.

Van der Wal gaat in een artikel in *Real Estate Magazine* (2008) in op het investeren in maatschappelijk vastgoed. Hierin komen de volgende kenmerken naar voren:

- de drijfveer van eigenaren van maatschappelijk vastgoed is maatschappelijk rendement.
- Het nemen van (investerings)beslissingen vergt veel tijd, vaak één of meerdere jaren.
- Een project is haalbaar wanneer het evenveel of minder kost dan men ervoor over heeft in het perspectief van het maatschappelijk nut.
- Het beste beslissingsmoment is afhankelijk van het juiste politieke sentiment met voldoende (al dan niet ter zake doende) argumenten.
- *Benchmarking* vindt plaats door vergelijking met de lasten van vergelijkbare gebouwen in anderen gemeenten.
- De financiering en afschrijvingssystematiek is doorgaans een lineaire of annuïtaire afschrijving over een lange periode zonder restwaarde.
- De eerste gebruiker van het vastgoed heeft doorgaans een gebruiksperiode van 25 jaar of meer.

Daarnaast is een groot gedeelte van de bestaande voorraad verouderd (Syntrus Achmea Vastgoed, 2011).

Middendorpen en Hümmels (2007) geven aan dat het karakter van maatschappelijk vastgoed in het algemeen zeer divers is, maar dat de individuele gebouwen juist zeer specifieke functies hebben. Gebouwen worden vaak voor een speciaal doeleinde gebouwd en zijn daardoor monofunctioneel. Volgens de ROZ/IPD Vastgoedindex zijn verschillende typen maatschappelijk vastgoed te onderscheiden. In bijlage 3 is een overzicht gegeven van de functies die het vastgoed kan hebben. Uiteenlopend van woonfunctie tot parkeervunctie. In bijlage 4 is de indeling van verschillende typen vastgoed weergegeven, gebaseerd op de huurinkomsten van het vastgoed. De indeling is gebaseerd op de helft van de huurwaarde. Wanneer een van de functies een gebruiksfunctie heeft van meer dan de helft van de huurwaarde krijgt het gebouw deze functie toegekend. Indien geen van de gebruiksfuncties meer dan de helft omvat is het een multifunctioneel gebouw. Met de opkomst van MFA's (zie paragraaf 2.5.) vindt de laatste jaren een verschuiving plaats. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen in buurten en wijken worden nauwelijks meer solitair gerealiseerd, hier is bijna altijd sprake van een combinatie van functies (Olde Bijvang, 2010).

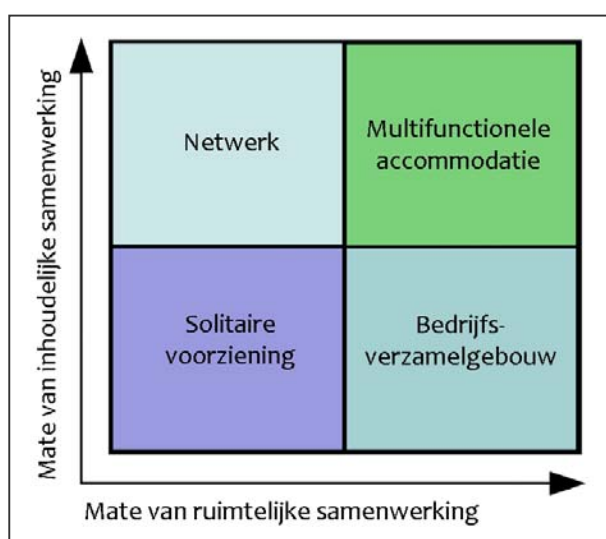
2.5 Ontwikkelingen

In het eerste hoofdstuk is al aangegeven dat er enkele belangrijke ontwikkelingen gaande zijn die invloed hebben op maatschappelijk vastgoed. In deze paragraaf zal dieper op deze ontwikkelingen ingegaan worden.

Intern

Allereerst staan maatschappelijke instellingen zelf niet stil. Primaire processen blijven veranderen. Het onderwijs van nu is tenslotte anders dan dat van tien jaar terug. Ook in de zorg, welzijn en sport vinden fundamentele veranderingen plaats. Door deze veranderingen

worden er ook andere eisen gesteld aan het vastgoed. Waar in de vorige eeuw nog gebouwen met een specifieke functie werden gebouwd, denkt men daar nu heel anders over. Het moet juist universeel en functieflexibel zijn. Een ontwikkeling die ruim tien jaar geleden is ingezet, is de realisering van brede scholen, cultuurhuizen en multifunctionele accommodaties (MFA's). Kenmerk van deze voorzieningen is een mate van inhoudelijk en ruimtelijke samenwerking. In de onderstaande afbeelding (figuur 5) zijn de inhoudelijke en ruimtelijke samenwerking tegen elkaar afgezet. Terwijl in het verleden vaak sprake was van solitaire voorzieningen ziet men tegenwoordig steeds meer bedrijfsverzamelgebouwen, netwerkorganisaties en MFA's, aldus Schouten, Willems en Hilgenga (2008). Daarnaast zijn er ook steeds meer mengvormen in opkomst, waarbij maatschappelijk en commercieel vastgoed nabij elkaar gesitueerd worden. Dit maakt het afbakenen van maatschappelijk vastgoed er alleen maar ingewikkelder op. Valt een gebouw dat voor 40% commercieel en 60% maatschappelijk gebruikt wordt wel of niet onder maatschappelijk vastgoed?



Figuur 5: inhoud en samenwerking. Bron: Vastgoedrecht december 2008, eigen bewerking.

Extern

Een belangrijke ontwikkeling welke invloed heeft op maatschappelijk vastgoed is de bevolkingskrimp. Of beter gezegd de afvlakking van de bevolkingsgroei die ertoe leidt dat veel gemeenten niet meer groeien en sommigen zelfs zullen krimpen.

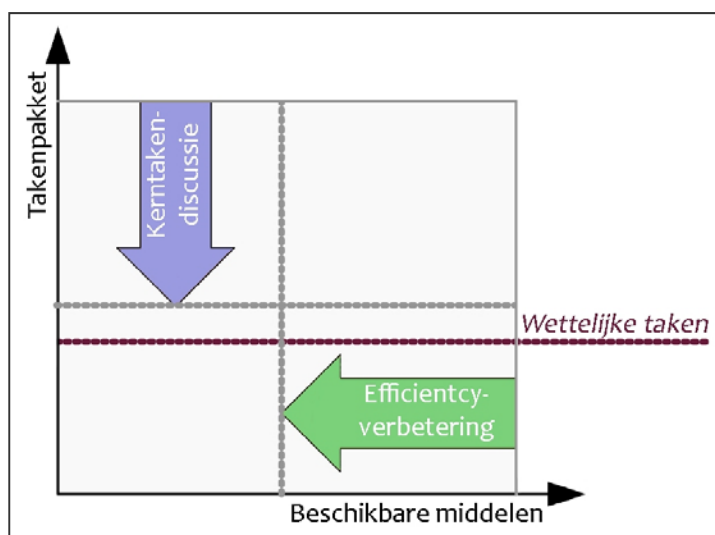
Daarnaast voelt de economie nog steeds de gevolgen van de crisis op de financiële markten die in de zomer van 2007 ontstond: de kredietcrisis. Hierover is de laatste tijd genoeg geschreven en onderzocht, maar ook in het kader van dit onderzoek kan hier niet aan voorbij gegaan worden. Zowel woningcorporaties als gemeenten hebben hierdoor minder kapitaal voor maatschappelijk vastgoed beschikbaar, waardoor flinke bezuinigingen zijn aangekondigd.

In het kader van de nodige bezuinigingen is binnen veel gemeenten ook de kerntakendiscussie begonnen. Daarin komen de volgende vragen naar voren: wat valt wel en niet onder de gemeentelijke taken? Waaraan wordt het geld uitgegeven? En kunnen zaken wellicht, anders, slimmer en met minder kosten gedaan worden?

Naast de kerntakendiscussie speelt al langer de discussie over maatschappelijk rendement. Het transparant maken van het maatschappelijk rendement is belangrijk omdat het inzicht kan worden gebruikt voor het legitimeren van de gemaakte keuzes en het bijstellen en verbeteren van een ingezette koers. Veel gemeenten proberen daarom transparanter te worden. Bijvoorbeeld door geen verkapte subsidies meer verstrekken via goedkope of gratis huisvesting en het ontvlechten van subsidies en huisvesting. Maatschappelijke instellingen

binnen deze gemeenten moeten voortaan de markthuur betalen voor hun huisvesting. Vervolgens kunnen zij subsidie aanvragen voor hun activiteiten.

Van Leent (2007) geeft aan dat deze verschuivingen in de literatuur onder de noemer “doordecentralisatie” (onderwijs), “beleidsgestuurde contractfinanciering” (welzijn) en “WTZi” (zorg) plaatsvinden. Bij sommige instanties wordt er zelfs aan twee kanten gesneden. Bovenstaande ontwikkelingen leiden tot een veranderende rol van gemeenten en woningcorporaties. Onderstaande afbeelding (figuur 6) laat zien dat door de kerntakendiscussie de taken afnemen. Tegelijkertijd vindt, gedreven door beperktere beschikbare middelen, efficiency-verbetering plaats.



Figuur 6: Bewegingen op de markt voor maatschappelijk vastgoed. Bron: Real Estate Magazine nr.70, 2010, eigen bewerking.

Het feit dat de huisvesting niet meer apart wordt gefinancierd maar in de reguliere financiering meegenomen moet worden, dwingt maatschappelijke instellingen steeds verder te verzelfstandigen. Deze verzelfstandiging maakt instellingen volgens Van Leent kritischer op hun huisvesting: “op het moment dat maatschappelijke instellingen een volwaardige huisvestingsprijs gaan betalen, zullen zij veranderen van een passieve gebruiker, in een kritische consument” (2007). Ze gaan zich afvragen of het vastgoed wel voldoende bijdraagt aan de doelstellingen. Wellicht is een ander onderkomen geschikter of aanzienlijk goedkoper? Daarnaast raken deze ontwikkelingen de eigendomsvraag: loopt een instantie niet te veel risico en hebben ze zelf wel voldoende kennis in huis om het vastgoed te beheren.

Het in eigendom en exploitatie hebben van vastgoed is niet per definitie noodzakelijk om de publieke functies goed te kunnen uitvoeren en de doelstellingen te behalen. Vlak (2007) noemt vastgoed:

- kostbaar, er moet (veel) geld geleend worden of eigen vermogen vastgelegd om het te verwerven en te behouden;
- risicovol, vastgoed draagt niet allen de kans op een negatief exploitatieresultaat, maar ook dat van waardedaling;
- kapitaalintensief, alle vastgoed heeft marktwaarde, die bij vrijmaking wellicht beter voor de doelstelling kan worden ingezet dan door middel van stenen.

Vastgoedbezit is geen doel van maatschappelijke instellingen en behoort veelal niet tot het primaire proces. Het lijkt daarom helemaal niet vanzelfsprekend dat uitvoerders van publieke functies vastgoed op de balans hebben staan.



Steeds vaker vindt daarom een verschuiving plaats in de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen. Frank van Genne van Hanzehogeschool Groningen noemt in een interview met *Building Business* (Bijsterveld, 2009) een zwembad als voorbeeld:

“neem een openbaar zwembad dat aanvankelijk bedoeld was om gelegenheid te bieden voor de maatschappelijke functie van zwemonderricht. Zwemmen is steeds meer een recreatieve functie geworden waaraan de gebruikers hogere eisen stellen. Die worden door een marktpartij vaak beter consumentgericht ingevuld. Vandaar dat een gemeente steeds vaker het zwembad door een marktpartij laat exploiteren.”

2.6 Conclusie

Uit het voorgaande kan een aantal conclusies worden getrokken ten aanzien van het begrip maatschappelijk vastgoed. Het begrip is vanuit verschillende invalshoeken te benaderen: op basis van functie, gebruiker, type en financiering van gebouw en is daardoor niet eenduidig gedefinieerd. Het lijkt vooral een verzamelbegrip te zijn geworden. De definitie van Bouwstenen voor Sociaal sluit het meeste aan bij dit onderzoek, omdat deze definitie zowel gebruik als financiering afbakt en vastgoed dat niet door maatschappelijk dienstverleners wordt gebruikt, maar wel een maatschappelijke meerwaarde heeft uitsluit. Maatschappelijk vastgoed kent enkele specifieke kenmerken. Zo is het in grote mate gefinancierd met publiek geld, bevat het publieke functies, staat het ten dienste van de samenleving en levert het een maatschappelijk rendement. Daarnaast is het vastgoed binnen dit segment veelal verouderd, monofunctioneel en is er sprake van relatief lange huurcontracten.

De schattingen omtrent de omvang van dit segment lopen uiteen. Behalve aan het ontbreken van een eenduidige afbakening van het begrip is dit te wijten aan het ontbreken van informatie en transparantie van dit segment. Hoe het begrip ook gedefinieerd wordt, maatschappelijk vastgoed is een gigantisch segment waar veel geld in omgaat. De orde van grote waar aan gedacht moeten worden, komt neer op 65 á 90 miljoen m². Het grootste gedeelte hiervan is in bezit van gemeenten. Maar ook woningcorporaties, maatschappelijke instanties en commerciële bedrijven zijn spelers binnen dit segment. Tussen deze partijen bestaan enkele kenmerkende verschillen, met name veroorzaakt door het doel waarvoor het vastgoed dient.

Gemeenten en maatschappelijke instanties lijken zich langzaam te beseffen dat zij hun vastgoed niet optimaal inzetten. Dit leidt samen met verschillende ontwikkelingen zoals de kredietcrisis en veranderende regelgeving tot verschuivingen binnen het speelveld van maatschappelijk vastgoed. Instanties vragen zich af of het in eigendom en exploitatie hebben van vastgoed wel noodzakelijk is om de publieke functies goed te kunnen uitvoeren en de doelstellingen te behalen. Instanties gaan steeds vaker op zoek naar financiering of benaderen commerciële partijen, om de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen uit handen te geven. Dit geeft ruimte aan beleggers om in dit segment te springen.

3. VASTGOED ALS BELEGGING

3.1 Inleiding

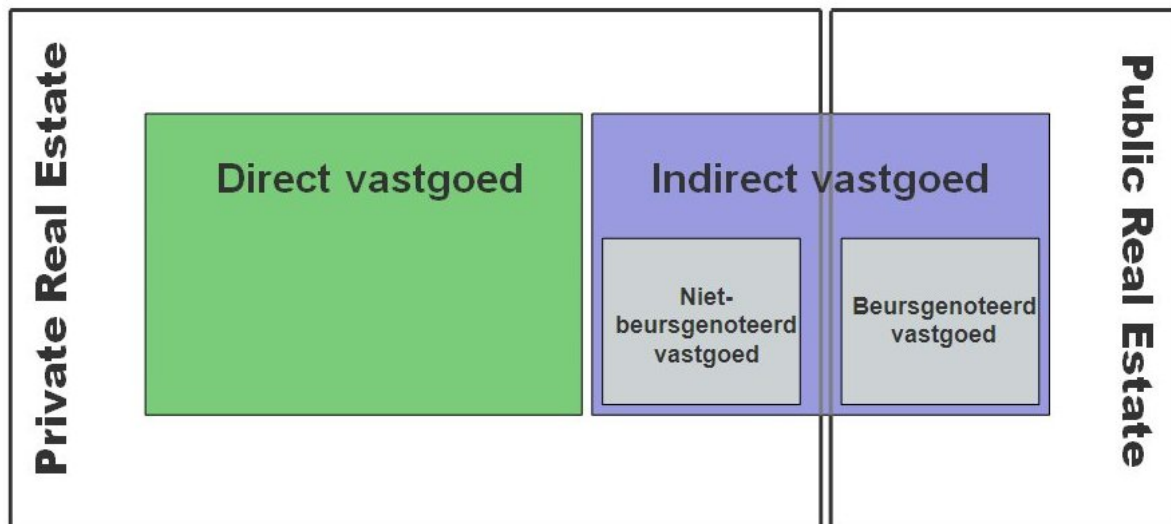
In voorgaand hoofdstuk is maatschappelijk vastgoed in beeld gebracht. Hieruit is onder andere naar voren gekomen dat het eigenlijk helemaal niet zo vanzelfsprekend is dat maatschappelijke partijen vastgoed in bezit hebben. Daar staat tegenover dat institutionele beleggers voortdurend op zoek zijn naar uitbreiding van hun keuzemogelijkheden op de beleggingsmarkt (Jones Lang LaSalle, 2008). Om de vraag te kunnen beantwoorden wat voor hen de mogelijkheden zijn tot het beleggen in maatschappelijk vastgoed zal in de volgende paragrafen ingegaan worden op vastgoed als belegging. De opbouw van het hoofdstuk is vergelijkbaar met het voorgaande. Allereerst zal ingegaan worden op de verschillende manieren om te beleggen in vastgoed. Verder zal ingegaan worden op de verschillende spelers die actief zijn en de kenmerken en ontwikkelingen op markt van commercieel vastgoed, met als doel om duidelijk beeld te krijgen van de eisen die beleggers aan hun beleggingsobjecten stellen.

3.2 Onroerendgoedmarkt

Vastgoed en onroerend goed zijn twee uitwisselbare termen. Met onroerend goed wordt alles bedoeld wat niet verplaatsbaar is: grond en alles wat daarop gebouwd is. Ook infrastructuur valt onder het begrip onroerend goed. Beleggen in onroerend goed wordt door Van Gool omschreven als: “het vastleggen van vermogen in onroerend goed met het doel uit de exploitatie en verkoop van het onroerend goed een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te genereren” (2007). Verder geeft Van Gool aan dat dé onroerendgoedmarkt niet bestaat. Vastgoed is namelijk heterogeen van aard. Dat wil zeggen, iedere locatie, kavel of gebouw is door de ligging uniek. Veelal wordt onderscheid gemaakt tussen drie deelmarkten: de vastgoedmarkt, de markt voor infrastructuur en de grondmarkt. In het kader van deze scriptie wordt alleen ingegaan op de vastgoedmarkt.

Veelal wordt binnen vastgoed onderscheid gemaakt tussen niet-commercieel en commercieel vastgoed. Onder niet-commercieel vastgoed vallen onder meer woningen, scholen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en kerken. Hiertegenover staan ruimten die voor commerciële doeleinden worden gebruikt, zoals winkels, bedrijfspanden, kantoren, fabrieken, hotels, parkeergarages en recreatieparken. Zoals uit voorgaand hoofdstuk is gebleken bestaat er geen eenduidigheid over de definitie van beide begrippen. Over het algemeen wordt – wanneer gesproken wordt over maatschappelijk vastgoed – gedoeld op niet-commercieel vastgoed. Behalve onderscheid op basis van wel of geen commercieel gebruik zijn er ook andere gronden waarop onderscheid gemaakt kan worden. Bijvoorbeeld de huurmarkt tegenover de koopmarkt, de markt van nieuwbouw tegenover de markt van bestaand vastgoed of de beleggingsmarkt tegenover de eigenaren-/gebruikersmarkt.

Beleggen in vastgoed kan middels direct of indirect vastgoed. Daarnaast is onderscheid te maken tussen beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd vastgoed (Brouwer 2010). In de onderstaande afbeelding (figuur 7) zijn de verschillende typen vastgoed weergegeven.



Figuur 7: Typen vastgoed waarin belegd kan worden. Bron: College Vastgoedbeleggen Henk Brouwer, 7 januari 2010.

Van Gool geeft aan dat er sprake is van direct onroerend goed wanneer er direct in de “stenen” wordt geïnvesteerd: “men spreekt van een directe belegging in onroerend goed als de belegger rechtstreeks eigenaar is van het vastgoed of eigenaar is van financiële vermogenstitels die recht geven op de opbrengsten van dat vastgoed, waarbij de belegger én een meerderheidsbelang heeft én de zeggenschap heeft over het management van dat vastgoed” (2007). Terwijl bij beleggen in indirect onroerend goed juist sprake is van investeringen in vehikels die het gezamenlijke vermogen vastleggen in onroerendgoedmarkten: “er is sprake van een indirecte belegging als de belegger niet rechtstreeks eigenaar is van het vastgoed maar eigenaar is van financiële vermogenstitels die recht geven op de opbrengsten van dat vastgoed, waarbij de belegger noch een meerderheidsbelang heeft, noch zeggenschap over het management kan uitoefenen”, aldus Van Gool (2007). Een overzicht van de voor- en nadelen van direct en indirect vastgoed is weergegeven in bijlage 5.

Beursgenoteerd vastgoed wordt in de Angelsaksische literatuur ook wel *public real estate* of *listed property* genoemd. In het geval van niet-beursgenoteerd vastgoed spreekt men van *private real estate* of *non listed property*. Beide hebben verschillende eigenschappen. Zo heeft beursgenoteerd vastgoed een betere verhandelbaarheid en beschikbare publieke informatie, maar een volatiele prijsvorming. Niet-beursgenoteerd vastgoed heeft waardering op intrinsieke waarde, maar kan problemen geven bij de uittrading (Brouwer 2010). Daarnaast kan ook nog in vastgoed belegd worden door in plaats van op de vastgoedmarkt op de financiële markt actief te zijn. Direct, door bijvoorbeeld te investeren in hypotheekleningen of leningen. Of indirect, door middel van bijvoorbeeld *collateralized debt obligations* (CDO's).

Traditioneel wordt onderscheid gemaakt tussen vier beleggingscategorieën; kantoren, retail (winkelpanden- en centra), bedrijfsruimten en (huur-)woningen. Van Leent, Van Moel en Van der Wal (2009) geven aan dat maatschappelijk vastgoed eigenlijk apart gezien kan worden als vijfde categorie. De IPD maakt in de Nederlandse Maatschappelijk Vastgoedindex binnen maatschappelijk vastgoed onderscheid tussen collectief woon-/zorgvastgoed, kinderdagverblijven, (brede) scholen en overige objecten en ziet maatschappelijk vastgoed (inclusief zorgvastgoed) daarmee ook als aparte beleggingscategorie. Ook in maatschappelijk vastgoed zou immers direct of indirect belegd kunnen worden. Dan wel via de beurs, dan wel via privaat ofwel niet-beursgenoteerd vastgoed.

3.3 Speelveld

Commerciële beleggers

Relevante spelers op de vastgoedbeleggingsmarkt zijn (Van Gool, 2007):

- institutionele beleggers;
- beursgenoteerde vastgoedfondsen;
- niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen;
- dakfondsen;
- Real Estate Investment Trusts (REIT's);
- fiscale beleggingsinstelling (FBI's);
- vastgoed-cv's en maatschappen (gericht op particuliere beleggers);
- particuliere beleggers.

Doordat beleggers in elkaar kunnen investeren overlappen deze groepen elkaar voor een deel. De belangrijkste institutionele beleggers zijn de pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Zij beleggen de premiegelden in de ruil voor toekomstige opbrengsten. Behalve aandelen en obligaties maakt ook vastgoed deel uit van beleggingsportefeuilles van deze fondsen. Ook particuliere beleggers zouden (via institutionele beleggers) kunnen beleggen in maatschappelijk vastgoed. In het kader van dit onderzoek wordt echter alleen ingegaan op institutionele beleggers.

Onder institutionele beleggers actief op het gebied van indirect vastgoed kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende typen, bijvoorbeeld:

- internationale fondsen (zoals Wereldhave);
- multinationale sectorfondsen (zoals Unibail-Rodamco, Corio en ECP);
- nationale multi-sectorfondsen (zoals British Land en Nieuwe Steen);
- nationale sectorfondsen (zoals Brixton);
- dakfondsen (zoals Amvabel).

Institutionele beleggers actief op het gebied van privaat ofwel niet beursgenoteerd vastgoed kunnen zich richten op institutionele beleggers, zoals bijvoorbeeld ING Real Estate en Altera. Daarnaast kunnen zij zich ook richten op particuliere beleggers zoals CV's en maatschappen dat doen (Brouwer, 2010).

Woningcorporaties

Ondanks dat woningcorporaties, gezien hun achtergrond en doelstelling, voornamelijk woonruimte in de portefeuille hebben, kunnen ook zij de rol van belegger in (maatschappelijk) vastgoed hebben. Woningcorporaties vullen hun maatschappelijk vastgoedbeleid namelijk op verschillende manieren in: "sommige woningcorporaties leggen de nadruk op een efficiënte bedrijfsvoering en anderen leggen de nadruk op het innovatieve karakter van het ondernemerschap" aldus Gruis (2007). Woningcorporaties investeren voor een groot gedeelte in vastgoed in hun eigen domein. Maar kunnen natuurlijk ook in commercieel vastgoed investeren vanwege een van de in paragraaf 2.3.6 beschreven redenen.

3.4 Kenmerken

Het grootste verschil ten opzichte van maatschappelijk vastgoed is dat commercieel vastgoed wordt gerealiseerd om deze daarna makkelijk te kunnen doorverkopen (bijvoorbeeld aan beleggers). Daarom zijn deze gebouwen geschikt om te worden gebruikt door een volgende huurder, nadat de eerste huurder het vastgoed verlaat. Olde Bijvang (2010) beschrijft enkele kenmerken waarop commercieel vastgoed afwijkt van maatschappelijk vastgoed:

- De drijfveer van eigenaren van commercieel vastgoed is niet het behalen van maatschappelijk rendement, maar van commercieel rendement.
- Gebruikers zijn overwegend (winstgevende) commerciële organisaties (wat echter niet wegneemt dat zij een maatschappelijke taak kunnen vervullen).
- Een project is haalbaar als het rendement op vermogen oplevert.
- *Benchmarking* vindt plaats door vergelijkbare of nieuw te bouwen objecten in de omgeving. Voor commercieel vastgoed zijn verschillende *benchmarks* en marktinformatie beschikbaar, waardoor het ten opzichte van maatschappelijk vastgoed transparanter is.
- De financiering is doorgaans dynamisch, waarbij tussentijdse opwaardering en restwaardes in beschouwing worden genomen.
- De eerste gebruiker van het vastgoed heeft doorgaans een gebruiksperiode van vijf tot tien jaar.

Beleggers beoordelen potentiële objecten volgens Cor Worms (2011) dan ook op basis van rendement, risico, toekomstbestendigheid en kwaliteit. Het draait dan ook voornamelijk om de kwaliteit van object en haar huurders, niet om het maatschappelijk rendement.

3.5 Ontwikkelingen

Korte termijn

De onroerendgoedmarkt is de afgelopen jaren sterk beïnvloed door de gevolgen van de kredietcrisis. Zo is het gemiddelde totale rendement op winkels de laatste jaren bijvoorbeeld gezakt van 13,5% in 2005 tot 6,1% eind 2010. Kantoren, bedrijfsruimten en woningen zakten zelfs nog verder naar respectievelijk 2,2, 0,5 en 1,1% ten opzichte van respectievelijk 7,0%, 11,1% en 10,1% in 2005 (IPD Nederland, 2011). Een andere ontwikkeling die de laatste jaren zichtbaar is, is de opkomst van duurzaamheid. Behalve een toename van de vraag naar duurzaam vastgoed zit ook het duurzaam beleggen in de lift. Andere ontwikkelingen die minder direct van invloed zijn, zijn de massaal leegstaande kantoren (bijna 15% van de voorraad), waar de overheid nu wat aan lijkt te gaan doen, en de binnenstedelijke herontwikkeling.

Langere termijn

Wanneer de ontwikkelingen op langere termijn in ogenschouw worden genomen is te zien dat institutionele beleggers een lager aandeel vastgoed in beleggingsportefeuilles zijn gaan nemen: “Het aandeel vastgoed in beleggingsportefeuille ligt recent merendeels rond de 10%, hetgeen in het verleden veel meer geweest”, aldus Brouwer (2010). Dit is onder andere te verklaren doordat vastgoed een relatief moeilijke beleggingscategorie is gebleken en minder voordeel oplevert dan vooraf gedacht, onder andere door *information inefficiency* en illiquiditeit. Verder is een verschuiving van direct naar indirect beleggen zichtbaar. In 1980 belegden de Nederlandse pensioenfondsen nog voor meer dan 95% in direct vastgoed. In 2007 werd ruim 70% in indirect vastgoed geïnvesteerd. Kijkend naar de toekomst zal gezien de demografische ontwikkelingen de komende decennia de verdere vergrijzing een toename van de zorgmarkt tot gevolg hebben.

3.6 Conclusie

Uit het voorgaande kan allereerst geconcludeerd worden dat op verschillende manieren in vastgoed belegd kan worden. Beleggen kan in commercieel of niet commercieel vastgoed, direct of indirect. Binnen laatstgenoemde kan weer onderscheid gemaakt kan worden tussen beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd vastgoed. Daarnaast kan ook nog in vastgoed belegd



worden door in plaats van op de vastgoedmarkt op de financiële markt actief te zijn door bijvoorbeeld te investeren in hypotheekleningen of leningen.

Traditioneel worden vier beleggingscategorieën onderscheiden: kantoren, retail, bedrijfsruimten en woningen. Waar het duidelijk is dat maatschappelijk vastgoed onder niet-commercieel vastgoed valt, zijn de meningen over onder welke categorie het dan wel moet vallen verdeeld. Maatschappelijk vastgoed kan als vijfde en daarmee als aparte beleggingscategorie gezien worden, maar zou vanwege de onscherpe definitie van het begrip ook onderverdeeld kunnen worden in de vier genoemde categorieën.

Verder zijn verschillende spelers actief op de vastgoedmarkt. Veelal commerciële beleggers in verschillende verschijningsvormen met uiteenlopende achtergronden. Maar ook een corporatie kan de rol van belegger op zich nemen. Particuliere beleggers kunnen ook indirect in vastgoed investeren maar worden buiten beschouwing gelaten. De belangrijkste institutionele beleggers zijn de pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

Institutionele beleggers hebben andere drijfveren dan maatschappelijke instellingen. Beleggers beoordelen potentiële objecten op basis van rendement, risico, toekomstbestendigheid en kwaliteit. Het draait dan ook voornamelijk om de kwaliteit van object en haar huurders. Institutionele beleggers kijken in tegenstelling tot maatschappelijke instellingen niet zo zeer naar het maatschappelijk rendement.

Tot slot zijn relevante ontwikkelingen voor dit onderzoek de invloed van kredietcrisis, de opkomst van duurzaamheid, de vergrijzing en de verschuiving naar het investeren in indirect in plaats van direct vastgoed.



4. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED ALS BELEGGING

4.1 Inleiding

Doordat maatschappelijke instellingen zelf de benodigde vastgoedkennis niet altijd aanwezig hebben, wordt maatschappelijk vastgoed als uitdagend en kansrijk nieuw marktgebied gezien voor woningcorporaties en commerciële vastgoedbedrijven. Waar maatschappelijk vastgoed van oudsher eigendom was van de overheid blijkt uit diverse vakbladen dat sprake is van een groeiende interesse van marktpartijen op de beleggingsmarkt om in maatschappelijk vastgoed te investeren: “maatschappelijk vastgoed lijkt bij uitstek ontwikkel- en beleggingspotentie te hebben”, aldus Franc van Nunen op het FRESH Alumni Debat met als thema “De veranderende rollen in de toekomstige vastgoedpraktijk”. Maar waarom is dat zo? Wat zijn de voordelen? En welke nadelen horen daar bij? In dit hoofdstuk worden de voor- en nadelen van maatschappelijk vastgoed als belegging in ogenschouw genomen.

4.2 Voordelen

Er bestaan verschillende redenen om in maatschappelijk vastgoed te investeren. Allereerst zijn beleggers altijd op zoek naar beleggingsobjecten. Kwaliteitsobjecten met een gezond rendement in de traditionele beleggingscategorieën zijn in Nederland niet onbepaald voorradig en in sommige sectoren is de voorraad flink verouderd (Raaijmakers, 2008). Steeds meer beleggers wijken daarom uit naar nichemarkten zoals hotels of infrastructuur. Het lijkt daarom niet onlogisch dat ook de mogelijkheid tot beleggen in zorg- en ander maatschappelijk vastgoed serieus overwogen wordt.

Onroerend goed kenmerkt zich in het algemeen door een goed rendement in verhouding tot de volatiliteit (Linck, 2003). Maatschappelijk vastgoed heeft over het algemeen gesproken lager rendement, maar ook lager risico. Zoals uit paragraaf 2.4 is gebleken kent maatschappelijk vastgoed namelijk langere huurcontracten en een stabiele inkomstenstroom (door het verstrekken van subsidies voor de huisvestingslasten) waardoor het minder gevoelig lijkt voor economische ontwikkelingen. Interviews met mensen uit het vakgebied bevestigen dit: “geen waardedalingen, een zorgelijke ontwikkeling die momenteel op de woningmarkt plaatsvindt. Geen leegstand, zoals op de kantorenmarkt rond Amsterdam gebeurt. En nauwelijks tot geen faillissementen, want scholen vallen zelden om en de budgetten van zorginstellingen liggen grotendeels vast”, aldus Aernout Bouwman-Sie op de website van CorporatieNL. Hierdoor lijkt maatschappelijk vastgoed vrijwel geen last te hebben van de vele symptomen van de economische crisis. Waar uit paragraaf 3.5 is gebleken dat rendementen op de traditionele beleggingscategorieën sinds 2008 gedaald zijn en rond het nulpunt schommelen bedroeg het totaal rendement op investeringen in maatschappelijk vastgoed in 2009 3,2% (IPD, 2010). Ten opzichte van 1,8% in 2008 en 8,0% in 2007. Daardoor kan maatschappelijk vastgoed, dat eerst totaal niet interessant was, nu opeens in beeld komen: “drie jaar geleden, toen de vastgoedmarkt nog op zijn top was, kon maatschappelijk vastgoed qua rendement niet concurreren met commercieel vastgoed. Maar we merken dat investeerders anders aankijken tegen maatschappelijk vastgoed, nu het rendement op commercieel vastgoed is gedaald”, aldus Eric Martens in een interview met *Vastgoedmarkt* (september 2010, P 28).



Verder kan het investeren in maatschappelijk vastgoed bijdragen aan diversificatie van de portefeuille. Zoals de moderne portefeuilletheorie van Markowitz (1952) luidt: spreiden loont bij niet perfect gecorreleerde activa (Geltner, Et al., 2007). De geringe correlatie van vastgoed met aandelen en obligaties is een van de belangrijkste redenen om vastgoed aan een beleggingsportefeuille toe te voegen (Linck, 2003). Het is daarom aannemelijk dat investeren in maatschappelijk vastgoed leidt tot een verdere diversificatie van de (vastgoed)portefeuille.

Behalve dat maatschappelijk vastgoed kan dienen als een diversificatiemiddel in de portefeuille, verhoogt het verhuren van vastgoed aan maatschappelijke instellingen de huuropbrengsten van nabijgelegen vastgoed. Daarnaast kan een investering in maatschappelijk vastgoed ook een strategische belegging zijn: “omdat de locatie vaak het meest centrale punt van een wijk is, een belegger verwerft een unieke grondpositie (tegen maatschappelijke grondprijs) op een steeds schaarser wordende grondmarkt”, aldus Peters (2008).

Daarbij heerst onder institutionele beleggers de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen. Ondanks dat beleggers bij investeringen voornamelijk naar het financieel rendement kijken wordt de roep om sociaal, duurzaam en milieubewust handelen almaar luider. Begin 2007 ontstond in Nederland een discussie rondom het beleggingsbeleid van pensioenfondsen. En sindsdien staan zowel duurzaam beleggen als maatschappelijk verantwoord beleggen volop in de belangstelling. Maatschappelijk verantwoord beleggen is een breed begrip. Het kent raakvlakken met vergelijkbare begrippen als duurzaam beleggen en ethisch beleggen. Behalve dat het belangrijk is dat beleggingen op korte en lange termijn een goed rendement moeten opleveren, brengt beleggen namelijk ook andere verantwoordelijkheden met zich mee. Het geldt dat beschikbaar wordt gesteld moet op een verantwoorde wijze belegd worden. Dit wordt ook wel de fiduciaire verantwoordelijkheid genoemd (Stichting Personeelspensioenfonds Cordares, 2010). Behalve risico en rendement wordt bij een investeringsbeslissing ook informatie die niet financieel van aard is meegenomen/meeegewogen, zoals milieuvriendelijkheid, sociale aspecten en goed bestuur, vaak aangeduid als ESG-informatie (environmental, social en governance). Maatschappelijk verantwoord beleggen is dus een vorm van investeren waarbij wordt gekeken naar de gevolgen voor mens en milieu: een investering moet niet ten koste gaan van de maatschappij of haar leefomgeving. Maatschappelijk vastgoed past goed in deze trend. Ondanks het feit dat dergelijke regelgeving alleen voor pensioenfondsen bestaat, zijn deze ontwikkelingen ook relevant voor andere beleggers. De hele vastgoedsector heeft tenslotte te maken met integriteitproblemen en een ongunstig imago. Maatschappelijk vastgoed lijkt zich hier aan te onttrekken waardoor het gezien kan worden als een welkom segment.

4.3 Nadelen

In deze paragraaf komt een aantal nadelen van maatschappelijk vastgoed aan bod, waardoor beleggers terughouden kunnen zijn om in maatschappelijk vastgoed te investeren. Allereerst is maatschappelijk vastgoed een specifieke categorie waarvoor specifieke kennis nodig is: “om succesvol te kunnen beleggen moet je de weg kennen in dit segment: wat zijn de marktontwikkelingen, welke spelers zijn belangrijk, wat is hun soliditeit, enzovoort”, aldus Van Leent (2007).

Een van de kenmerken van maatschappelijk vastgoed is dat het (deels) gefinancierd wordt uit publieke middelen. Uit hoofdstuk 1 is gebleken dat anders dan commercieel vastgoed er geen markthuren gehanteerd worden, maar kostprijsdekkende huren, of – door het geven van zogenoemde verkapte subsidies – nog minder dan de kostprijsdekkende huur. Hierdoor staan de rendementen op maatschappelijk vastgoed onder druk.

Daarnaast heeft maatschappelijk vastgoed een aantal afwijkende kenmerken in vergelijking met commercieel vastgoed, die een beperkende factor kunnen zijn van dit beleggingsproduct. Bijvoorbeeld de heterogeniteit van dit type vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is veelal maar voor één specifiek doel. In principe gaat het om een object dat om een bedrijfsproces of functie heen is gebouwd, waardoor er vaak sprake is van incurant vastgoed. Volgens Both kunnen daardoor problemen optreden bij de waardering: “het taxeren van dergelijk vastgoed is moeilijk, zonet onmogelijk” (2010). Bij de waardering gebeurt vaak door een berekening te maken met bedragen die zijn afgeleid van de bedrijfsexploitatie. Bij een ziekenhuis of school wordt dit al snel moeilijk, omdat er veelal geen bruto-omzet of soortgelijke variabelen voorhanden zijn (Both, 2010).

Een ander belangrijk aspect is de beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed, of beter gezegd het ontbreken daarvan. Zoals uit hoofdstuk 2 reeds is gebleken, ontbreekt het namelijk aan een markt voor maatschappelijk vastgoed. Het onvoldoende beschikbaar zijn van objecten op marktconforme condities maakt het moeilijk om op grote schaal in maatschappelijk vastgoed te investeren en een portefeuille op te bouwen. Dit maakt dit type vastgoed gelijk ook minder liquide.

Verder is door het ontbreken van een markt weinig marktinformatie beschikbaar. Dit maakt een objectieve vergelijking tussen maatschappelijk vastgoed en de andere beleggingscategorieën minder eenvoudig (Linck, 2003). De keuze in welke deelmarkt wordt geïnvesteerd wordt namelijk vaak gemaakt aan de hand van indices, die rendement en risico van verschillende deelmarkten weergeven. Hoewel er inmiddels wordt gewerkt aan een *benchmark* voor maatschappelijk vastgoed is van de risico/rendementsverhoudingen van maatschappelijk vastgoed maar weinig informatie beschikbaar. Er zijn namelijk geen rendementsreeksen bekend van maatschappelijk vastgoed op de langer termijn.

Tot slot schuilen in het feit dat dit segment nog door moet groeien tot een volwassen en professionele beleggingscategorie enkele praktische problemen. Immers, wie is geïnteresseerd in de aankoop van een object waar huurcontracten tegen een bodemprijs onder liggen? Maatschappelijke instellingen zijn nog bezig 'echte' bedrijven te worden en lopen daarbij niet alleen op tegen de nodige problemen, maar ook tegen diverse risico's. Zo bestaat het gevaar van afname van de kredietwaardigheid van de maatschappelijke instellingen als gevolg van de liberalisering en zijn er risico's met betrekking tot nieuwe en veranderende regels en wetten vanuit de overheid.

4.4 Conclusie

In deze paragraaf zijn de voor- en nadelen van maatschappelijk vastgoed als belegging aan bod gekomen. Als voordelen zijn de volgende aspecten genoemd:

- Kwaliteitsobjecten met gezond rendement zijn niet onbeperkt voorradig, maatschappelijk vastgoed kan daarom een welkome aanvulling zijn.
- Maatschappelijk vastgoed heeft door langere contracten en stabiele huurinkomsten een lager risico dan regulier vastgoed.
- Maatschappelijk vastgoed is minder conjunctuurgevoelig dan regulier vastgoed, dat de laatste jaren te kampen heeft met leegstand, lage rendementen en waardedaling.
- Investeren in maatschappelijk vastgoed draagt bij aan diversificatie van de portefeuille.
- Investeren in maatschappelijk vastgoed levert een meerwaarde op voor omliggend vastgoed.



- Investeren in maatschappelijk vastgoed past in de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen.

Daartegenover zijn de volgende nadelen genoemd:

- Investeren in maatschappelijk vastgoed vergt specifieke kennis van dit segment.
- Huidige bezitters van maatschappelijk vastgoed hanteren geen markthuren waardoor de objecten voor beleggers niet rendabel zijn.
- Afwijkende kenmerken van dit type vastgoed, zoals de heterogeniteit, zorgen ervoor dat het vastgoed moeilijk te taxeren is.
- Het onvoldoende beschikbaar zijn van objecten op marktconforme condities maakt het moeilijk om op grote schaal in maatschappelijk vastgoed te investeren en een portefeuille op te bouwen.
- Het ontbreken van marktinformatie maakt een objectieve vergelijking tussen maatschappelijk vastgoed en de andere beleggingscategorieën minder eenvoudig.
- Het feit dat dit segment nog door moet groeien tot een volwassen en professionele beleggingscategorie brengt enkele problemen en risico's met zich mee.

Op basis van de theorie kan geconcludeerd worden dat maatschappelijk vastgoed potentie heeft als beleggingscategorie maar dat hier wel enkele haken en ogen aanzitten. Het belangrijkste probleem lijkt de beschikbaarheid.

Intermezzo

De conclusies uit hoofdstuk 4 geven aanleiding om verder in te gaan op het ontbreken van de markt voor maatschappelijk vastgoed. Waardoor wordt dit veroorzaakt? Hoe is dit op te lossen? En in hoeverre zijn gemeenten en maatschappelijke instellingen bereid de stap te maken om maatschappelijk vastgoed over te dragen aan commerciële partijen?

Wat betreft de laatste vraag is het van belang dat er wantrouwen lijkt te bestaan jegens commerciële beleggers. Zo verscheen er onlangs in het *NRC Handelsblad* een artikel met als titel 'beleggen in peuters' waarin een schrikbeeld wordt geschetst van investeerders die 'snelle winst' willen halen uit de stabiele inkomsten van maatschappelijke instellingen, gelijk aan wat in het verleden bij bedrijven als PCM en Maxeda gebeurde. Deze bedrijven werden opgezadeld met torenhoge schulden (PCM) of de eigenaar maakte in één klap alle vastgoed te gelde (Maxeda).

Daarnaast is in hoofdstuk 2 beschreven hoe het begrip maatschappelijk vastgoed in de literatuur wordt beschreven, maar blijft de vraag hoe dit begrip in de praktijk wordt gebruikt onbeantwoord. Parallel hieraan staat de vraag waarmee hoofdstuk 3 wordt afgesloten: wordt maatschappelijk vastgoed door de professionals actief op dit gebied als vijfde en daarmee als aparte beleggingscategorie gezien, of vanwege de onscherpe definiëring van het begrip verdeeld onder de vier traditionele categorieën?

Ook de twee deelvragen "in hoeverre wordt belegd in maatschappelijk vastgoed?" en "wat zijn de ervaringen met beleggen in zorgvastgoed?" zijn tot op heden niet beantwoord. Net als de vraag welke rol woningcorporaties spelen in dit vraagstuk. Een vraag die gezien het feit dat commerciële beleggers steeds actiever worden op het gebied van maatschappelijk vastgoed – wat toch een belangrijke thuismarkt van de woningcorporaties is – alleen maar interessanter wordt.

5. DE PRAKTIJK

5.1 Inleiding

Nu via een theoretisch kader de twee belangrijkste grootheden van het onderzoek – maatschappelijk vastgoed en het beleggen in vastgoed – zijn beschreven, is het zaak naar de praktijk te kijken. In dit hoofdstuk wordt eerst de methodologie van het empirisch onderzoek beschreven op basis waarvan dit hoofdstuk is opgesteld. De interviews zijn tevens gebruikt om verschillende relevante onderwerpen te bespreken: de uitkomsten hiervan worden besproken in hoofdstuk 6. Na een beschrijving van de methodologie volgt een inventarisatie van beleggers die actief zijn in maatschappelijk vastgoed om antwoord te geven op de tweede deelvraag van dit onderzoek: “in hoeverre wordt momenteel belegd in maatschappelijk vastgoed?”. Daarnaast zal in dit hoofdstuk een beeld worden geschetst van de ontwikkelingen op dit gebied in het buitenland en wordt de vijfde deelvraag van dit onderzoek: “wat zijn de ervaringen met beleggen in zorgvastgoed?” behandeld.

5.2 Methodologie

Allereerst is via een analyse van (beleggings)portefeuilles geïnventariseerd in hoeverre in maatschappelijk vastgoed wordt belegd en welke beleggers hierin een actief zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van artikelen in vakbladen als *Vastgoedmarkt*, *PropertyNL*, *PropertyEU* en *Real Estate Management*. Ook zijn jaarrekeningen van (beursgenoteerde) bedrijven bekeken. De uitkomsten zijn beschreven in de volgende paragraaf. Daarnaast zijn interviews gehouden om zowel de ontbrekende data aan te vullen als de validiteit van het onderzoek te verhogen, door de diepte in te gaan met behulp van de meningen en visies van verschillende experts. Baarda, De Goede en Teunissen (2005) stellen dat bij kwalitatief onderzoek het interview de aangewezen methode is als informatie vergaard moet worden, die niet direct beschikbaar is. Aangezien het hier een exploratief onderzoek betreft is gekozen voor halfgestructureerd interviews. Hier liggen vragen en antwoorden niet van te voren vast maar de onderwerpen wel.

In het kader van het exploratieve karakter van dit onderzoek zijn verschillende specialisten op het gebied van maatschappelijk vastgoed ondervraagd. Deze specialisten zijn werkzaam bij verschillende organisaties, zoals gemeenten, woningcorporaties, beleggers en maatschappelijke instanties. Op deze manier kan het onderwerp vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd. De geïnterviewden zijn gekozen op basis van hun ervaringen met maatschappelijk vastgoed via het netwerk van mijn begeleider, Arthur Marquard. Vooraf is een introductiebrief/mail gestuurd met daarin in een korte introductie van mijzelf en het onderzoek en waar de gegevens uit het interview voor gebruikt worden. Vervolgens zijn afspraken gemaakt voor het plaatsvinden van de interviews. Tabel 1 geeft weer wat de professionele achtergrond van de verschillende geïnterviewden is.

Naam	Professionele achtergrond
Arjan Westerhof	Projectontwikkelaar bij woningcorporatie Vidomes Scriptie over maatschappelijk vastgoed geschreven in het kader van ASRE studie Vanuit voorgaande werkgever DHV betrokken bij oprichting van De Kopgroep
Bert Teuben	Senior vastgoedanalist bij de ROZ-vastgoedindex Promotieonderzoek naar eigendomsvraag van gemeenten
Carel Sweens	Strategisch adviseur afdeling Vastgoed, Sportservice en Accommodaties Nijmegen
Cor Worms	Manager research Achmea Vastgoed Lid van redactieadviesraad van Real Estate Magazine
Jeroen Tazelaar	Adviseur Huisvesting en Vastgoed bij Twynstra Gudde
Manon Kuijten	Adviseur strategisch gebouwenbeheer bij Multical Bouw en woningtoezicht bij gemeente Oegstgeest ASRE-Scriptie over het professionaliseren van gemeentelijk vastgoedbeheer
Robert Weisz	Eigenaar Timevest
Rinald van der Wal	Directeur bij BBN adviseurs lid van investeringscommissie bij Triodos cultuurfond Docent en afstudeerbegeleider Amsterdam School of Real Estate
Sidney Mac Gillavry	Adviseur Vastgoed bij Twynstra Gudde Scriptie over gemeentelijk vastgoed geschreven in het kader van ASRE studie

Tabel 1: Lijst met geïnterviewde personen.

Om de objectiviteit van de interviews te waarborgen zijn het *Basisboek kwalitatief onderzoek* van Baarda, De Goede en Teunissen (2005) en het *Basisboek interviewen* van Baarda, De Goede en Van der Meer-Middelburg (2007) gebruikt om de interviews voor te bereiden. Zoals eerder vermeld, zijn de gesprekken gevoerd in de vorm van halfgestructureerde interviews, waarbij de vragen en antwoorden niet van tevoren vastliggen, maar de onderwerpen wel. De onderwerpen zijn voortgekomen uit het eerste gedeelte van dit onderzoek; de literatuurstudie, en zijn weergegeven in onderstaande lijst met gespreksonderwerpen (tabel 2).

Oorsprong	Onderwerp
Hoofdstuk 2	Het gebruik van het begrip maatschappelijk vastgoed in de praktijk
Hoofdstuk 3	Segmentering maatschappelijk vastgoed
Hoofdstuk 4	Invetarisatie van beleggen in maatschappelijk- en zorgvastgoed
Hoofdstuk 4.4	Het ontbreken van een markt voor maatschappelijk vastgoed
Hoofdstuk 4.3	De rol van gemeentelijke- en maatschappelijke organisaties
Hoofdstuk 4.3	Het ontbreken van marktinformatie
Hoofdstuk 2	De rol van woningcorporaties
Hoofdstuk 4	Wantrouwen jegens commerciële beleggers

Tabel 2: Lijst met gespreksonderwerpen.

Deze lijst met gespreksonderwerpen vormde samen met de portefeuillanalyse de basis voor de lijst met interviewvragen die is te vinden in bijlage 6. De lijst met interviewvragen bevat enkele hoofdthema's en subthema's met behalve enkele algemene vragen ongeveer dertig vragen met betrekking tot beleggen in maatschappelijk vastgoed. De kleuren van de gespreksonderwerpen komen overeenkomen met kleuren van de interviewvragen.

In totaal zijn negen interviews gehouden. Tijdens elk interview was het doel om ten minste twintig inhoudelijke vragen te stellen. Op deze manier leidde de interviews tot in totaal ruim 150 antwoorden van de geïnterviewden, waarbij elke vraag aan meerdere personen gesteld is. Tijdens de interviews is een lijst gebruikt als geheugensteun om te zorgen dat belangrijke



vragen en onderwerpen aan de orde kwamen. De interviews hebben mondeling plaatsgevonden en zijn deels digitaal opgenomen en uitgewerkt tot een samenvatting om ze te gebruiken voor het kwalitatieve onderzoek. Tijdens de interviews is getracht om te beginnen met makkelijke vragen en vervolgens verder de diepte in te gaan met moeilijkere vragen. Getracht is de vragen op chronologische volgorde te stellen, afhankelijk van het verloop van het gesprek. Verder zijn de vragen zo neutraal mogelijk gesteld om zodoende geen sociaal wenselijk antwoord uit te lokken. Ook is zoveel mogelijk geprobeerd om antwoorden te herhalen om misvattingen te voorkomen. In bijlage 7 is een samenvatting van elk interview te vinden.

De verzamelde data is geanalyseerd door het uitvoeren van een tekstanalyse. Hierbij is gekeken wat de gelijkenissen en verschillen in de antwoorden zijn. Hiertoe zijn de uitgewerkte teksten gestructureerd en gecodeerd, waarbij gebruik gemaakt is van de kleuren welke aan de verschillende onderwerpen toegekend zijn.

5.3 Stand van zaken

5.3.1 Financiers

Zoals uit paragraaf 3.2 is gebleken kan in vastgoed belegd worden door in plaats van op de vastgoedmarkt op de financiële markt actief te zijn. Een voorbeeld hiervan is de Triodos bank, dat zich naast een groen- en duurzaam vastgoedfonds sinds 2006 met de oprichting van het Triodos Cultuurfonds ook richt op maatschappelijk vastgoed (Triodos Bank, 2011). Volgens Van der Wal, actief in de investeringscommissie van dit fonds, is dit fonds vergelijkbaar met het Groenfonds. Particulieren beleggers kunnen geld inleggen, hiervoor krijgen ze een relatief laag rendement van ongeveer 2%. Maar daarbovenop komt een belastingvoordeel van ook nog eens 2%, waardoor voor particuliere investeerder het totale rendement op ongeveer 4% ligt. Met het binnengehaalde geld financiert het fonds instellingen tegen een tarief van ongeveer 3,5% waardoor het ook voor afnemers van de financiering aantrekkelijk is. Het fonds haalt zijn winst uit het verschil tussen beide percentages.

Een voorwaarde voor deze constructie is dat het fonds minimaal 70% van het fondsvermogen in projecten investeert die door de Nederlandse overheid zijn gecertificeerd met een 'cultuurverklaring'. Deze verklaring is vergelijkbaar met de 'groenverklaring' voor duurzaam vastgoed en wordt afgegeven door het Ministerie van OCW en is wettelijk vastgelegd in artikel 2 van de Regeling Cultuurprojecten 2004. Het fonds groeit nog steeds en heeft inmiddels meer dan 100 miljoen euro in dergelijk vastgoed geïnvesteerd (Triodos Bank, 2011). De bank kent eenzelfde type fonds dat investeert in theaters, musea en kunstenaars: het Triodos Cultuurfonds. Verder is de Triodos Bank en samen met projectontwikkelaar OVG onlangs een joint-venture gestart – Join Ontwikkeling – die zich richt op de ontwikkeling en realisatie van maatschappelijk vastgoed in de zorgsector, het onderwijs en de cultuursector (Vastgoedmarkt, 2011).

Op eenzelfde manier belegt Het VastgoedCultuurFonds, opgericht door Bakkenist & Emmens Management BV (nu gefuseerd met Annexum) in vastgoed bestemd voor cultuur. Ook dit fonds biedt particulieren de mogelijkheid op een fiscaal aantrekkelijke wijze, duurzaam te beleggen in vastgoed ten behoeve van bedrijven op het gebied van kunst en cultuur. Op zijn beurt investeert het fonds weer in de financiering van vastgoedprojecten door het verstrekken van leningen ten behoeve van nieuwbouw-, renovatie- en restauratietrajecten van bedrijven en instellingen in de culturele en creatieve sector. Het fonds heeft tot op heden nog een zeer



beperkte omvang van slechts drie objecten. Voor de levensvatbaarheid dient het fonds een omvang van minimaal 5 miljoen euro te bereiken (Annexum Beheer, 2010).

Hoewel deze cultuurverklaring voor een periode van dertig jaar geldig blijft, is het onzeker hoe lang deze fiscale regeling blijft gelden. Wanneer het belastingvoordeel wegvalt, is het nog maar de vraag in hoeverre deze fondsen aantrekkelijk blijven.

5.3.2 Beleggers

Institutionele beleggers die expliciet actief zijn in maatschappelijk vastgoed zijn erg beperkt. Medio 2008 kondigde ING Real Estate aan het ING European Healthcare Property Fund op te gaan richten. Het doel was ten minste 800 miljoen euro te beleggen in zorgvastgoed binnen Europa, met uitzondering van Groot-Brittannië (Vastgoedmarkt, 2008). Het streven was om daarmee een IRR van 8 á 9% te gaan behalen. Hoewel het fonds zijn pijlen richtte op heel Europa, kwam het voornamelijk neer op investeringen in Duitsland, Frankrijk en Nederland, met plannen om op termijn ook in Italië, Spanje, Oostenrijk, België en Zweden te investeren (ING Real Estate, 2008). Dit – niet-beursgenoteerde – vastgoedfonds, gericht op institutionele beleggers, zou in het vierde kwartaal van 2008 van start gaan maar zover is het nooit gekomen.

De enige institutionele belegger actief in dit segment is Syntrus Achmea Vastgoed. Een zelfstandig onderdeel van Syntrus Achmea dat voor tientallen institutionele beleggers belegt. Syntrus Achmea heeft sinds de overname van de portefeuille van Interpolis (in 2005 fuseerden Achmea en Interpolis) veel zorgobjecten in zijn portefeuille gekregen (Van Schijndel, 2009) en heeft daarvoor een aparte businessunit 'Special Products' in het leven geroepen dat zich richt op de niet-reguliere, complexe vastgoedprojecten. Behalve fondsen voor woningen, winkels, kantoren, bedrijfsruimten en grond is Syntrus Achmea medio 2008 ook begonnen met het opbouwen van een fonds voor de huisvesting van zorg: het Achmea Dutch Health Care Property Fund. Dit fonds heeft als doelstellingen binnen vijf jaar 500 miljoen euro belegd te hebben in circa twintig zorggerelateerde objecten, wat neerkomt op gemiddeld 20 á 30 miljoen per object. Het totaalrendement dat wordt nagestreefd ligt op 7%. Syntrus Achmea wil op termijn 5% van de vastgoedportefeuille van 9,9 miljard euro uit zorgvastgoed laten bestaan (Van Schijndel, 2009). De zorgvastgoedportefeuille wordt volgens Cor Worms vooral opgebouwd uit nieuw vastgoed: "de bestaande voorraad is verouderd en dit geeft kansen om nieuwe objecten te ontwikkelen, bovendien is bestaande voorraad vaak in handen van banken".

Ook het Spoorwegpensioenfonds is actief in maatschappelijk vastgoed. Zij heeft begin 2007 een vastgoedfonds voor kinderdagverblijven en brede scholen opgericht: KiDafo (Kuiper, 2008). De portefeuille van KiDafo telt intussen veertig objecten. Het is de bedoeling uiteindelijk circa honderd objecten onder te brengen in het vastgoedfonds (SPF Beheer, 2007), waardoor voor ongeveer 75 miljoen euro in vastgoed in de kinderopvangsector wordt geïnvesteerd. De huidige eigenaren, veelal stichtingen, gemeenten en particuliere ondernemers, kunnen hun vastgoed tegen een marktconforme prijs verkopen aan het vastgoedfonds. Het vastgoed wordt eigendom van het vastgoedfonds voor kinderdagverblijven en wordt teruggehuurd door de kinderopvangorganisaties (SPF Beheer, 2007). Deze constructie is ook wel bekend als *sale-and-lease-back* (Olde Bijvang, 2010). Het totale belegd vermogen van het Spoorwegpensioenfonds bedraagt ruim 14 miljard euro. Ongeveer 10% hiervan wordt belegd in onroerend goed. Van het belegde vermogen in vastgoed is op zijn beurt weer 5,4% in het fonds voor kinderdagverblijven en brede scholen geïnvesteerd. Naast het Spoorwegpensioenfonds nemen ook andere pensioenfondsen deel aan het KiDafo, zoals het Pensioenfonds Openbaar Vervoer.

Geconcludeerd kan worden dat op grote schaal door beleggers voornamelijk in zorgvastgoed geïnvesteerd wordt. Verder wordt op kleinere schaal wel in maatschappelijk vastgoed geïnvesteerd, maar dit valt dan onder ‘overig vastgoed’ zonder dat hier een apart fonds voor wordt opgericht. Behalve zorgvastgoed blijken beleggers ook actief in kinderdagverblijven en onderwijshuisvesting. Bij kinderdagverblijven ontstaat de discussie of dit nog wel onder maatschappelijk vastgoed valt, aangezien deze sector sinds de commercialisering niet meer door de overheid wordt gefinancierd. Alle geïnterviewden zijn het erover eens dat dit daardoor als commercieel vastgoed gezien kan worden en niet meer als maatschappelijk vastgoed.

5.3.3 Woningcorporaties

Uit paragraaf 2.3 is reeds gebleken dat woningcorporaties, vanwege hun rol en taakstelling uit het BBSH, gezien worden als ideale partner van maatschappelijke instellingen. Er bestaan echter grote verschillen tussen woningcorporaties onderling. In de discussie over het functioneren van woningcorporaties heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) de woningcorporaties onderverdeeld in een aantal archetypen. Hiervoor heeft zij een positioneringsmatrix ontwikkeld waarin zij verschillende typen onderscheidt die allemaal op een andere manier naar vastgoed kijken (bijlage 8). Zo is er bijvoorbeeld de ‘emancipatiemachine’ die zich helemaal niet met maatschappelijk vastgoed bezig lijkt te houden, maar kent de matrix ook de ‘voorzieningencorporatie’, een woningcorporatie die zich specialiseert in de bouw en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Zo heeft bijvoorbeeld Woonlinie een specifiek investeringsfonds voor maatschappelijk vastgoed opgezet.

Hoewel investeren in maatschappelijk vastgoed bij een groot deel van de woningcorporaties wel op de agenda staat, lijkt de rol van woningcorporaties als belegger beperkt: “De meeste corporaties doen het vaak ‘erbij’ zonder er een echte ‘onderneming’ van te maken”, aldus Van der Wal (2008). Volgens Arjan Westerhof kijken woningcorporaties en beleggers anders tegen maatschappelijk vastgoed aan: “Het maatschappelijk vastgoed dat Vidomes in bezit heeft is financieel gezien dan wel geen A-locatie, maar bijvoorbeeld een C-locatie, maatschappelijk gezien is het voor de leefbaarheid in de wijk wel een A-locatie”. Het maatschappelijk vastgoed dat woningcorporaties in bezit heeft, is vaak kleinschalig en zit vaak op incurante locaties, zoals bijvoorbeeld een kleine bibliotheek midden in een woonwijk. Woningcorporaties lijken vooral betrokken in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen, scholen, huisartsenpraktijken, kerken en moskeeën. Zij kopen geen maatschappelijk vastgoed vanwege het rendement, omdat de maatschappelijke functie daarmee verloren zou gaan.

5.3.4 Resumé

Het aantal commerciële partijen dat in maatschappelijk vastgoed belegd lijkt beperkt. Enkele beleggers zijn actief in maatschappelijk vastgoed via de financiële markt. Voornamelijk mogelijk gemaakt door het belastingvoordeel dat particuliere beleggers genieten bij het inleggen in een dergelijk fonds. Institutionele beleggers die actief zijn in maatschappelijk vastgoed, investeren hier een klein gedeelte – ongeveer vijf procent – van hun totale vastgoedportefeuille in. Investeren gebeurt voornamelijk in de sectoren die in zekere zin al niet meer (direct) afhankelijk zijn van overheidssteun, namelijk zorgvastgoed en kinderdagverblijven. Syntrus Achmea heeft het enige fonds voor institutionele beleggers om in maatschappelijk vastgoed te investeren. Veel corporaties zijn actief in maatschappelijk vastgoed maar de rol van corporaties als belegger lijkt beperkt. In het kader van dit onderzoek is ook naar maatschappelijk vastgoed over de grens gekeken, dit komt in de volgende paragraaf aan bod.

5.4 Internationaal

In tegenstelling tot maatschappelijk vastgoed in Nederland is in de literatuur slechts weinig geschreven over maatschappelijk vastgoed in het buitenland. Wel wordt in diverse vakbladen België regelmatig als voorbeeld aangehaald. Fred Sanders (directeur Sociaal en Maatschappelijk Vastgoed bij ASR Vastgoed Ontwikkeling) geeft in een interview met *BuildingBusiness* aan dat in België al het maatschappelijk vastgoed door marktpartijen wordt ontwikkeld (Bijsterveld, 2010). Hordijk, Teuben en Kooijman (2007) geven aan dat men zich in het buitenland al wat langer bewust is van maatschappelijk vastgoed en onroerend goedpartijen daar al op een andere wijze naar gemeentelijk vastgoed kijken: “in België wil de centrale overheid overheidskantoren naar de private beleggingsmarkt brengen en in Duitsland proberen de grote steden hun begroting op orde te brengen door het afstoten van grote portefeuilles woningen en commercieel vastgoed”. Ook Hulshof (2008) noemt Duitsland als voorbeeld: “kijkend naar de vele transacties in het zorgvastgoed kan de markt in Duitsland ten opzichte van Nederland heel volwassen genoemd worden”.

Waar Nederland geen beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen kent die zich speciaal op maatschappelijk vastgoed richten, is dit in de Verenigde Staten anders. Hier kent men meer dan tien beursgenoteerde vastgoedfondsen die zich op zorgvastgoed richten. Op de Amerikaanse beurs staan fondsen als Health Care REIT, Ventas, Health Care Property Investors en Nationwide Health Properties Inc. genoteerd. Dit zijn zogenoemde HC REITS, REIT's actief binnen healthcare facilities. Deze fondsen hebben allemaal een omvangrijke portefeuille van rond de vijfhonderd vastgoedobjecten of meer en zijn actief in een groot deel van de Verenigde Staten. Opvallend is dat de genoemde vastgoedfondsen al in de jaren tachtig zijn opgericht.

Het lijkt erop dat uit buitenlandse voorbeelden wel lering getrokken kan worden, al moeten bij de beperkte voorbeelden uit het buitenland wel enkele vraagtekens worden gezet. Zo roept het Duitse voorbeeld de vraag op in hoeverre woningen en commercieel vastgoed vallen onder maatschappelijk vastgoed. Bij het voorbeeld van België wordt alleen gesproken over overheidskantoren. In Nederland maakt het vastgoed voor eigen huisvesting slechts 10% van het vastgoedbezit van de overheid uit en vindt de discussie over gemeentelijk vastgoed ook al langer plaats. Verder is de wet- en regelgeving anders, kan het corporatiestelsel van Nederland met geen enkel ander land vergeleken worden en is de Verenigde Staten geen verzorgingsstaat zoals Nederland, waardoor de zorgmarkt veel commerciëler is.

5.5 Zorgvastgoed

Institutionele beleggers blijken binnen maatschappelijk voornamelijk actief in zorgvastgoed, wat te maken heeft met de liberalisering van de zorgmarkt, die ervoor zorgt dat zorginstellingen vanaf 2012 volledig verantwoordelijk zullen zijn voor de kapitaallasten van hun huisvesting (Bijsterveld, 2007). Door het introduceren van de zogenoemde ‘integrale prestatiebekostiging’ moeten zorginstellingen in de prijs van hun zorg ook hun investeringen in grond en gebouwen meerekenen. Op dit moment drukt het vastgoed nog niet op de exploitatie maar op termijn worden de kosten van het vastgoed op dezelfde manier doorberekend als de kosten van bijvoorbeeld apparatuur en personeel. Ook zal de Rijksoverheid niet langer garant staat en moeten zorginstellingen zelf aantonen dat ze de rente en aflossing kunnen terugverdienen. Door deze veranderende regelgeving, in combinatie met de gevolgen van de kredietcrisis, zijn veel banken het risico te groot gaan vinden om het vastgoed van zorginstellingen te financieren, aldus de heer Worms. Op deze wijze zijn zorginstellingen voor hun financieringsvraagstuk bij (institutionele) beleggers terechtgekomen waardoor een nieuw beleggingssegment is ontstaan: zorgvastgoed. Veel zorginstellingen



vragen zich door deze ontwikkelingen namelijk af wat ze moeten met hun vastgoed: hun kernactiviteit is immers het verlenen van goede zorg, daarvoor hoef je geen vastgoed in eigendom te hebben (Syntrus Achmea Vastgoed, 2011). Zorginstellingen kunnen dit risico ook bij een andere partij leggen en hun vastgoed huren. Het eigendom en daarmee ook beheer en onderhoud van het vastgoed komt zo voor rekening van een professionele en gespecialiseerde partij met ervaring met het beleggen in vastgoed. Zo kunnen beide partijen zich richten op hun core business.

Zorgvastgoed is voor beleggers ook interessant, omdat dit segment de komende jaren waarschijnlijk alleen maar zal groeien. Geen trend is momenteel immers zo duidelijk aanwezig als de vergrijzing. Deze vergrijzing wordt vaak afgeschilderd als een ontwikkeling met vooral negatieve gevolgen, maar voor beleggers zitten aan de vergrijzing genoeg positieve kanten. “De vraag binnen dit segment is nog altijd groter dan het aanbod, waardoor de kans op prijs- en waardedalingen van het vastgoed kleiner is”, aldus de heer Worms. Daarnaast is de vergrijzing een trend die niet afhankelijk is van economische ontwikkelingen. Beleggers kunnen op de groeiende zorgmarkt inspelen door bijvoorbeeld te investeren in ziekenhuizen, gespecialiseerde (privé)klinieken, zorghotels, bejaardenzorgcentra en luxe woonunits met begeleiding voor ouderen.

5.6 Conclusie

Uit dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat in verhouding tot regulier vastgoed maar beperkt in maatschappelijk vastgoed belegd wordt. Recentelijk is een aantal vastgoedfondsen geïnitieerd dat zich richt op alternatieve sectoren. Voor een gedeelte gebeurt dit via de financiële markt, zoals de Trios Bank dit doet, dit fonds is echter enkel gericht op particuliere investeerders. Van Nederlandse institutionele beleggers zijn alleen voorbeelden te geven van Syntrus Achmea en Spoorwegpensioenfonds die op grote schaal in maatschappelijk vastgoed investeren. Dit gebeurt voornamelijk in de segmenten die in zekere zin al niet meer (direct) afhankelijk zijn van overheidssteun, zoals kinderdagverblijven. Het blijkt echter voornamelijk zorgvastgoed waarin geïnvesteerd wordt. Het lijkt dat enkele andere landen hier al verder mee zijn, zo bestaan er in de Verenigde Staten al langere tijd diverse beursgenoteerde fondsen die in maatschappelijk vastgoed investeren.

6. ANALYSE

6.1 Inleiding

In paragraaf 5.2 is een aantal gespreksonderwerpen naar voren gekomen. Onderwerpen die een belangrijke rol spelen in het beantwoorden van de onderzoeksvragen van dit onderzoek, of zaken die een knelpunt vormen voor maatschappelijk vastgoed als beleggingscategorie. De interviews zijn gebruikt om verschillende onderwerpen te bespreken, de uitkomsten hiervan worden besproken in dit hoofdstuk.

6.2 Maatschappelijk vastgoed

6.2.1 Maatschappelijk vastgoed

Op basis van het theoretisch kader is gebleken dat maatschappelijk vastgoed een moeilijk begrip is. Daarom is allereerst bekeken hoe men hier in de praktijk tegenaan kijkt. De heer Van der Wal is van mening dat er voor de afbakening van maatschappelijk vastgoed twee zaken van belang zijn: “ten eerste is maatschappelijk vastgoed op zich niet rendabel en ten tweede, zonder bemoeienis zou de activiteit niet plaatsvinden”. De heer Mac Gillavry sluit zich hierbij aan en geeft aan dat behalve dat naast het feit dat de gebruiker (deels) met publiek geld gefinancierd wordt ook het ‘publiekseffect’ van belang is: “Voor de gebruiker moet niet alleen het behalen van financieel, maar ook het behalen van maatschappelijk rendement de doelstelling zijn”. Ook De heer Westervoort erkent dat het om zowel de financiering als het gebruik gaat en vult aan: “hier moet wel onderscheid gemaakt worden tussen het vastgoed dat gebruikt wordt om bijvoorbeeld de gemeentelijke functies (de eigen organisatie) te huisvesten en het vastgoed dat gemeenten hebben ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen”.

De heer Tazelaar geeft aan dat verschillende spelers binnen de markt allemaal op een andere manier naar maatschappelijk vastgoed kijken: “al onze klanten kijken vanuit verschillende oogpunten naar het vastgoed en hebben dus verschillende perspectieven”. Dat deze uitspraak klopt is ook uit de verschillende interviews wel is gebleken. Over hoe het begrip gedefinieerd moet worden lijkt iedereen het wel eens, maar in de praktijk komt het erop neer dat er behalve het feit dat er verschillende verschuivingen plaatsvinden ook een groot grijs gebied is waar iedereen net weer anders tegen aankijkt.

Opvallend was de uitspraak van de heer Teuben: “in principe is er geen maatschappelijk vastgoed”. Een mening die in diverse vakbladen vaker naar voren komt, zo zei ook Arnoud Vlak onlangs in een interview: “Maatschappelijk vastgoed bestaat helemaal niet. Woningen, kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen, dat is vastgoed. Maar stenen zijn niet sociaal, gebouwen zijn niet maatschappelijk. Wat er in die gebouwen gebeurt, bepaalt of vastgoed op dat moment een maatschappelijke functie heeft”. Het zijn niet de stenen waar het om gaat maar de gebruiker. En dit gebruik kan in de loop van de tijd veranderen. Een goed voorbeeld is een woning. Een huurwoning kan een vrije sectorwoning worden en vice versa.

Deze uitspraken lijken in eerste instantie haaks te staan op de denkwijze van Syntrus Achmea. Cor Worms stelt namelijk dat hij de benadering uit de theorie ‘ouderwets’ vindt: “al het vastgoed is namelijk maatschappelijk”. Welbeschouwd komen de uitspraken “er is geen maatschappelijk vastgoed” en “alle vastgoed is maatschappelijk” in principe op hetzelfde neer.



Immers, al het vastgoed heeft een maatschappelijke meerwaarde, zelfs vastgoed dat niet door maatschappelijke dienstverleners wordt gebruikt zoals een sportschool, supermarkt of kroeg met een vitale ontmoetingsfunctie voor buurt of wijk. Op deze wijze geredeneerd lijkt het zinloos om over het begrip maatschappelijk te spreken. Syntrus Achmea gebruikt de term maatschappelijk vastgoed dan ook niet maar spreekt bij vastgoed met afwijkende kenmerken over *special products*.

De heer Van der Wal gaat terug naar het ontstaan van de term maatschappelijk vastgoed: “het begrip is ontstaan doordat Marc van Leent en zijn team van ‘aanjagers’ (De Kopgroep) het gemeentelijk vastgoed onder de aandacht wilden brengen”. “Maar omdat het begrip gemeentelijk vastgoed te ‘saai’ was en ‘niet lekker bekt’ is dat in de loop van tijd maatschappelijk vastgoed geworden”. Inmiddels lijkt het begrip volledig ingeburgerd, maar is het wel een heel ruim begrip geworden.

6.2.2 Segmentering

Binnen het vastgoed onderscheiden beleggers veelal vijf categorieën. Naast winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen en woningen is er een groep ‘overig vastgoed’ waar al het niet-reguliere vastgoed onder geschaard wordt. Zo ook maatschappelijk vastgoed. Zoals reeds is aangegeven gebruikt Syntrus Achmea hiervoor de term *special products*. Volgens de heer Worms maakt Syntrus Achmea binnen zorgvastgoed wel onderscheid tussen veertien zorgsegmenten,. Op vier van die segmenten richten zij zich specifiek: intramurale woonzorg en verpleeghuizen, extramuraal woonzorg in het middensegment, eerstelijns zorgcentra en ziekenhuisgerelateerd vastgoed. Verder worden hierbinnen bijvoorbeeld ook commerciële verpleeg- en woonzorgobjecten en *non-core* beleggingen zoals zorgboulevards en zorghotels onderscheiden.

De heer Van der Wal maakt binnen maatschappelijk vastgoed onderscheid tussen de segmenten onderwijs, cultuur, welzijn, sport, zorg en gemeentelijke huisvesting. De heer Westervoort wijst op een probleem dat in de praktijk kan ontstaan wanneer maatschappelijk vastgoed in segmenten wordt verdeeld, vooral met de trend van het ontwikkelen van MFA's. Als voorbeeld noemt hij een gebouw dat voor 60% gebruikt wordt voor zorgwoningen en waar zich in de plint (40%) een café heeft gehuisvest. Onder welk segment valt dit object in dit geval? De handelswijze van IPD lijkt hierop het antwoord. Wanneer een van de functies een gebruiksfunctie heeft van meer dan de helft van de huurwaarde krijgt het gebouw deze functie toegekend. Indien geen van de gebruiksfuncties meer dan de helft omvat is het een multifunctioneel gebouw. IPD onderscheidt behalve de zes door Van der Wal genoemde segmenten dan ook nog een extra segment: gemengde objecten.

De heer Teuben geeft aan dat voor IPD/ROZ eigenlijk twee criteria van belang zijn bij de vraag in hoeverre vastgoed met bepaalde kenmerken als een apart segment wordt gezien: “Allereerst dient een groep of type vastgoed een bepaalde omvang te hebben. En daarnaast dient dit vastgoed afwijkende karakteristieken te hebben, bijvoorbeeld rendement, waarmee het afwijkt van andere segmenten”. Dit is geredeneerd vanuit de aanbodkant, maar het kan ook voortkomen uit de vraagkant. “Wanneer verschillende gebruikers van de *benchmark* willen dat er voor een bepaald type vastgoed aparte informatie verstrekt wordt, kan dat voor IPD ook aanleiding zijn een bepaald segment te onderscheiden”. Zorgvastgoed is hiervan een voorbeeld, dat sinds steeds meer beleggers hierin actief worden steeds vaker als apart segment wordt genoemd.

6.2.3 Gemeentelijk vastgoed

Gemeenten blijken de grootste bezitters te zijn van maatschappelijk vastgoed en de heer Van der Wal noemt gemeentelijk vastgoed dan ook als segment binnen maatschappelijk vastgoed. Hij is dus van mening dat gemeentelijk vastgoed (inclusief het vastgoed voor eigen huisvesting) ook maatschappelijk vastgoed is. Maar niet iedereen is het daarmee eens. Zo ziet de heer Worms gemeentelijk vastgoed anders. Een gemeente is volgens hem gewoon een huurder, het zelfde geldt voor de Rijksgebouwendienst: “moet Syntrus Achmea een object dat door de Rijksoverheid gehuurd wordt opeens gaan beschouwen als maatschappelijk vastgoed omdat het Rijk een maatschappelijke taak volbrengt?” Worms is niet van mening dat een object opeens maatschappelijk is omdat het verhuurd wordt aan een gemeente: “hetzelfde object kan ook aan bijvoorbeeld Philips verhuurd worden”. Een gemeente wordt door Syntrus Achmea wel gezien als heel ander soort debiteur, waardoor het gezien wordt als aparte *asset class*, maar niet als maatschappelijk vastgoed. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld voor recreatievastgoed. Ook Van der Wal geeft aan dat gemeentelijk vastgoed ten behoeve van de eigen organisatie verschilt van andere typen maatschappelijk vastgoed doordat deze kantoren als enige wel te taxeren zijn: “daardoor is er marktwaarde aan te hangen, hetgeen bij het meeste maatschappelijk vastgoed moeilijk is”.

De heer Sweens maakt onderscheid tussen het brede begrip gemeentelijk vastgoed zoals de *benchmark* dit hanteert. Dit omvat ook de meer courantere objecten van de gemeentelijke portefeuille, zoals de parkeergarages en het kantoor voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie. Een onderdeel van gemeentelijk vastgoed wordt gevormd door het maatschappelijk vastgoed. Dat is al het vastgoed dat gemeenten in bezit hebben voor welzijn, jeugd, sport, recreatie en cultuur.

De heer Teuben is juist van mening dat gemeentelijk vastgoed wel onder maatschappelijk vastgoed valt en aan het vastgoed voor de eigen organisatie niet zo zwaar getild moet worden: “Het aandeel vastgoed voor eigen huisvesting is maar klein (10%), het vastgoed bestaat voornamelijk uit onderwijs (30%) sport, cultuur en welzijn (samen ruim 15%)”. Tevens is hij van mening dat het vastgoed gebruikt voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie zelf een maatschappelijk taak volbrengt en dat het in die zin valt binnen de definiëring van maatschappelijk vastgoed.

6.2.4 Zorgvastgoed

Wanneer op dezelfde manier naar zorgvastgoed gekeken wordt valt ook dit volgens Teuben onder maatschappelijk vastgoed: “Het heeft immers een maatschappelijke functie en wordt (financieel) gestimuleerd door de overheid”. Ook de heer Van der Wal is van mening dat zorgvastgoed, net als gemeentelijk vastgoed, ook maatschappelijk vastgoed is. Zorgvastgoed wijkt in zekere zin wel af van andere typen maatschappelijk vastgoed aangezien hier steeds meer gecommmercialiseerd wordt. Te zien is dat zowel Nederlandse als buitenlandse investeerders mede door de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen meer geld gaan vrijmaken voor investeringen in zorgvastgoed. Dit zal volgens Jones Lang LaSalle (2008) grote veranderingen in zorgvastgoed met zich meebrengen, zoals een toename van de ontwikkeling van zorgboulevards en zorgwoningen, maar ook *sale-and-lease-back* constructies gericht op het bevorderen van de geldstromen van zorginstellingen.

Van der Wal is van mening dat door deze ontwikkelingen steeds meer sprake is van een ‘grijs gebied’ waar steeds meer zorgvastgoed als bijvoorbeeld kinderdagverblijven onder vallen. Het onderscheid tussen commercieel en niet-commercieel wordt steeds moeilijk te maken en vervaagd steeds verder. Ook De heer Teuben noemt kinderdagopvang als voorbeeld dat tot 2005 gezien werd als rijkstaak, maar waarbij nu een toenemende tendens zichtbaar is om dit als

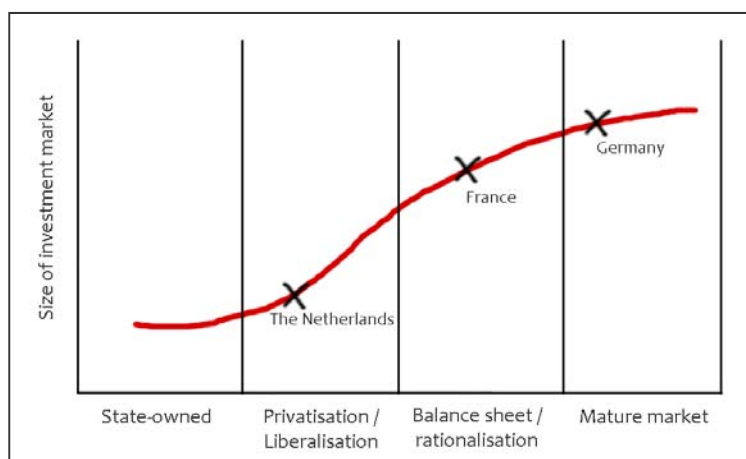
commercieel vastgoed te zien. Ook Mac Gillavry erkent dat: “inmiddels lijkt men er wel over uit te zijn dat kinderopvang geen taak meer is van de overheid maar van marktpartijen”.

In veel interviews wordt binnen zorgvastgoed onderscheid gemaakt tussen *care*- (verzorgen) en *cure*- (genezen) vastgoed. Volgens Teuben is *care* al geruime tijd het gebied van organisaties zoals woningcorporaties. *Cure* is voor beleggers en woningcorporaties echter nog een relatief nieuw gebied waar ze nog weinig inzicht in hebben. Deze twee domeinen binnen het zorgvastgoed verschillen op het gebied van risico en rendement: over het algemeen is *cure*-vastgoed couranter dan *care*-vastgoed.

6.3 Professionalisering

6.3.1 Professionalisering

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat wanneer het gaat om beleggen in maatschappelijk, vastgoed zorgvastgoed voorloopt op andere segmenten maatschappelijk vastgoed. Hulshof (2008) geeft aan dat er een verband bestaat tussen de mate van volwassenheid van de zorgmarkt en de mate waarin geïnvesteerd wordt. Uit onderstaande afbeelding (figuur 8) blijkt dat hoe volwassener deze markt is, hoe meer erin geïnvesteerd wordt.



Figuur 8: Mate van volwassenheid zorgmarkt tegenover investeringsvolume. Bron: Presentatie Ingrid Hulshof, 4 juni 2008.

Het belang van een professionele omgang met maatschappelijk vastgoed lijkt in het kader van dit onderzoek tweeledig. Allereerst voor gemeenten en maatschappelijke organisaties. Pas wanneer gewerkt wordt met kostprijsdekkende huren en subsidiestromen inzichtelijk zijn, kan kritisch naar het maatschappelijk vastgoed gekeken worden en kan efficiënt beheer en strategische sturing plaatsvinden. Zoals uit hoofdstuk 2 reeds is gebleken hebben organisaties momenteel te weinig zicht op hun maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is deze professionalisering ook van belang voor potentiële beleggers. Immers, voordat er in maatschappelijk vastgoed belegd kan worden zal ook door de huidige eigenaren hiervan het belang ingezien moeten worden. Het lijkt daarmee een voorwaarde dat maatschappelijk vastgoed eerst stappen zal moeten zetten op het gebied van professionalisering, voordat dit segment als volwassen beleggingssegment gezien kan worden. De heer Worms geeft ook aan dat er door het ontbreken van marktgegevens veel meer rekenwerk moet gebeuren in verhouding tot regulier vastgoed, zoals het doorrekenen van verschillende scenario's. In de interviews komen twee onderwerpen naar voren die relevant zijn voor de professionalisering; *benchmarking* en centralisatie. Beide onderwerpen komen in deze paragraaf aan bod.

6.3.2 Benchmarks

Zoals in paragraaf 4.3 al is aangehaald vormt het ontbreken van data één van de obstakels voor het investeren in maatschappelijk vastgoed. Binnen de vastgoedwereld wordt veel gebruik gemaakt van *benchmarks*. *Benchmarks* maken het mogelijk (IPD Nederland, 2010):

- een objectieve beoordeling te geven van de prestaties van een fonds, een vergelijking te maken tussen de *performance* van vastgoed en die van andere *assets*.
- De prestaties van vastgoed internationaal te vergelijken.
- Voor individuele deelnemers een portefeuileanalyse uitvoeren, waardoor rendementsverbeteringen kunnen worden behaald.
- Tijdreeksen op te stellen.
- Wetenschappelijk onderzoek te doen naar de vastgoedbeleggingsmarkt.

Binnen de vastgoedwereld bestaan verschillende instanties die *benchmarks* uitvoeren, zoals de European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (INREV) en de European Public Real Estate Association (EPRA). Het meest bekend in Nederland is wellicht de Investment Property Databank (IPD) die sinds 1985 actief is in 'the 23 world's most mature real estate markets'. Nederland valt hieronder sinds 1995, eerst was de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) hiervoor verantwoordelijk, per 2010 zijn zij gefuseerd met IPD.

De IPD/ROZ Vastgoedindex meet de rendementen op vastgoedobjecten en vastgoedportefeuilles op jaar- en kwartaalbasis en verschaft daarmee informatie over de netto huurinkomsten en waardeontwikkeling. De instantie heeft als doel transparantie in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt te creëren en een bijdrage te leveren aan de verdere professionalisering van de vastgoedsector. Naar aanleiding van de behoefte aan transparantie van woningcorporaties en goede ervaringen met de *benchmark* voor institutionele beleggers is in 1999 ook de IPD/aeDex Corporatie Vastgoedindex van start gegaan. Deze index berekent en publiceert rendementsmetingen van de Nederlandse woningcorporaties. In 2004 is hier, op initiatief van de ROZ, de Kopgroep en een dertiental deelnemende grote gemeenten ook de IPD/ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed bijgekomen, met als doel inzicht te verkrijgen in de efficiëntie van het management van het gemeentelijk vastgoed.

Om ook de bedrijfseconomische resultaten die andere maatschappelijke ondernemingen dan woningcorporaties, zoals zorg en welzijnsinstellingen, met hun investeringen in maatschappelijk vastgoed behalen te meten en te rapporteren, is in 2007 ook de IPD Nederlandse Maatschappelijk Vastgoedindex opgericht. De heer Teuben geeft aan dat deze index wordt samengesteld uit het segment maatschappelijk vastgoed van de IPD/aeDex Corporatie Vastgoedindex. Deze index omvat in totaal 758 objecten, met een totale marktwaarde in verhuurde staat van bijna 3 miljard euro (IPD/aeDex, 2009). Het vastgoed is in exploitatie bij woningcorporaties en wordt verhuurd aan zorginstellingen, welzijnsorganisaties, kinderdagverblijfsorganisaties, gemeenten en andere maatschappelijke dienstverleners. Het maatschappelijk vastgoed in deze index is uitgesplitst naar de sectoren:

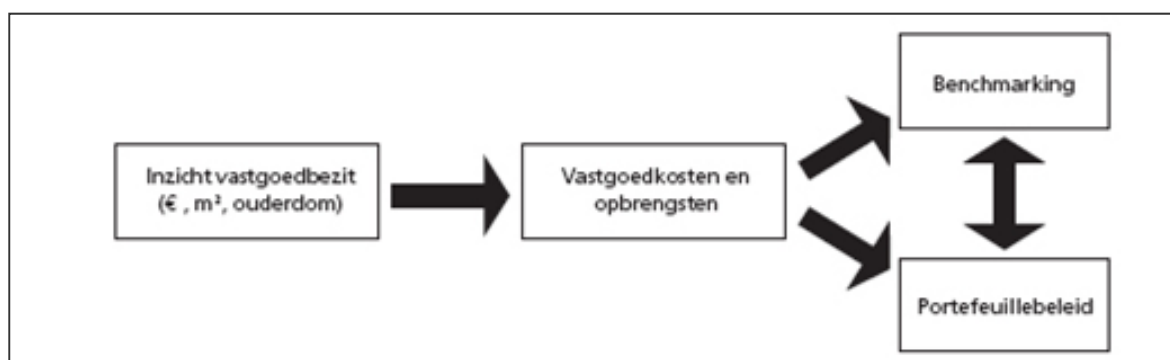
- collectief woon/zorg vastgoed (verzorgings- en verpleeghuizen);
- kinderdagverblijven;
- (brede) scholen;
- overig maatschappelijk vastgoed (zoals buurt- en wijkvoorzieningen).

Met de opkomst van verschillende *benchmarks* wordt doorgebouwd aan de verdere professionalisering van de vastgoedmarkt, daar zijn alle geïnterviewden het wel over eens. Echter, in hoeverre de *benchmark* maatschappelijk vastgoed in zijn huidige vorm daaraan bijdraagt is nog maar de vraag. De heer Tazelaar is van mening dat de uitkomsten van deze *benchmark* vrij weinig zeggen, omdat hij is opgebouwd uit een klein deel van het vastgoed van corporaties. In die zin is het ook opvallend dat de *benchmark* is opgezet voor investeerders in

maatschappelijk vastgoed, anders dan woningcorporaties, terwijl de data juist alleen van woningcorporaties komt. Veel van de geïnterviewden zijn dan ook van mening dat deelname aan de *benchmark* vooral helpt om de professionaliseringslag te maken. Zo ook de heer Van der Wal: “bij deelname ben je namelijk verplicht om de zaken goed op orde te hebben en om bepaalde data aan te dragen”. Het feit dat de vijftien gemeenten die deelnemen aan de *benchmark* gemeentelijk vastgoed ook de gemeenten zijn die relatief vooroplopen met de professionalisering van hun vastgoedafdeling, bevestigt dit beeld. De heer Sweens geeft aan dat ook de *outsourcing* van het onderhoud heeft geleid tot een versnelde professionalisering, omdat bij het afsluiten van contracten ook duidelijk moet zijn waar het om gaat.

Mevrouw Kuijten erkent dat het deelnemen aan de *benchmark* voor zowel gemeenten als maatschappelijke instellingen de reden kan zijn om hun vastgoed in kaart te brengen. Maar geeft ook aan dat er ook gemeenten zijn die niet mee doen aan de *benchmark* maar wel voorlopen op andere gemeenten op het gebied van professionalisering. “Deze gemeenten zijn het niet eens met de wijze van IPD/ROZ waarop gepaalde gegevens gehanteerd worden, zoals bijvoorbeeld het doorrekenen van personeelskosten in het vastgoed en doen daarom bewust niet mee”.

De heer Teuben van IPD Nederland geeft aan dat het een voorwaarde van deelname is om alle kosten en opbrengsten op een geüniformeerde wijze in kaart te brengen. Inzicht in de exploitatie maakt het mogelijk om vastgoed en de samenhangende kosten te vergelijken wat leidt tot een verdere professionalisering. In onderstaande afbeelding (figuur 9) is dit schematisch weergegeven.



Figuur 9: Professionalisering vastgoedbeheer. Bron: Real Estate Magazine, nr. 70, p. 43.

Dat de *benchmark* nog moet groeien om zijn echte waarde te bewijzen is niet zo gek gezien het feit dat deze index pas drie jaar bestaat. Volgens Syntrus Achmea moet hier echter niet te zwaar aan getild worden: “Het ontbreken van data is toch geen reden om hier niet in te investeren?” aldus de heer Worms.

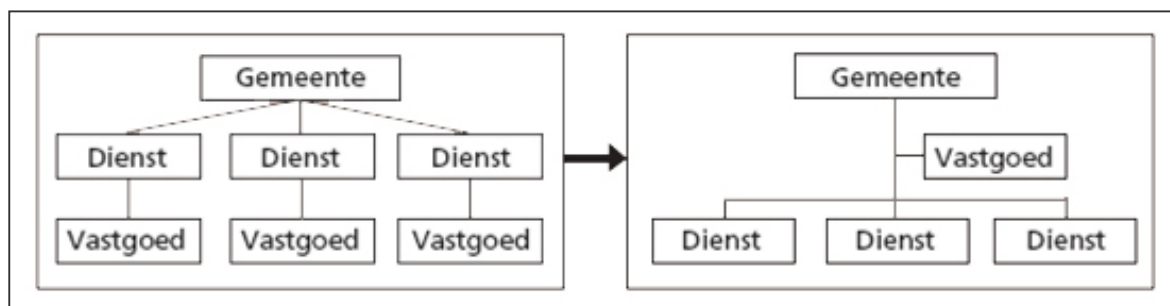
6.3.3 Centralisatie gemeentelijk vastgoed

Behalve *benchmarking* wordt in het kader van professionalisering ook de centralisatie binnen de gemeentelijke organisatie vaak aangehaald. Zoals uit paragraaf 2.3 is gebleken, heeft het er alle schijn van dat het vastgoedmanagement te typeren valt als een ondergewaardeerde en onderbelichte functie binnen de gemeentelijke organisatie. Wat toch de grootste bezitter van maatschappelijk vastgoed blijkt te zijn. De toegevoegde waarde van een professioneel vastgoedapparaat is volgens Rozendaal (2008) buitengewoon groot. De voordelen kunnen volgens hem op meerdere terreinen zichtbaar worden gemaakt:

- in financieel-economische zin middels kostenbesparing, transparantie en risicobeheersing. Zo rekende *PropertyNL* uit dat gemeenten 1 miljoen per jaar kunnen verdienen door 7% kosten besparing (De Blauw, 2010).

- In sociaal-maatschappelijke zin door vergroting van effectiviteit door integrale afstemming, betere beleidsondersteuning en meer klantgerichtheid.
- In politiek-bestuurlijke zin door betere regie en sturingskracht, zorgvuldigere afwegingen en meer onderbouwde verantwoording.

De heer Sweens legt uit dat waar in het verleden de gemeentelijke diensten zelf verantwoordelijk waren voor het beheer van het eigen vastgoed bij centralisering een centraal gemeentelijk vastgoedbedrijf of vastgoedorganisatie wordt opgericht. De centralisatie is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding (figuur 10).



Figuur 10: Centralisatie gemeentelijk vastgoed. Bron: Vastgoedmarkt, april 2007, p.60.

Deze centralisatie van het beheer van vastgoed binnen gemeenten door vastgoed in een vastgoedafdeling onder te brengen kan meer aandacht voor de exploitatie van het vastgoed gekomen, wat moet leiden tot een efficiëntere en doelmatigere bedrijfsvoering. De heer Van der Wal geeft aan dat alleen het hebben van een professionele vastgoedafdeling niet genoeg is: “behalve een professionele vastgoedafdeling moet een gemeente ook een professionele beleidsafdeling hebben, anders heeft het hebben van het eerste geen zin”. Binnen de organisatie moet op een heel andere manier naar het vastgoed gekeken worden en ‘integraliteit’ is hierbij het toverwoord, aldus Van der Wal. Wat geldt voor overheden geldt natuurlijk ook voor maatschappelijke organisaties die verantwoordelijk zijn voor het adequaat en doelmatig huisvesten van allerlei maatschappelijke voorzieningen.

In het kader van deze centralisatie komt het uitbesteden van bepaalde vastgoedactiviteiten – zoals projectmanagement – steeds vaker voor. Een veelgenoemd voorbeeld van een gemeente die de vastgoedafdeling heeft gecentraliseerd in een afdeling binnen de gemeentelijke organisatie is de gemeente Rotterdam, waar het beheer van het gemeentelijke vastgoed met een geschatte WOZ-waarde van 2 à 3 miljard euro sinds 2009 wordt beheerd door het OBR (Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam). Ook de gemeente Nijmegen kan gezien worden als een van de pioniers op dit gebied. De heer Sweens geeft aan dat Nijmegen sinds 2003 al haar vastgoed heeft gecentraliseerd en als enige gemeente al het onderwijsvastgoed heeft doorgecentraliseerd. Nijmegen besteedde in 2008 als eerste gemeente in Nederland het technisch beheer van al haar gebouwen uit, aan het advies- en ingenieursbureau DHV. Beide partijen zijn een contract van vijf jaar overeengekomen met een waarde van 23,5 miljoen euro. De vastgoedportefeuille die DHV heeft overgenomen, bestaat uit circa 650 objecten waaronder het stadhuis, kantoor- en dienstgebouwen, sporthallen en monumentale panden.

Het komt ook voor dat het beheer van slechts een gedeelte van het maatschappelijk vastgoed wordt uitbesteed. De heer Mac Gillavry noemt het voorbeeld van SRO (Sport, Recreatie en Onderwijsvoorzieningen) dat alle sportaccommodaties in de gemeenten Amersfoort en Haarlem beheert. Een ander voorbeeld is Accres Apeldoorn, dat in Apeldoorn en omgeving actief is op het gebied van sport, educatie, ontspanning en recreatie. De heer Teuben geeft aan dat ondanks het feit dat grote gemeenten vaak als voorbeeld worden genoemd ook veel kleine gemeenten het (technisch) beheer uitbesteden, met als voornaamste reden dat zij hier



onvoldoende kennis en/of capaciteit voor in huis hebben. Maar het uit handen geven van de complete vastgoedportefeuille is voor de meeste gemeenten een stap te ver (Tazelaar & Schönau, 2010).

Volgens mevrouw Kuijten is in 1997 de onderwijshuisvesting verzelfstandigd en was de verwachting dat dit een vliegwiel zou zijn voor de professionalisering van dit segment vastgoed maar: “de professionalisering is achtergebleven bij de verwachtingen”. Toch lijken al met al steeds meer gemeenten zich bewust te worden van de complexiteit van deze opgave en te beseffen dat er onder deze omstandigheden kansen blijven liggen en tegelijkertijd onnodige risico's worden gelopen. Niettemin lijken de meeste gemeenten nog een jarenlange inhaalslag voor de boeg te hebben: “Het is rijp en groen door elkaar” aldus Rozendaal (2009).

Alle geïnterviewden zijn het erover eens dat de professionalisering van gemeentelijk vastgoedmanagement een grote rol speelt. Het totale gemeentelijk vastgoed heeft een geschatte waarde van 40 miljard euro en een boekwaarde van 20 miljard euro. “Gemeenten zijn het aan hun burgers verplicht om verantwoord met deze stille reserve om te gaan”, aldus de heer Sweens. Gemeenten en maatschappelijke instellingen moeten allereerst de vraag beantwoorden waarom ze vastgoed in bezit hebben. Het doorvoeren van centralisatie kan deze bewustwording op gang zetten. De vervolgstappen zijn volgens Kuijten: “het werken met een kostprijsdekkende huur en een hierop aangepast subsidiebeleid”.

6.4 Rol woningcorporaties

Naast het feit dat de overheid vanuit het BBSH een voorname rol geeft aan woningcorporaties binnen maatschappelijk vastgoed, zien ook maatschappelijke instellingen woningcorporaties steeds meer als partner. Volgens Huisman hebben maatschappelijke instellingen de kennis en ervaring niet om het vastgoed op een goede wijze te beheren en beschouwen zij deze taak ook niet als hun *core business* (2009). Maatschappelijke instellingen vragen daarom woningcorporaties om zich bezig te houden met het ontwikkelen en beheren van het maatschappelijk vastgoed, omdat zij wel de kennis en ervaring hiervoor bezitten (Huisman, 2009). Uit hoofdstuk 5 blijkt echter dat de rol van corporaties op het gebied van beleggen in maatschappelijk vastgoed beperkt is.

De heer Teuben vindt dit opvallend aangezien in eerste instantie woningcorporaties zelf graag wilden investeren in maatschappelijk vastgoed. Destijds mocht dit niet en daaruit ontstond een discussie of het investeren in maatschappelijk vastgoed wel of niet tot het takenpakket van woningcorporaties behoorde: “Inmiddels zijn diverse afspraken gemaakt met Brussel en krijgen de woningcorporaties de gewenste vrijheid om hierin te investeren maar zijn ze zelf terughoudend”. Wellicht dat de gevolgen van de kredietcrisis hier debet aan zijn. De heer Sweens geeft aan dat behalve het gegeven dat woningcorporaties te maken hebben met financieel zwaar weer, de terughoudendheid wellicht ook te verklaren is doordat er veel onzekerheid bestaat over de toekomst van woningcorporaties door de recente regelgeving uit Brussel en fiscale maatregelen in eigen land. “Waar gaat het heen met de rol van woningcorporaties en hoe gaat de wetgeving veranderen?” vraagt de heer Van der Wal zich af. Volgens hem zijn ook corporaties pas relatief kort actief in maatschappelijk vastgoed en moet de toekomst nog uitwijzen hoe hun rol zich gaat ontwikkelen. “Daarbij is deze sector nog steeds in afwachting van wat de invloed van de Europese wetgeving zal zijn”.

Woningcorporaties zijn voor gemeenten en maatschappelijke instellingen wel een ‘logische partner’ maar volgens Teuben vooral actief bij nieuwbouw in wijkvoorzieningen en vaak door middel van een combinatie van maatschappelijk vastgoed met woningen, bijvoorbeeld



zorgwoningen. “Veel maatschappelijk vastgoed zoals een cultuurhuus en MFA’s zijn nog steeds deels gefinancierd met geld van de gemeenten”. Ook Kuijten ziet corporaties vanuit hun huidige werkzaamheden als partij die in eerste instantie in maatschappelijk vastgoed zou kunnen beleggen en dan vooral in de combinatie van wonen en zorg. De zorg is met de huidige ontwikkelingen immers zeer waarschijnlijk een groeimarkt.

Volgens de heer Westerhof kijken corporaties en beleggers anders tegen maatschappelijk vastgoed aan. Het maatschappelijk vastgoed van woningcorporaties is vanuit het perspectief van een belegger gezien dan wel geen A-locatie, maar bijvoorbeeld een C-locatie, maar een dergelijke investering kan gezien de leefbaarheid in de wijk voor een woningcorporatie wel een A-locatie zijn. De heer Westerhof geeft aan dat het maatschappelijk vastgoed waar Vidomes in investeert veelal kleinschalig en monofunctioneel is en vaak op heel incurante locaties zit, bijvoorbeeld een kleine bibliotheek in een woonwijk. “Beleggers proberen portefeuilles van honderden miljoenen samen te stellen zitten niet te wachten op ‘kruimels’”. Daarnaast zal in maatschappelijk vastgoed nooit een overschot – zoals op de kantorenmarkt bestaat – ontstaan. Dat woningcorporaties en beleggers elkaar beconcurreren om aantrekkelijke beleggingen in maatschappelijk vastgoed ziet geen van de geïnterviewden dan ook snel gebeuren: woningcorporaties blijven nodig.

6.5 Maatschappelijk vastgoedmarkt

6.5.1 Ontbreken van een markt

De term Maatschappelijk Vastgoed lijkt inmiddels ingeburgerd. Maar bestaat er ook al een markt voor maatschappelijk vastgoed? Het antwoord hierop lijkt nee te zijn, maar hoe komt dat? In deze paragraaf zal hier dieper op ingegaan worden.

6.5.2 Vraagkant

Maatschappelijk vastgoed als beleggingscategorie lijkt in eerste instantie een reactie op de markt. Door de toegenomen vraag naar onroerend goed zijn goede beleggingen schaarser geworden. Er zijn echter nog steeds goede rendementen te behalen met beleggingen in vastgoed maar hiervoor moet men innovatief te werk gaan (SPF Beheer, 2007). In hoofdstuk 4 is op basis van de literatuur al een overzicht gegeven van de voordelen van het beleggen in maatschappelijk vastgoed.

Volgens de heer Worms is het vooral een belangrijk aspect dat maatschappelijk vastgoed veel minder conjunctuurgevoelig is. Op de vraag wat het volgende deelsegment binnen maatschappelijk vastgoed zou kunnen zijn waarin door Syntrus Achmea wordt belegd, antwoordt hij dat bijvoorbeeld ook gevangenisprofielen qua profiel aan de eisen voldoen. Vastgoed dat gerelateerd is aan *leisure* is daarentegen wel te conjunctuurgevoelig. Investeren in maatschappelijk vastgoed is echter ook erg kennisintensief, wat veel tijd en moeite kost, en dus geld. Daarom wordt door Syntrus Achmea voorzichtig in maatschappelijk vastgoed belegd, in één segment tegelijk. Men kan immers niet overal tegelijk aan beginnen. Van der Wal ziet voor de fondsen van Triodos vooral kansen bij hogescholen, ROC’s en universiteiten: “ook zij moeten het geld namelijk van de private markt halen”. Ook de heer Teuben geeft aan dat er behalve bij gemeenten en zorginstellingen ook binnen het (hoger) onderwijs een stijgende tendens van professionalisering is.



De trend maatschappelijk verantwoord beleggen is volgens de heer Van der Wal evident aanwezig en de rol hiervan is nog lang niet uitgewerkt. Deze rol lijkt het grootst voor pensioenfondsen omdat die nou eenmaal verantwoord met beleggingen om moeten gaan. Kanttekening is dat niettegenstaande deze duidelijk aanwezige trend, investeerders niet zullen investeren in vastgoed waar niet genoeg rendement op te behalen zal zijn. De heer Worms geeft aan dat als rendementseis voor zogenoemde *special products* het zelfde niveau wordt aangehouden als voor traditioneel vastgoed, namelijk een totaal rendement (direct en indirect) van gemiddeld 7%. Het is dus niet zo dat er genoeg wordt genomen met lager rendement, omdat er bijvoorbeeld een lager risico aan vastzit. Dit neemt overigens niet weg dat dit lagere risico een belangrijke reden is om in dit type vastgoed te beleggen; het biedt namelijk voordelen in de diversificatie van de portefeuille. Hierbij wordt opgemerkt dat het voordeel van stabielere huurstromen door veranderende regelgeving lang niet meer zo groot is als voorheen. Ook het voordeel dat investeren in maatschappelijk vastgoed een meerwaarde is voor de omliggende omgeving kent in de praktijk zijn beperkingen. Dit is namelijk alleen van toepassing als de belegger ook daadwerkelijk bezit heeft rondom het maatschappelijk vastgoed, wat gezien het feit dat dit vastgoed veelal te vinden is in woonwijken – en niet in stadscentra tussen de kantoren – niet voor de hand ligt. Daarbij komt ook nog het nadeel dat deze meerwaarde moeilijk te kwantificeren is.

Verder is het opvallend dat Syntrus Achmea, wanneer zij bijvoorbeeld in een ziekenhuis investeren, de operatiekamers buiten de belegging laten vallen. Deze blijven in eigendom van het ziekenhuis zelf omdat ze te gevoelig zijn voor ontwikkelingen binnen de medische wereld (te specialistisch). Dit is een slimme manier om niet te veel risico te lopen. Cor Worms: “Je moet bij een nieuw product *out of the box* denken”.

De heer Van der Wal geeft aan dat voor beleggers twee zaken van belang zijn. De kwaliteit van het vastgoed en de kwaliteit van de huurder. Indien de kwaliteit van het vastgoed heel goed is, maakt het minder uit dat de kwaliteit van de huurder minder is, omdat een kwalitatief goed object in de toekomst snel weer verhuurd is zonder dat er veel veranderd hoeft te worden. Indien de kwaliteit van de huurder juist heel hoog is – een zekere huurder met lange contracten – maakt het juist weer minder uit dat de kwaliteit van het vastgoed minder is, zelfs als de contractuur iets lager ligt dan de markthuur. Wanneer het gaat over de kwaliteit van object dient volgens Teuben onderscheid gemaakt te worden tussen courant (alternatief aanwendbaar) en incourant vastgoed. Tabel 3 geeft een rangschikking van objecten van meest courant (1) tot zeer incourant (20).

Rangschikking	Objecttype
1	Braakliggend (parkeer)terrein in stad
2	Politiebureau in authentieke kantoorvilla
3	Parkeergarage
4	Vervallen bedrijfsruimte in woonwijk
5	Autoshowroom langs A2
6	Hotel
7	Benzinestation
8	Gedateerd leegstaand kantoorpand
9	Sportschool
10	Bungalowpark
11	Golfbaan
12	Manege
13	Verzorgingstehuis
14	School
15	Scheepswerf
16	Ziekenhuis
17	Gemeentelijk zwembad
18	Vliegveld
19	Gevangenis
20	Olieraffinaderij

Tabel 3: Mate van courantheid vastgoed. Bron: P.L.J.M. van der Geer, scriptie Marktwaaarde incourant vastgoed.

De Kopgroep heeft de publicatie *Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed* uitgebracht waarin wordt ingegaan op de huurprijsvaststelling van maatschappelijk vastgoed. Hierin wordt het verschil in waardering tussen courant en incourant vastgoed duidelijk. De parameters die hierbij van belang zijn, zijn weergegeven in onderstaande tabel (tabel 4).

Parameter	Courant	Incourant
Aanvangsinvestering bij nieuwbouw:	Totale investeringskosten	Totale investeringskosten
Aanvangsinvestering bij bestaand vastgoed:	Verwachte opbrengstwaarde	Gecorrigeerde opbrengstwaarde
Restwaarde:	Inschatting bij herbesteding of verwachte verkoopopbrengst	Grondwaarde minus sloopkosten
Exploatieperiode:	Voorkeur voor 10 tot 20 jaar	Periode van overeenkomst anders sectorale wetgeving (veelal 40 tot 60 jaar)
Financieringskosten:	Disconteringsvoet	Kapitaalmarktrente, financieringskosten en managementkosten met eventuele toeslag voor risico op faillissement

Tabel 4: Onderscheid courant en incourant vastgoed. Bron: De Kopgroep: *Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed*, p. 15.

Het belangrijkste verschil is de lengte van de exploitatieperiode, die vooral van belang is voor de aanvangsinvestering maar ook voor bepalen van de restwaarde. Bij incourant vastgoed is deze exploitatieperiode afhankelijk van de economische en technische veroudering van het betreffende vastgoed omdat het na de exploitatie periode geen waarde meer heeft. Bij courant vastgoed is de exploitatieperiode minder van belang omdat na deze periode een nieuwe exploitatieperiode start, waaruit eveneens inkomsten worden verkregen. In de lange en zekere huurcontracten – wat vaak als voordeel van maatschappelijk vastgoed wordt genoemd – schuilt dan ook een nadeel: “want wat doe je met een incourant en monofunctioneel object als na twintig jaar het contract afloopt?” aldus Teuben. Vanwege het ontbreken van marktreferenties is het moeilijk de disconteringsvoet te bepalen (De Kopgroep, 2008).



Dit alles in ogenschouw genomen is het dan ook niet zo gek dat bijna alle geïnterviewden aangeven dat “maatschappelijk vastgoed op zich niet rendabel is” (Rinald van der Wal). Ook mevrouw Kuijten stelt dat “maatschappelijk vastgoed momenteel niet aantrekkelijk is voor commerciële beleggers aangezien dit vastgoed veelal financieel niet rendabel is”.

6.5.3 Aanbodkant

Uit paragraaf 6.3 blijkt dat het een randvoorwaarde is dat maatschappelijk organisaties eerst professionaliseren voordat zij überhaupt overwegen hun vastgoed van de hand te doen. Uit interviews blijkt echter dat ook geld een grote rol speelt: “De sleutel zit hem in de prijs van het geld”, aldus Van der Wal. Gemeenten kunnen nu eenmaal goedkoper financieren en zolang de markt daar niet tegen op kan, zal het niet zo’n vaart lopen. “Eigenlijk maken externe mechanismen het onlogisch om maatschappelijk vastgoed extern te financieren”.

De heer Tazelaar geeft aan de rendementseisen van beleggers nu eenmaal hoger liggen dan de rente die gemeenten moeten betalen voor het aantrekken van kapitaal (7 á 8% tegenover 5%). Daarbij willen gemeenten de macht ook niet te veel uit handen geven. In de huidige situatie kan een gemeente – indien zij dat nodig acht – een instelling van huisvesting voorzien onder de markthuur, wanneer ze alles uitbesteden gaat dat niet zo gemakkelijk meer.

De heer Sweens geeft aan dat er verschil bestaat tussen maatschappelijk vastgoed dat er al enkele decennia staat en relatief nieuw vastgoed dat de laatste jaren is gebouwd. Het oudere maatschappelijk vastgoed heeft nagenoeg geen boekwaarde meer, maar nog wel marktwaarde, wat betekent dat hier sprake is van stille reserves. Het recentelijk gebouwde maatschappelijk vastgoed staat juist voor (te) hoge bedragen in de boeken doordat gemeenten vaak gezichtsbepalende objecten wil neerzetten met een bepaalde toekomstwaarde. Daardoor ligt de boekwaarde hoger dan de marktwaarde die op basis van de te vragen markthuur wordt berekend.

De heer Sweens geeft tevens aan dat daardoor de kostprijsdekkende huur hoger kan liggen dan de mogelijke markthuur en is er dan ook voorstander van dat in plaats van het hanteren van een kostprijsdekkende huur en het geven van een hoge subsidie – waardoor maatschappelijke instanties in principe aan het ‘subsidie-infuus’ komen te liggen – er beter gelijk met de markthuur gerekend kan worden. Dit leidt dus tot een lagere subsidie, om vervolgens het verschil tussen de hoge stichtingskosten en de marktwaarde – de zogenaamde onrendabele top – direct af te boeken. In dit geval ontstaan er geen problemen zodra de maatschappelijke instelling ophoudt met huren. Omdat de maatschappelijke instelling niet ‘gehospitaliseerd’ is, kan de maatschappelijke instelling voor een gelijk huurniveau elders terecht en het object komt niet leeg te staan, omdat het met een marktconforme huur aantrekkelijk blijft voor de markt.

Volgens mevrouw Kuijten is het voor gemeenten financieel niet zo zeer aantrekkelijk om maatschappelijk vastgoed van de hand te doen, omdat dit vastgoed vooral simpelweg geen waarde heeft: “In dat geval blijft alleen de grondwaarde van de locatie over, om nog maar niet te spreken over de sloopkosten die de ontwikkelaar heeft alvorens herontwikkeld kan worden”. Deze opbrengen wegen volgens haar niet op tegen het de nadelen van het van de hand doen van vastgoed, namelijk het uit handen geven van de regie die de gemeenten hebben door dit vastgoedbezit. Het speelt volgens haar wel een rol dat gemeenten te lijden hebben onder de gevolgen van de financiële crisis en het feit dat door krimpende bevolking simpelweg minder maatschappelijke voorzieningen nodig zullen zijn.

Mac Gillavry geeft aan dat het verhaal over het appeltje voor de dorst vooral gezien de professionaliseringsslag die gaande is een achterhaalde en ouderwetse manier van denken is:

“gemeenten hebben in tegenstelling tot commerciële bedrijven niet zozeer behoefte aan liquide middelen aangezien ze gemakkelijk en goedkoop aan geld komen, dus dat is voor gemeenten geen reden om hun bezit te verkopen”. Ook de heer Sweens geeft aan dat gemeenten goedkoop geld kunnen aantrekken “wat belemmerend kan werken voor het alternatief van de belegger”.

Om een zekere vorm van beleid uit te voeren is het namelijk wel belangrijk dat je een bepaald bezit moet hebben. Als voorbeeld kan een winkelcentrum dienen waar een manager erop toeziet dat bepaalde winkels wel of niet naast elkaar zitten; verder denkt hij aan looproutes en hij zorgt dat er een compleet aanbod is voor het winkelend publiek. Dat zijn zaken die belangrijker zijn voor een goedlopend winkelcentrum en niet zozeer de hoogste huur voor elk individueel object. Volgens Mac Gillavry maakt het in bezit hebben van vastgoed gemeenten mogelijk om op een zelfde manier de regie te voeren. Ook de heer Sweens beaamt dat het in bezit hebben van maatschappelijk vastgoed van belang is voor het uitvoeren van beleid. Het is namelijk sterk de vraag of bepaalde zaken worden opgepakt wanneer de gemeente dit niet zou doen. Hieronder kunnen zoals gezegd ook commerciële functies vallen, zoals parkeergarages. Daarbij gaat het naast zakelijke motieven vaak om maximale beïnvloeding door de gemeente ten aanzien van de bedrijfsvoering (openingstijden, tarifiering, doelgroepen e.d.).

Tot slot zijn beleidsmakers lang niet altijd blij met de transparantie en structuur die centralisatie met zich mee brengt. Voor sommige afdelingen of ambtenaren houden sommige zaken nou eenmaal liever binnen de deuren. Wat bijvoorbeeld als de sporthal te weten komt dat het naburige zwembad extra subsidie krijgt via de huurstroom?

6.5.4 Wantrouwen

Beleggers en maatschappelijke instellingen hebben beide hele andere doelstellingen die ze nastreven. Zo streeft een pensioenfonds in zijn beleggingsstrategie naar:

- rendement (stabiele lange termijn inkomsten);
- risico (bescherming tegen inflatie);
- diversificatie.

Maar is de zorgstrategie van een zorgaanbieder:

- focus op langjarige aanbidding van goede en toegankelijke zorg;
- continuïteit (uitbesteden risico's);
- concurrentiepositie (investeren in zorg, niet in stenen).

In principe biedt een institutionele belegger (bijvoorbeeld een pensioenfonds) kapitaal aan en vraagt in ruil daarvoor een optimaal rendement, en biedt de gebruiker (bijvoorbeeld een zorginstelling) een huursom en vraagt daarvoor optimale huisvesting. Op papier lijkt het dan ook duidelijk dat publieke en private partijen elkaar veel te bieden hebben als het gaat om het financieren, ontwikkelen, exploiteren en beheren van maatschappelijk vastgoed, waardoor zij gezamenlijk kunnen streven naar lange termijn zekerheid. In de praktijk blijkt echter sprake te zijn van wantrouwen van maatschappelijke organisaties jegens commerciële instanties. De heer Sweens vindt wantrouwen een te groot woord: “er is niet zo zeer sprake van wantrouwen maar van onbekendheid en onwennigheid”. Hulshoff (2008) spreekt van een ‘brug’ tussen gebruiker en belegger. Commerciële vastgoedpartijen lijken bij partijen als gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen en onderwijs nog totaal niet in beeld. De heer Teuben vindt dit opmerkelijk: “je ziet een zeker wantrouwen richting beleggers, maar wel een volledig vertrouwen in woningcorporaties”. Hij merkt hierbij op dat er echter wel verschil zit tussen institutionele beleggers zoals pensioenfondsen zoals PPGM waarbij dit wantrouwen veel minder is dan richting particuliere beleggers.



Maatschappelijke instellingen zullen hun vastgoedmanagement dan ook niet alleen in de rol van eigenaar en investeerder moeten professionaliseren maar ook die in de rol van eindgebruiker en huisvestingsmanager. Ze moeten inzien dat hoe lager de kosten, hoe meer geld beschikbaar is voor handen aan het bed en docenten voor de klas. Beleggers zien in hen aantrekkelijke huurders met een laag risicoprofiel, wat betekent dat ze als huurder een goede onderhandelingspositie hebben. Ook daarin is voor maatschappelijke instellingen nog veel te winnen.

Feit is wel dat wanneer het er wanneer het misgaat met maatschappelijke functies die verzelfstandigd zijn vaak op neerkomt dat de overheid bij moet springen. De heer Sweens omschrijft gemeenten ook wel als een 'vangnet' voor maatschappelijke functies die anders niet opgepakt worden. Niet alleen zijn enkele sprekende voorbeelden van voetbalclubs te noemen, maar hetzelfde geldt voor een ziekenhuis of een school, want een dergelijke functie blijft toch nodig. Kuijten is dan ook van mening dat het van belang is dat beide partijen vooraf goede afspraken maken over de exploitatie: "vermeld deze in de huurcontracten, zoals het behoud van doelgroep, huur, lengte contract, onderhoudsafspraken".

6.6 Schrikbeeld

In het *NRC Handelsblad* verscheen, naar aanleiding van buitenlandse interesse in de Nederlandse exploitant van kinderdagverblijven Catalpa, onlangs een artikel met als titel 'Beleggen in peuters'. De brancheorganisatie kinderopvang waarschuwt hierin voor de risico's van verkoop aan buitenlandse investeringsmaatschappijen en ontwikkelt een 'branchecode' die eigenaren moet stimuleren de winst te investeren in de kwaliteit van de opvang. Het schrikbeeld is dat investeerders 'snelle winst' halen uit de stabiele inkomsten in de sector wat destijds bij bedrijven als PCM en detailhandelsconcern Maxeda gebeurde: deze bedrijven werden opgezadeld met torenhoge schulden (PCM) of de eigenaar maakte in één klap alle vastgoed te gelde (Maxeda).

Geen van de geïnterviewden is echter bang voor financieel leegzuigen van maatschappelijke organisaties. De heer Worms begrijpt wel dat deze angst wellicht wordt gevoed door voorbeelden uit het verleden waar het verkeerd is gegaan. "Maar waarom moeten we uitgaan van het negatieve? Men moet juist kijken wat het oplevert!". De overheid heeft van de kinderopvang in 2005 nu eenmaal een marktsector gemaakt. Dan is het logisch dat ondernemers willen groeien en soms ook worden verkocht, dat hoort nou eenmaal bij marktwerking is de strekking. Worms erkent wel dat Syntrus Achmea, met pensioenfonds als opdrachtgever, een andere doelstelling heeft dan een puur commerciële belegger.

De heer Westerhof deelt deze mening en ziet niet in waarom men angstig is voor buitenlandse investeerders: "je mag veronderstellen dat een Nederlandse belegger precies hetzelfde redeneert als een buitenlandse belegger. Ze kijken gewoon naar de contracten die onder het vastgoed liggen en schatten op basis daarvan de risico's en waarde van het vastgoed in. Als de belegger na het einde van het contract teveel huur vraagt of slecht onderhoud pleegt, kiest de huurder toch gewoon een ander pand? Dat is marktwerking".

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Inleiding

Dit laatste hoofdstuk bevat de conclusies en aanbevelingen (voor vervolgonderzoek). Daarnaast is er ruimte voor reflectie. Het belangrijkste onderdeel van de conclusie van deze scriptie is het beantwoorden van de onderzoeksvraag en de bijbehorende deelvragen. De onderzoeksvraag luidt:

“Zijn er mogelijkheden voor vastgoedbeleggers om te investeren in maatschappelijk vastgoed?”

De deelvragen zijn:

1. Wat is maatschappelijk vastgoed?
2. Welke eisen stellen vastgoedbeleggers aan beleggingsobjecten?
3. In welke mate voldoet maatschappelijk vastgoed aan de eisen van vastgoedbeleggers?
4. In hoeverre wordt momenteel belegd in maatschappelijk vastgoed?
5. Wat zijn de ervaringen met beleggen in zorgvastgoed?

De antwoorden op deze vragen zijn gezocht door middel van een uitgebreide literatuurstudie en half gestructureerde interviews. Door combinatie van beide zijn enkele opvallende conclusies te trekken die in de volgende paragraaf worden weergegeven.

7.2 Conclusies

7.2.1 Conclusies per deelvraag

Wat is maatschappelijk vastgoed?

Uit zowel de literatuurstudie als uit de gesprekken met specialisten uit de praktijk blijkt dat zowel de functie als de financiering van het vastgoed van belang zijn bij het definiëren van het concept maatschappelijk vastgoed. De gehanteerde definitie die zowel gebruik en functie als financiering afbakt luidt:

“Maatschappelijk vastgoed is een gebouw: waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd, waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt, waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft”.

Deze definitie sluit vastgoed uit dat niet door maatschappelijk dienstverleners wordt gebruikt, maar wel een maatschappelijke meerwaarde heeft (zoals een café). Daarnaast wordt maatschappelijk vastgoed hiermee beperkt tot gebouwen, waardoor openbare ruimte buiten beschouwing wordt gelaten. Interviews met specialisten uit de praktijk leverden antwoorden op variërend van “al het vastgoed is maatschappelijk vastgoed” tot “er bestaat geen maatschappelijk vastgoed.” Dit illustreert dat het begrip maatschappelijk vastgoed in de praktijk op verschillende manieren geïnterpreteerd wordt. Het lijkt er op dat maatschappelijk vastgoed als dusdanig in de praktijk vooral door beleggers helemaal niet wordt herkend, en dat het begrip vooral is verworden tot een containerbegrip.



Welke eisen stellen vastgoedbeleggers aan beleggingsobjecten?

Vastgoedbeleggers nemen bij het nemen van een investeringsbeslissing rendement, risico, toekomstbestendigheid en kwaliteit in ogenschouw. Daarnaast wordt door de opkomende trend van maatschappelijk verantwoord investeren ook naar de maatschappelijke impact van de beslissing gekeken. De kwaliteit van het vastgoed en de kwaliteit van de huurder zijn van groot belang. Wanneer het gaat over de kwaliteit van object is onderscheid te maken tussen courant (alternatief aanwendbaar) en incourant vastgoed. Wanneer het gaat over de kwaliteit van de huurder wordt gekeken naar de gebruiksduur, de huur en het risico tot faillissement.

In welke mate voldoet maatschappelijk vastgoed aan de eisen van vastgoedbeleggers?

Wanneer de parameters afzonderlijk in ogenschouw genomen worden valt te zien dat maatschappelijk vastgoed op het gebied van rendement niet aan de eisen van vastgoedbeleggers voldoet, doordat de huurprijzen niet toereikend zijn. Op het gebied van risico zorgen subsidies voor stabiele huurstromen waardoor het risico als gunstig beschouwd kan worden. Qua toekomstbestendigheid zorgt de monofunctionaliteit ervoor dat maatschappelijk vastgoed veelal slechts voor één (type) huurder geschikt is, waardoor het bij het aflopen van de gebruiksperiode weinig waarde meer heeft. De kwaliteit van het vastgoed voldoet daardoor in de regel niet aan de eisen van vastgoedbeleggers, de kwaliteit van de huurders veelal wel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een kwalitatieve huurder de kwaliteit van het vastgoed ondergeschikt maakt. De maatschappelijke impact van een investering in maatschappelijk vastgoed is tot slot gunstig. Gesteld kan worden dat maatschappelijk vastgoed slechts in beperkte mate aan de eisen van vastgoedbeleggers voldoet. Vooral op het gebied van rendement en kwaliteit van het vastgoed scoort maatschappelijk vastgoed laag.

In hoeverre wordt momenteel belegd in maatschappelijk vastgoed?

Eén institutionele belegger, één bank (met geld van private beleggers) en enkele pensioenfondsen zijn actief met beleggen in maatschappelijk vastgoed, met gezamenlijk het streven om enkele honderden miljoenen in dit segment te investeren. Gezien de miljarden die in deze wereld om gaan is dit slechts een beperkte omvang, maar dit geeft wel duidelijk aan dat maatschappelijk vastgoed de laatste jaren bij beleggers onder de aandacht begint te komen.

Wat zijn de ervaringen met beleggen in zorgvastgoed?

Institutionele beleggers blijken binnen het segment van maatschappelijk vastgoed voornamelijk actief in zorgvastgoed. Zorgvastgoed schuift door de liberalisering van de zorgmarkt steeds naar het grijze gebied tussen maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed. Zorgvastgoed loopt als het gaat om beleggen dan ook voor op andere vormen van maatschappelijk vastgoed en wordt daarom ook steeds als apart segment benoemd. Opvallend is dat zodra een deel van het maatschappelijk vastgoed eenmaal interessant is voor beleggers, het niet meer voldoet aan de definitie, waardoor het als commercieel vastgoed gezien wordt. De huisvesting van kinderdagverblijven is hiervan een goed voorbeeld.

7.2.2 Conclusie hoofdvraag

Zijn er mogelijkheden voor vastgoedbeleggers om te investeren in maatschappelijk vastgoed?

Maatschappelijk vastgoed lijkt gezien de ontwikkelingen weldegelijk beleggingspotentie te hebben. De mogelijkheden zijn echter wel beperkt. Hier liggen meerdere zaken aan ten grondslag. De belangrijkste is het ontbreken van voldoende aanbod van rendabele maatschappelijk vastgoed objecten. De financiële kant van het verhaal is leidend, vooralsnog lijkt het voor beide kanten – vastgoedbeleggers en de huidige eigenaren – financieel niet aantrekkelijk genoeg. Voor beleggers is, ondanks de vele andere voordelen van het investeren in maatschappelijk vastgoed, het financiële plaatje nog altijd doorslaggevend bij de beslissing of een belegging interessant is. Zolang er geen goede rendementen te behalen zijn op



maatschappelijk vastgoed zullen zij hier niet op richten. En gemeenten kunnen goedkoop aan geld komen en zijn waardoor zij niet genoodzaakt zijn zich tot het vermogen van beleggers te wenden. Opvallend is wel dat zodra een deel van het maatschappelijk vastgoed eenmaal interessant is voor beleggers, het niet meer voldoet aan de definitie, waardoor het meer als commercieel vastgoed gezien wordt. Stukje bij beetje zal steeds meer van dit vastgoed deze verschuiving maken. Het zal dan ook nog jaren duren voordat er daadwerkelijk op grote schaal in maatschappelijk vastgoed belegd zal worden. Dat een belegger een hele gemeente koopt zoals in de VPRO documentaire “Te Koop: Nederland”, onderdeel van een reeks documentaires rond het thema “De Toekomst” waar de gemeente Warmond (fictief) werd verkocht voor 1,1 miljard euro lijkt voorlopig dan ook niet reëel.

7.3 Aanbevelingen

Aangezien het grootste deel van het maatschappelijk vastgoed in bezit is van gemeenten (geschatte WOZ-waarde van 40 miljard euro) is het van groot belang dat gemeenten de professionaliseringsslag maken. Alvorens zij überhaupt zullen overwegen om vastgoed dat niet tot hun kerntaak behoort te verkopen, zullen zij namelijk eerst hun vastgoedportefeuille moeten inventariseren en hun beleid hierop aanpassen. Dit zelfde geldt voor maatschappelijke instellingen die het vastgoed waarin zij gehuisvest zijn op een bedrijfseconomische manier moeten benaderen en managen.

Vastgoedbeleggers moeten niet zozeer kijken naar de nadelen welke gelabeld zijn aan het begrip maatschappelijk vastgoed maar juist creatieve oplossingen moeten vinden om gebruik te maken van de voordelen welke het investeren in maatschappelijk vastgoed te bieden heeft: *think outside the box*. Gezien de ontwikkelingen op de markt liggen er kansen bij de nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed, zoals toekomstbestendige multifunctionele verzamelgebouwen. Maar vanwege de veranderende kaders ook binnen niet regulier vastgoed zoals zorgvastgoed. Hoewel dit segment vastgoed op dit moment nog niet direct (financieel) aantrekkelijk is het met het oog op de toekomstige ontwikkelingen nu wellicht een goed moment om hierin te investeren. Beleggers die nu kennis en ervaring in dit segment op doen hebben daar later immers profijt van.

7.4 Reflectie

Het was een uitdaging om dit onderzoek in eigen beheer uit te voeren. Vooral aan het begin van het onderzoek was het zo nu en dan wel moeilijk omdat er geen organisatie met kennis en een netwerk was waar op teruggevallen kon worden. Desondanks is het toch gelukt om in deze periode het onderwerp goed in beeld te brengen. Verder is het een erg interessant maar erg complex onderwerp gebleken. Maatschappelijk vastgoed is zo divers gebleken – met grote verschillen in rendement en risico – dat het moeilijk blijft hierover generaliserende uitspraken te doen.

Dit onderzoek is opgebouwd door middel van twee typen onderzoek: literatuurstudie en interviews. Doordat er geen kwantitatieve data beschikbaar is, is het niet mogelijk de uitkomsten af te zetten tegen een derde methode, ook wel triangulatie genoemd (Baarda, De Goede en Teunissen). Wel zou een *expert meeting* georganiseerd kunnen worden om uitkomsten van dit onderzoek te ‘checken’, maar de lijst van geïnterviewden in ogenschouw nemend kan toch wel gesteld worden dat ik reeds met de experts op dit gebied gesproken heb. Hen nogmaals benaderen om de uitkomsten te bespreken is dan ook niet echt reëel. Tot slot zou het ook een optie zijn om de uitkomsten tegen secundaire bronnen te spiegelen, zoals



bijvoorbeeld vakbladen, om te controleren of de uitkomsten van dit onderzoek overeen komen met hetgeen in recente artikelen gezegd wordt. Hierbij zal echter al snel aangelopen worden tegen het feit dat in de vakbladen de onderwerp van dit onderzoek niet zo zeer aanbod komt, maar het veelal gaat over het aanpakken van het professionaliseren van het gemeentelijk vastgoed.

Ik had graag ook commerciële, niet-institutionele beleggers willen betrekken bij dit onderzoek die actief zijn in maatschappelijk vastgoed. Zoals Green Real Estate, dat op relatief kleine schaal in onderwijs- en zorghuisvesting belegt en medio 2010 bekendmaakte de komende jaren ook te gaan beleggen in scholen en zorginstellingen (Vastgoedmarkt, 2010). Ik ben erg benieuwd naar de *drive* van deze belegger om te investeren in maatschappelijk vastgoed. Het is echter niet gelukt om hier meer over te weten te komen of om niemand te spreken, maar participatie zou wellicht tot meer en wellicht andere inzichten geleid kunnen hebben.



LITERATUUROVERZICHT

Aedes, vereniging van woningcorporaties (2009). *Bedrijfstakinformatie 2008: Kengetallen van de Nederlandse woningcorporaties*. Hilversum: Aedes.

Annexum Beheer (2010). *VastgoedCultuurFonds; Halfjaarbericht 2010*. Amsterdam: Annexum Beheer BV.

Baarda, D.B. & Goede, M.P.M. de (2001). *Basisboek Methoden en Technieken: handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek*. Groningen: Wolters Noordhoff-Stenfert Kroese.

Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de & Teunissen, J. (2005). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek: Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Wolters Noordhoff.

Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de & Meer-Middelburg, A.G.E. van der (2007). *Basisboek interviewen: Handleiding voor het voorbereiden en afnemen van interviews*. Groningen: Wolters Noordhoff.

Bijsterveld, K. (2007). Zorgsector biedt vastgoedwereld volop kansen: Liberalisering dwingt zorgsector tot strategisch vastgoedmanagement. Utrecht: *Building Business*, maart 2007, p.24-25.

Bijsterveld, K. (2009). Maatschappelijk vastgoed: Kostenpost of toegevoegde waarde? Utrecht: *Building Business*, september 2009, p.40-45.

Bijsterveld, K. (2010). Bundel de krachten en profiteer van elkaars kennis. Utrecht: *BuildingBusiness*, februari 2010, p.36-39.

Bis, N. de, Verkerk, B.G. & Maussen, S.J.E. (2006). Gemeentelijk vastgoed ingezet als bedrijfsmiddel. Amsterdam: *Property Research Quarterly* 2006, jrg.2, nr. 4.

Blauw, R. de (2010). Tweederde gemeenten weet niet wat hun vastgoed per meter kost en opbrengt: Gemeenten kunnen miljoenen besparen met een professionalisering van hun vastgoedbeleid. Amsterdam: *PropertyNL Magazine*, februari 2010, p.19.

Boon, T. den & Geeraerts, D. (2005). *Van Dale: Groot Woordenboek der Nederlandse Taal*. Utrecht: Van Dale Lexicografie.

Both, D. (2010). *Functionele vermindering van vastgoed, wat zijn de opties? Wat te doen met vastgoed dat het einde van de functionele levensduur nadert?*. Amsterdam: Master Thesis Amsterdam School of Real Estate.

Buiter, O. & Veuger, J. (2010). *Barometer Maatschappelijk Vastgoed*. Groningen: Consortium Maatschappelijk Vastgoed.

CFV (2010). *Sectorbeeld realisaties woningcorporaties: Verslagjaar 2009*. Naarden: Centraal Fonds Volkshuisvesting.



Dalen, D.M. van (2010). *Maatschappelijk Vastgoed Zakelijk Bezien: Risicomanagement voor en door corporaties bij investeringen in maatschappelijk vastgoed*. Amsterdam: Master Thesis Amsterdam School of Real Estate.

Geltner, D.M., Miller, N.G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2007). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Mason (USA): Cengage learning.

Gool, P. van, Jager, P., & Weisz, R.M. (2007) *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Wolters-Noordhoff.

Graaf, K. de (2005). Worstelen met de voorraad. Utrecht: *Building Business*, mei 2005, p.42-45.

Gruis, V. (2007). *Bedrijfsstijlen van woningcorporaties*. Gouda: Habiforum.

Hordijk, A.C., Teuben, B.J.J. & Kooijman, P. (2007). Beleggen in maatschappelijk vastgoed kan winstgevend zijn. Den Haag: *Vastgoedmarkt*, april 2007, p.59-60.

Hulshoff, I. (2008). *Europese zorgvastgoedmarkt: Strategie en haalbaarheid zorgvastgoedfonds*. Den Haag: ING Real Estate.

Huisman, N.S.L. (2009). *Multifunctionele accommodaties: Inzicht in de kosten en opbrengsten van beheer en exploitatie*. Groningen: Master Thesis Rijksuniversiteit Groningen.

IPD/aeDex (2009). *Aedex Maatschappelijke Vastgoedindex: resultaten tot en met 31 december 2008*. Almere: IPD/aeDex.

ING Real Estate (2008). *ING Real Estate launches pan-European healthcare property fund*. Den Haag: Persbericht ING Real Estate, d.d. 10 Juni 2008.

IPD Nederland (2010). *ROZ/IPD Nederlandse vastgoedindex 209*. Almere, IPD Nederland.

Jones Lang LaSalle (2008). *Het vastgoedbeleggingsbeleid van de grote Nederlandse institutionele beleggers en vastgoedfondsen 2008*. Amsterdam: Jones Lang LaSalle.

Keeris, W.G. (2006). *Openingswoord: De toegevoegde waarde van maatschappelijk vastgoed*. Eindhoven: *Congres van Het Nederlands Vastgoedinstituut*, d.d. 23 mei 2006.

Kopgroep, De (2008). *Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed; Handreiking voor huurprijsvaststelling van maatschappelijk vastgoed*. Amersfoort: De Kopgroep.

Knol, H.W.B. (2009). *Zorgvastgoed: De waarde een zorg? Een onderzoek naar het bepalen van de marktwaarde van Zorgvastgoed*. Amsterdam: Master Thesis Rijksuniversiteit Groningen.

Kuiper, I. (2008). *Vastgoedindices voor maatschappelijk en zorgvastgoed dragen bij aan professionalisering*. Almere: IPD Nederland.

Laan, E.E., van der (2009). *Overzicht nevenactiviteiten van woningcorporaties*. Den Haag: *Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal*, d.d. 24 juli 2009.

Leent, M. van (2007). *Maatschappelijk vastgoed als katalysator van maatschappelijk ondernemen*. Hilversum: Aedes.



- Leent, M. van, Moel, I. de & Wal, J. van der (2009). *Maatschappelijk ondernemen met maatschappelijk vastgoed*. Rotterdam: SEV.
- Leeuwen, L. van (2008). Meerwaarde maatschappelijk vastgoed: Goed voor iedereen. Amersfoort: *B&G Magazine*, februari 2008, p.8-12.
- Linck, J.C. (2003). *Pensioenfondsen onder de loep Theorie en Praktijk van Vastgoed in de Portfolio van Pensioenfondsen: Verleden, Heden en Toekomst*. Amsterdam: Master Thesis Amsterdam School of Real Estate.
- Mac Gillavry, S.D.G. (2006). *Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten*. Amersfoort: Master Thesis Amsterdam School of Real Estate.
- Mac Gillavry, S.D.G. (2010). Management van maatschappelijk vastgoed. In Vermeulen, M. en Wieman, M. *Handboek Vastgoedmanagement* (hoofdstuk 22). Groningen: Wolters Noordhoff.
- Middendorpen, M.H. & Hümmels, R.P. (2007). Het vastgoedbedrijf van gemeenten: Maatschappelijk vastgoed zakelijk benaderd. Nieuwegein: *Real Estate Magazine*, nr.51, p.46-51.
- NRC Handelsblad (2010). Beleggen in peuters. Rotterdam: *NRC Handelsblad*, vrijdag 2 juli 2010.
- Olde Bijvang, E. (2010). *Maatschappelijk vastgoed: De pioniersfase voorbij*. Nieuwegein: Quintis.
- Paping, R.H.M. & Calon, M.A.E. (2009). Brede doelgroep volkshuisvesting blijft noodzakelijk. Hilversum: *Brief aan minister E. van der Laan en de Tweede Kamercommissie Wonen, Wijken en Integratie*, d.d. 26 oktober 2009.
- Pellikaan, R.P.J. (2003). *Ontwikkeling van een methodiek t.b.v. de performance meting van maatschappelijk vastgoed*. Eindhoven: Master Thesis TU Eindhoven.
- Peters, I. (2008). Maatschappelijk vastgoed: rendement gegarandeerd? Nieuwegein: *Real Estate Magazine*, nr.60, p.40-43.
- Raat, N.N.G. (2008). *Wikken en wegen met Sociaal Maatschappelijk Onroerend Goed: Een inventariserend onderzoek naar de onderbouwing en verantwoording van investeringen in Sociaal Maatschappelijk Onroerend Goed door woningcorporaties*. Amsterdam: Master Thesis Amsterdam School of Real Estate.
- Rozendaal, W. (2009). *Vastgoed bij gemeenten; een blinde vlek?* Capelle aan den IJssel: KEI/Dossier De Kopgroep.
- Rozendaal, W. (2010). *Landelijk Onderzoek naar Vastgoedmanagement bij Nederlandse Gemeenten*. Capelle aan den IJssel: Rozendaal Vastgoed.
- Schouten, C., Willems, T. & Hilgenga, E. (2008). Bouwen en beheren van multifunctionele accommodaties, werken aan samenwerking? Amsterdam: *Vastgoedrecht*, december 2008, nr.5.
- Schönau, W.F., & Marrewij, S. van (2010). Maatschappelijk vastgoed: luxe of noodzaak? Nieuwegein: *Real Estate Magazine*, nr.70, p.13-16.
- Schijndel, M., van (2009) *Zorgvastgoed, een nieuwe beleggingsmarkt?* Eindhoven: Master Thesis Tias Nimbas Business School.



SPF Beheer (2007). Innovatief beleggen in vastgoed: Spoorwegpensioenfonds investeert in kinderdagverblijven. In *Traject, Magazine voor gepensioneerden van het Spoorwegpensioenfonds, januari 2007*. Utrecht: SPF Beheer.

Stichting Personeelspensioenfonds Cordares (2010). *Maatschappelijk Verantwoord Beleggen*. Amsterdam: Stichting Personeelspensioenfonds Cordares.

Sluiter, R.J. (2009). *Maatschappelijk vastgoed verantwoord gepositioneerd! Verkennend onderzoek naar de wijze waarop gemeenten maatschappelijk vastgoed verantwoord kunnen positioneren*. Groningen: Master Thesis Rijksuniversiteit Groningen.

Syntrus Achmea Vastgoed (2011) *Beleggingsnota vastgoed en hypotheek: strategische Keuzes voor 2011-2013*. Amsterdam: Syntrus Achmea Vastgoed.

Tazelaar, T. & Schönau, W. (2010). *Professioneel Gemeentelijk Vastgoed: Stand van professionalisering bij gemeenten*. Amersfoort: Twijnstra Gudde.

Teuben, B.J.J. (2008). ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. *Nieuwegein: Real Estate Magazine, nr.60, p.22-27*.

Teuben, B.J.J., Waldman, M. Hordijk, A.C. (2007). *An Inventory of Municipal Real Estate: The case of The Netherlands*. Breukelen: Nyenrode Business Universiteit.

Teuben, B. (2010). Wat brengt ons de toekomst? *Nieuwegein: Real Estate Magazine, nr.70, p.42-44*.

Triodos Bank (2011). *Prospectus Triodos Cultuurfonds*, Zeist: Triodos Cultuurfonds NV.

Vastgoedmarkt (2008). ING Real Estate lanceert Europees zorgvastgoedfonds. Den Haag: *Vastgoedmarkt, juni 2008, p.3*.

Vastgoedmarkt (2010). Beleggers duiken op créshe's en onderwijs. Den Haag: *Vastgoedmarkt juni/juli 2010, p.6*.

Vastgoedmarkt (2011). Triodos en OVG samen in Join Ontwikkeling. Den Haag: *Vastgoedmarkt, februari 2011, p.1*.

Veuger, J. (2009). Onderzoek voor maatschappelijk vastgoed noodzakelijk. *Nieuwegein: Real Estate Magazine, nr.64, p.11-13*.

Verschuren, P. & Doorewaard, H. (2003). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Utrecht: Lemma.

Vlak, A.L.M. (2007). Presentatie maatschappelijk vastgoed. Apeldoorn: *Congres bouwstenen voor sociaal, d.d. 3 oktober 2007*.

VROM, ministerie van (2007) *Bouwstenen voor sociaal: Vastgoed voor voorzieningen, een handreiking*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Wal, R. van der (2008). Investeren in maatschappelijk vastgoed: Waarom komen investeringsbeslissingen bij de overheid vaak zo traag tot stand? *Nieuwegein: Real Estate Magazine, nr.56, p. 34*.



Weide, J. (2009). *Maatschappelijk rendement van multifunctionele accommodaties: Een exploratief onderzoek naar de methode voor gemeenten en corporaties om het maatschappelijk rendement van multifunctionele accommodaties inzichtelijk te maken*. Groningen: Master Thesis Rijksuniversiteit Groningen.

Werf, F. van de (2007). *Gemeentelijk vastgoed; een kostendekkende exploitatie*. Utrecht: Master Thesis Rijksuniversiteit Groningen.

Westerhof, A. & Duijn, C., van (2004). *Maatschappelijk Vastgoed; professioneel vastgoed bedrijf binnen de gemeentelijke organisatie*. Utrecht: Master Thesis Amsterdam School of Real Estate.

Westerhof, A., Leent, M., van & Vugt, K., van (2004). *Ondernemen met maatschappelijk vastgoed: Kopgroep van gemeenten neemt voortouw*. Amersfoort: DHV.

Bijeenkomsten:

College Vastgoedbeleggen Henk Brouwer, 7 januari 2010. Rijksuniversiteit Groningen.

Kenniscafé Noordruimte: “Themabijeenkomst Maatschappelijk vastgoed”, donderdag 21 oktober 2010. Hanzehogeschool Groningen.

FRESH Alumni Debat: “De veranderende rollen in de toekomstige vastgoedpraktijk”, vrijdag 28 oktober 2010. ACTA gebouw Vrije Universiteit Amsterdam.

Consortium maatschappelijk vastgoed: “Bijeenkomst ‘Financieren van maatschappelijk vastgoed’, de eerste bijeenkomst van het ‘Drieluik Maatschappelijk Vastgoed’”, donderdag 25 november 2010. Theater Prismare Enschede.

Conferentie Maatschappelijk vastgoed 2011: “Bespaar en verbeter!”, woensdag 9 maart 2011. Auditorium Hogeschool van Amsterdam.

Websites:

Achmea Vastgoed www.achmeavastgoed.nl (bezoekt op 13-02-2011)

Beleggersplatform IEX www.iex.nl (bezoekt op 15-02-11)

Bouwcollege www.bouwcollege.nl (bezoekt op 24-11-2010)

Bouwstenen voor Sociaal www.bouwstenenvoorsociaal.nl (bezoekt op 10-11-2010)

Consortium maatschappelijk Vastgoed www.consortiummv.nl (bezoekt op 15-11-2010)

CorporatieNL www.corporatienl.nl (bezoekt op 10-01-2011)

Green Real Estae www.green.nl (bezoekt op 15-03-11)

ING Real Estae www.ingrealestate.com (bezoekt op 13-02-2011)

IPD Nederland www.ipd.com (bezoekt op 16-12-2010)

Join Ontwikkeling www.joinontwikkeling.nl (bezoekt op 15-02-11)

Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing www.kei-centrum.nl (bezoekt op 13-11-2010)

Kennisplatform maatschappelijk vastgoed www.kpmv.eu (bezoekt op 22-11-2010)

Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl (bezoekt op 1-12-2010)

Triodos Bank www.triodos.nl (bezoekt op 14-02-11)

Vastgoedfonds kinderdagverblijven en brede scholen www.kidafocom.com (bezoekt op 14-02-11)

Vastgoedcultuurfonds www.vastgoedcultuurfonds.nl (bezoekt op 03-02-11)



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST	61
BIJLAGE 2: KENNISPLATFORMS.....	62
BIJLAGE 3: GEBRUIK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	64
BIJLAGE 4: TYPEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED.....	65
BIJLAGE 5: DIRECT EN INDIRECT ONROEREND GOED	66
BIJLAGE 6: INTERVIEWVRAGEN	68
BIJLAGE 7: SAMENVATTINGEN INTERVIEWS	69
BIJLAGE 8: POSITIONERINGSMATRIX SEV	85



BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

Aedes	Vereniging van woningcorporaties in Nederland
Aedex	Stichting Corporatie Vastgoedindex
Aedex/IPD	Vastgoedindex voor corporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BVO	Bruto vloeroppervlakte
CDO	Collateralized debt obligations
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DMFBO	Design, Build, Finance, and Operate
EPRA	European Public Real Estate Association
ESG	Environmental, Social en Governance
FBI	Fiscale beleggingsinstelling
FTSE	Financial Times Stock Exchange
GBO	Gebruiksoppervlakte
HC REITS	REIT - Healthcare Facilities
INREV	European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles
IPD	Investment Property Databank
IVBN	Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed
KiDaFo	Vastgoedfonds voor kinderdagverblijven en brede scholen
KING	Kwaliteits Instituut Nederlandse Gemeenten
KPMV	Kennisplatform Maatschappelijk Vastgoed
LOVGM	Landelijk Onderzoek naar Vastgoedmanagement bij Nederlandse Gemeenten
MFA	Multifunctionele accommodatie
MVO	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
NAREIT	Amerikaanse National Association of Real Estate Investment Trusts
Nevap	Nederlands Vastgoedmanagement Platform
REIT	Real Estate Investment Trust
RO	Ruimtelijke ordening
ROZ	Raad voor Onroerende Zaken
ROZ/IPD	Vastgoedindex voor commercieel onroerend goed
SABC	Academie voor Architectuur, Bouwkunde en Civiele Techniek
SEV	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
VNG	Vereniging Nederlandse gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en milieu
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
WOZ-waarde	Waarde van het vastgoed in het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WTZi	Wet Toelating Zorginstellingen
WWS	Woning Waarderingsstelsel



BIJLAGE 2: KENNISPLATFORMS

Bouwstenen voor Sociaal

Bouwstenen voor Sociaal is een portal en netwerkorganisatie voor managers en professionals in maatschappelijke accommodaties, zoals buurthuizen, scholen, wijkcentra, enzovoorts. Bouwstenen wordt gedragen door de VNG, Aedes, MOgroep en PO-raad, die er als afzenders hun naam aan hebben verbonden en door uiteenlopende partners die inhoudelijk en financieel bijdragen. Een en ander wordt georganiseerd door De Wijkplaats. Inhoudelijk steunt Bouwstenen op de input van mensen in het veld. Mensen die nut en noodzaak van een dergelijke portal onderschrijven, die zich realiseren dat zo'n portal en netwerk niet vanzelf tot stand komt. Die het leuk vinden hier zelf ook aan mee te bouwen.

www.bouwstenenvoorsociaal.nl

Consortium maatschappelijk vastgoed

Om gemeenten beter bewust te maken van de mogelijkheid om vastgoedbeheer uit te besteden, hebben de Hanzehogeschool Groningen, CORPORATE Real Estate Management, Draaijer+partners, gemeente Assen en het Nevap (Nederlands Vastgoedmanagement Platform) per 1 september het Consortium Maatschappelijk Vastgoed opgericht. Met subsidie uit het RAAK-MKB budget – ter bevordering van kennisuitwisseling tussen bedrijven en onderwijs – wordt onderzoek uitgevoerd naar beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in bezit van gemeenten. De onderzoekslijn van het consortium is een onderdeel van het lectoraat Vastgoed en het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling. Doelstelling van het lectoraat is door kennisuitwisseling invulling te geven aan de verbetering van het onderwijs.

www.consortiummvg.nl

De Kopgroep

De kopgroep is een landelijke voorhoede van professionals die vaart wil maken met de vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen en vastgoed. Onder voorzieningen verstaat de Kopgroep alle voorzieningen die voor vitale buurten en wijken, dorpen en steden van belang zijn. Hierbij kan gedacht worden aan onderwijs, welzijn, sport en zorg. Maar ook aan cultuur, dienstverlening en religie. Veel voorzieningen hebben ruimte nodig; het gaat de Kopgroep om voorzieningen én vastgoed. De Kopgroep in 2001 gestart als platform voor vernieuwing en kennisuitwisseling voor gemeenten en sindsdien uitgegroeid tot een innovatienetwerk met vertegenwoordigers van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen.

www.de-kopgroep.nl

Dossier Maatschappelijk vastgoed

Het Dossier Maatschappelijk vastgoed is speciaal door het IKC RO samengesteld voor het SVH Foyer op 26 november 2009 en geeft een overzicht van de actualiteiten rond deze onderwerpen. Het IKC RO maakt de wereld van de ruimtelijke ordening (RO) via het internet toegankelijk voor professionals en geïnteresseerde burgers. Alle actoren en gebeurtenissen in het RO-veld worden overzichtelijk gerangschikt en ontsloten. Bij deze ontsluiting wordt aangehaakt bij de actualiteiten in de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld door het samenstellen van actuele dossiers.

www.ikcro.nl/dossiers/MaatschappelijkVastgoed-2009.html



Het Platform Maatschappelijk Vastgoed

Het Platform Maatschappelijk Vastgoed is in 2008 opgericht door AM, draaier + partners, Fortis Vastgoed (inmiddels ASR Vastgoed Ontwikkeling), Matrix bouw en ontwikkeling, Timpaan, Bank Nederlandse Gemeenten en Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen. Doel van het Platform is om bruggen te slaan tussen commerciële partijen en maatschappelijke organisaties. Door te laten zien wat jarenlange kennis en expertise op kan leveren voor maatschappelijke organisaties. Door een kenniscentrum te zijn, maar ook aantrekkelijk vastgoed te realiseren. “Zo leidt samenwerking tussen marktpartijen en maatschappelijke organisaties tot win-situaties,” stelt het Platform.

www.hetplatform.biz

Kenniscafé NoorderRuimte

De Academie voor Architectuur, Bouwkunde en Civiele Techniek (SABC), het Instituut voor Bedrijfskunde (opleiding Vastgoed & Makelaardij) en het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte organiseren jaarlijks een zestal Kenniscafé's. Het Kenniscafé NoorderRuimte heeft als doel kennis te delen en verbanden te leggen. Praktijk, onderwijs en onderzoek ontmoeten elkaar in het Kenniscafé.

www.noorderruimte.nl

Kennis platform maatschappelijk vastgoed

Het Kennisplatform Maatschappelijk Vastgoed (KPMV) brengt mensen en organisaties bij elkaar die te maken hebben met vastgoed dat primair een inhoudelijke, maatschappelijke doelstelling heeft. En dat in ieder geval voor publieke maar vaak ook voor private functies wordt gebruikt. Denk daarbij onder meer aan brede scholen, voorzieningencusters, (woon-) zorg complexen, multifunctionele accommodaties, sportcomplexen, gemeentehuizen, centra voor jeugd en gezin of een Kulturhus. Het doel van KPMV is kennisuitwisseling en leren van elkaar. Dit wordt bereikt door de organisatie van een aantal bijeenkomsten en informatie-uitwisseling via deze virtuele webomgeving.

www.kpmv.eu

SEV

De SEV ondersteunt een kopgroep van woningcorporaties die, samen met andere partijen, de ontwikkeling en exploitatie van maatschappelijk vastgoed tot business en échte kerncompetentie willen maken. Via het maatschappelijk vastgoed worden bovendien verbindingen gelegd tussen het vastgoed en de bijbehorende maatschappelijke diensten. Binnen dit ontwikkeltraject worden business-cases en experimenten opgezet.

www.sev.nl



BIJLAGE 3: GEBRUIK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Indeling voor de hoofdgebruiksindeling		
Woonruimte	Gezondheidszorgfunctie	Onderwijsfunctie
Vrijstaande woningen	Ziekenhuis	Klaslokalen
Eengezinswoningen	Verzorgingshuis	Basisschool
Flat- en portiekwoningen	Psychiatrische inrichting	Middelbare school
Kamers in studentenhuizen	Medisch Centrum	Universiteit
Woonwagens	Polikliniek	Hogere school
Gezinsvervangend tehuis	Praktijkruimte van huisarts	
Bejaardenhuis	Praktijkruimte van fysiotherapeut	Sportfunctie
Niet: Woonschip	Praktijkruimte van tandarts	Zwembad
	Gezondheidscentrum	Gymnastieklokaal
	Verpleegtehuis	Sporthal
		Fitnessruimte
Bijeenkomstfunctie	Industriefunctie	IJsbaan
Congrescentrum	Werkplaats	
Kerk, moskee	Magazijn van een fabriek	Niet: Ruimte voor toeschouwers
Wijkgebouw	Opslagruimte	
Bioscoop	Stal van een boerderij	Winkelfunctie
Theater/schouwburg	Garagebedrijf/werkplaats	Winkelcentrum
Casino	Brandweerkazerne	Warenhuis
Café	Atelierruimte	Supermarkt
Restaurant		Reisbureau
Kantine	Kantoorfunctie	Stationsloket
Discotheek	Kantoorgebouw	Verkoop bij een gemeentehuis
Tentoonstellingsgebouw	Gemeentehuis	Cafeteria
Museum	Stadshuis	Afhaalcentrum
Kinderdagverblijf	Stadsdeelkantoor	
Jongeren centrum	Politiekantoor	Overige gebruiksfuncties
Peuterspeelzaal		Trafohuisje
Buitenschoolse opvang	Logiefunctie	Rioolgemaal
Tribune in een sportgebouw	Zomerhuisje	Watertoren
Bibliotheek	Hotel	Kerktoeren
Restaurant	Motel	
Concertgebouw	Pension	Bouwwerk geen gebouw zijnde
Kinderboerderij	Jeugdherberg	Sportveld
Voetbalstadion	Daklozenopvang	Atletiekbaan
		Brug
Celfunctie	Parkeerfunctie	Speeltuinen
Gevangenis	Parkeergarage	Openluchttheater
Politiecel		

Tabel 5: Indeling voor de hoofdgebruiksindeling. Bron: ROZ Benchmark 2007.

BIJLAGE 4: TYPEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Type	Omschrijving
Onderwijs	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor lokale onderwijsvoorzieningen. <ol style="list-style-type: none"> 1. Primair onderwijs 2. Voortgezet onderwijs 3. Speciaal onderwijs 4. Volwassen educatie 5. Overig onderwijs 6. Combinatie van onderwijsfuncties
Welzijn	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor gebouwen met betrekking tot de preventie van een sociaal isolement en eenzaamheid. <ol style="list-style-type: none"> 1. Kinderopvang / buitenschoolse opvang 2. Peuterspeelzaal 3. Gebouw voor overige wijk- en buurtgebonden voorzieningen 4. Opvang voor sociaal zwakkeren zonder zorgverlening 5. Gebouw voor wijkoverstijgende voorzieningen 6. Combinatie van welzijnsfuncties
Zorg	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor gebouwen met betrekking de bevordering van de gezondheid.
Kunst / cultuur	van de actieve en passieve kunstbeoefening en cultuurbeleving door de burgers. <ol style="list-style-type: none"> 1. Bibliotheek 2. Museum 3. Theater / Schouwburg 4. Muziekcentrum / Poppodia/ Concertgebouw 5. Atelier / expositieruimte 6. Muziekschool 7. Overig kunst en cultuurbeleid 8. Combinatie van kunst- en cultuurfuncties
Sport / recreatie	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen, behouden en stimuleren van sportbeoefening en recreatieve voorzieningen gericht op de vrijetijdsbesteding. <ol style="list-style-type: none"> 1. Sporthal / Gymzaal 2. Overdekt zwembad 3. Tennishal 4. IJsbaan / IJshal 5. Gebouw bij openlucht recreatie en sport 6. Overige overdekte sportaccommodatie 7. Combinatie van sportfuncties
Openbare orde / veiligheid	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen van de lokale veiligheid door brandweer en politie.
Eigen gebruik	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor de huisvesting van de gemeentelijk organisatie voor de uitvoer van haar taken.
Overig beleid	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed die tot de overige taken van de gemeente behoort.
Geen beleidsfunctie	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed die niet tot de taken van de gemeente behoren, bijvoorbeeld het verhuren van winkel-, bedrijfs-, en kantoorruimte, woningen voor commerciële doeleinden.
Gemengd object	Een gebouw waar geen van de bovenstaande functies een huurwaarde in een functie heeft van meer dan 50 %.
Economische zaken	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor onder andere de huisvesting van (door)startende bedrijven.
Ruimtelijk ordeningsbeleid	Vastgoed met als doel het verkrijgen van een positie in een bepaald gebied ten behoeve van het ruimtelijk ordeningsbeleid.
Leegstand	Indien het object voor meer dan 50 % leegstaat. Het gaat hierbij om financiële leegstand en niet om fysieke.

Tabel 6: Indeling op basis van inkomsten naar beleidsveld. Bron: ROZ Benchmark 2007.

BIJLAGE 5: DIRECT EN INDIRECT ONROEREND GOED

Direct onroerend goed

Kenmerken (Van Gool, 2007):

- Direct onroerend goed is een vermogensobject én productiemiddel.
- Onroerend goed is niet verplaatsbaar.
- Direct onroerend goed is heterogeen op het niveau van de afzonderlijkheid.
- Er is geen sprake van één directe onroerend goed markt, maar van aantal deelmarkten.
- Op de markt voor direct onroerend goed is er van doorlopende prijsvorming geen sprake, waardoor er sprake is van onvolledige informatie en marktimperfecties.
- Direct onroerend goed kent relatief hoge eenheidsprijzen.
- De transactiekosten liggen hoog.
- Direct onroerend goed is illiquide.
- De levensduur van grond is oneindig en van gebouwen zeer lang.
- Direct onroerend goed heeft een lange productietijd.
- Onroerend goed kent een grote mate van overheidsregelgeving.
- Beleggen in onroerend goed in directe vorm betreft een zeer management intensieve vorm van beleggen.

Deze 12 kenmerken maken (direct) onroerend goed tot een nogal afwijkende beleggingsvorm in vergelijking met andere beleggingscategorieën.

Voordelen (Van Gool, 2007):

- Vrij stabiele stroom directe inkomsten.
- Aantrekkelijk rendement bij een beperkt risico.
- Diversifiërende vermogen in een portefeuille.
- Redelijke beschermd tegen inflatie.
- Meer rendement door intensief management.
- Kunnen profiteren van specifieke kansen op de onroerend goed markten (op een inefficiënte markt).
- Fiscale voordelen.

Nadelen (Van Gool, 2007):

- Kennis management intensief.
- Door hoge eenheidsprijzen moeilijk dergelijke schaal te creëren voor risicospreiding.
- Illiquide.
- Emotionele waarde.
- Moeilijk te *benchmarken*.
- Trekt ook minder eerzame en criminele spelers aan.

Indirect onroerend goed

Kenmerken:

- Volgens Van Gool zijn van de nadelen van het beleggen in direct onroerend goed voor een groot deel te ondervangen door indirect te beleggen in onroerend goed.



Voordelen (Van Gool, 2007):

- Er is geen lokale expertise nodig.
- Investerings in kleine bedragen zijn mogelijk.
- Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
- De liquiditeit kan groter zijn.
- Er is sprake van schaalvoordelen.
- Er is sprake van minder emotionele waarde.
- De beurs kan extra kansen bieden.
- Belegger kan profiteren van hefboomeffect.
- Betere spreiding mogelijk.
- Schaalvoordelen management.

Nadelen (Van Gool, 2007):

- Belegger heeft weinig invloed op beleggingsbeleid.
- Er is minder gevoel met de markt.
- Vreemd vermogen verhoogt het risico.
- Het rendement van beursgenoteerd indirect onroerend goed is volatieler.
- Daarnaast kent onroerend goed een nadeel dat omschreven wordt als 'smoothing'.
- Minder 'vastgoedgehalte' private fondsen worden vaak als een goed compromis gezien.



BIJLAGE 6: INTERVIEWVRAGEN

#	Vraag
1	Kunt u me vertellen wie u bent, wat uw achtergrond is en wat u doet voor uw organisatie?
2	In hoeverre bent u betrokken bij (het investeren in) maatschappelijk vastgoed?
3	In hoeverre is uw organisatie betrokken bij (het investeren in) maatschappelijk vastgoed?
4	Hoe zou u maatschappelijk vastgoed definiëren?
5	Is verdere segmentering binnen maatschappelijk vastgoed nodig?
6	Op welke wijze zou u deze segmentering invullen?
7	Bent u van mening dat zorgvastgoed ook onder maatschappelijk vastgoed valt?
8	Dient volgens u binnen zorgvastgoed onderscheidt gemaakt te worden tussen care en cure vastgoed?
9	Bent u van mening dat gemeentelijk vastgoed ook onder maatschappelijk vastgoed valt?
10	Ziet u maatschappelijk vastgoed als een volwaardige beleggingscategorie?
11	Ziet u maatschappelijk vastgoed als een aparte (beleggings)categorie?
12	Zo nee, ziet u dat in de toekomst veranderen?
13	Wat is na zorgvastgoed het volgende deel-segment waarin belegd zou kunnen worden?
14	Bent u van mening dat er genoeg rendement valt te behalen op maatschappelijk vastgoed?
15	In hoeverre belegt uw organisatie in maatschappelijk vastgoed?
16	Hoe groot is totale vastgoed portefeuille?
17	Hoeveel daarvan willen jullie uit zorg / maatschappelijk vastgoed laten bestaan?
18	Wat zijn voor beleggers de voordelen van maatschappelijk vastgoed als beleggingscategorie?
19	Wat zijn voor beleggers de nadelen van maatschappelijk vastgoed als beleggingscategorie?
20	In hoeverre speelt de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen een rol?
21	Is de sector er wel klaar voor?
22	Zijn beleggers er klaar voor?
23	Zijn maatschappelijk instanties er klaar voor?
24	Zijn gemeenten er klaar voor?
25	In hoeverre zit er een brug tussen eigenaren van maatschappelijk vastgoed en commerciële beleggers?
26	Hoe denkt u dat deze twee nader tot elkaar kunnen komen?
27	Wat is de rol van professionalisering van gemeenten en maatschappelijke instellingen?
28	Welke rol speelt de centralisatie binnen gemeenten hierin?
29	En binnen maatschappelijke instanties?
30	Kunt u voorbeelden noemen van gemeenten of organisaties die hierin vooroplopen?
31	Wat is de bijdrage van de benchmarks aan professionalisering?
32	Hoe groot is de rol van de benchmarks voor investeerders?
33	Hoe ziet u de rol van corporaties met betrekking tot maatschappelijk vastgoed?
34	Moeten corporaties bang zijn voor het feit dat beleggers actief gaan worden binnen "hun" speelveld?
35	Bent u bang voor financieel leegzuigen van maatschappelijke organisaties?
36	Is het schrikbeeld voor buitenlandse investeerders terecht?
37	Zijn er volgens u zaken nog niet aan de orde gekomen? Of wilt u nog iets benadrukken?
38	Hebt u nog vragen of opmerkingen met betrekking tot dit interview?
39	Bent u op een later tijdstip eventueel bereikbaar voor aanvullende vragen (mail/telefonisch)?
40	Ik kan u op later op de hoogte stellen van de resultaten van het onderzoek. Bent u hierin geïnteresseerd?

Tabel 7: Interviewvragen.



BIJLAGE 7: SAMENVATTINGEN INTERVIEWS



7.1 Interview Arjan Westerhof

Ik sprak met Arjan Westerhof op woensdag 2 maart van 14:00 – 15:00 uur op het hoofdkantoor van woningcorporatie Vidomes te Delft.

Nadat ik mij heb voorgesteld en heb verteld over mijn onderzoek was het woord aan hem. Dhr. Westerhof is sinds 2006 als projectontwikkelaar in dienst van woningcorporatie Vidomes en heeft in het verleden (2004) onderzoek gedaan naar maatschappelijk vastgoed in het kader van zijn scriptie voor de ASRE, getiteld: “Maatschappelijk vastgoed; professioneel vastgoedbedrijf binnen de gemeentelijke organisatie”. Daarnaast heeft hij bij zijn voorgaande werkgever, DHV Huisvesting & Vastgoed BV, als Consultant Real Estate Development en Investment, deel uitgemaakt van de Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed dat destijds (2004) onder anderen het rapport: “Ondernemen met maatschappelijk vastgoed; kopgroep neemt het voortouw” heeft uitgebracht.

Dhr. Westerhof heeft veel ervaring opgedaan met het thema maatschappelijk vastgoed doordat hij destijds betrokken bij de oprichting van “de Kopgroep”. Op een gegeven moment is hij daarmee gestopt omdat er wel veel onderzocht werd, maar feitelijk maar weinig resultaten werden behaald: “Na zoveel jaren vond ik het zonde dat er eigenlijk geen beweging in zat”.

Voor Vidomes is maatschappelijk vastgoed geen speerpunt. Ze investeren er wel in als daar vraag naar is. Veelal door een verzoek van een partner (bijvoorbeeld een zorginstelling) of doordat het deel uitmaakt van integrale projectontwikkeling. Het maatschappelijk vastgoed van Vidomes is dan veelal ook kleinschalig en op voorzieningenniveau. Als voorbeeld noemt hij een supermarkt welke ze hebben gekocht (het vastgoed) omdat er anders geen supermarkt over zou blijven in de wijk. Het gaat bij investeren in maatschappelijk vastgoed voor Vidomes altijd om de meerwaarde voor de wijk/omgeving (qua leefbaarheid).

Dhr. Westerhof Kan zich vinden in de door mij gekozen afbakening van het begrip dat zowel het gebruik als de financiering in ogenschouw neemt. Denkt wel dat binnen maatschappelijk vastgoed onderscheid gemaakt kan worden tussen verschillende segmenten maar wijst gelijk op het probleem dat in de praktijk kan ontstaan, als voorbeeld een gebouw dat bijvoorbeeld voor 60% gebruikt wordt voor zorgwoningen en in de plint (40%) een café huisvest.

Ziet zorgvastgoed wel als maatschappelijk vastgoed maar maakt daarbinnen onderscheid tussen Care en Cure vastgoed. Het ene gedeelte is wel maatschappelijk vastgoed, het andere gedeelte is grijs gebied, want kan namelijk ook commercieel zijn. Over gemeentelijk vastgoed: Hier moet je ten eerste onderscheid maken tussen het vastgoed dat gebruikt wordt om de gemeentelijke functies (hun eigen organisatie) te huisvesten en het vastgoed dat gemeenten hebben voor maatschappelijke voorzieningen. Dus verschil zit hem vooral in gebruik.

Maatschappelijke instanties hebben volgens dhr. Westerhof geen drive om tactisch met hun vastgoed om te gaan. Hun bezit is vaak historisch gegroeid. Ze zien vastgoed anders, als iets dat er toch wel is, ze denken er niet zo zeer over na. Gemeenten zijn wel goed bezig maar hebben nog een lange weg te gaan. Als voorbeeld noemt hij utrecht dat heel ver is met een eigen vastgoed organisatie. Gemeenten en maatschappelijke organisaties moeten eerst inzicht in hun vastgoed hebben, pas daarna kan het verkocht worden. Niemand koopt een gebouw met ‘rare’ huurcontracten. Tenzij ze ondergewaardeerd zijn natuurlijk.



Weet niet zeker of Vidomes wel mee doet aan de corporatie index, waarschijnlijk wel. Deelname hieraan heeft dan volgens hem ook niet zozeer een meerwaarde. Wellicht dat die meerwaarde er wel is voor beleggers, om marktgegevens te vergelijken. Geeft aan dat deelname aan benchmark wel bijdraagt aan professionalisering, omdat gegevens op een bepaalde manier verstrekt moeten worden.

Ziet investeren in maatschappelijk vastgoed als het kopen van een obligatie; redelijk rendement, tegen nagenoeg geen risico. Ook vanwege diversificatie kan het interessant zijn. Vraagt zich wel af in hoeverre de benodigde kennis aanwezig is bij marktpartijen. Volgens dhr. Westerhof kijken corporaties en beleggers anders tegen maatschappelijk vastgoed aan. Het maatschappelijk vastgoed dat Vidomes heeft is financieel gezien dan wel geen A-locatie, maar bijvoorbeeld een C-locatie. Maar tegelijkertijd is het maatschappelijk gezien voor de leefbaarheid in de wijk wel een A-locatie. Het maatschappelijk vastgoed dat Vidomes heeft is kleinschalig, beleggers zitten niet te wachten op 'kruimels'. En zit vaak op heel incurante locaties, bijvoorbeeld een kleine bibliotheek in een woonwijk.

Gemeenten willen wellicht ook wel een 'appeltje voor de dorst' houden en daarnaast om tactische redenen bezit houden in hun gemeenten om zodoende de regie te kunnen voeren. Veel panden zijn uniek en zouden daarom in bezit van de overheid moeten blijven, zoals bijvoorbeeld een statig stadshuis. Daarnaast is hij van mening dat het helemaal niet goed zou zijn als gemeenten hun vastgoed ten gelde zouden maken omdat gemeenten nou eenmaal slecht met geld omkunt gaan.

Over buitenlandse investeerder Catalpa met interesse in Nederlands maatschappelijk vastgoed: Waar zouden we bang voor moeten zijn? Je mag veronderstellen dat een Nederlandse belegger precies het zelfde redeneert als een buitenlandse belegger. Ze kijken gewoon naar de contracten die er onder liggen en waarderen daarop het vastgoed en schatten risico's in. Een Nederlandse belegger is niet anders. Voor Duitsland is een Nederlandse belegger ook een buitenlandse belegger, maakt dat de Nederlandse belegger dan ook slecht? Is gewoon marktwerking. Als de belegger na het einde van het contract te veel huur vraagt of slecht onderhoud pleegt, kiest de huurder toch gewoon een ander pand? Dat is marktwerking!



7.2 Interview Cor Worms

Het interview met de heer Cor Worms vond plaats op vrijdag 4 maart om 09:30 uur op het kantoor op het van Syntrus Achmea Vastgoed.

Na een introductie van mijn zijde en een korte uitleg over mijn onderzoek was het woord aan dhr. Worms. Hij is manager Research van Syntrus Achmea Vastgoed, lid van de redactieadviesraad van Real Estate Magazine en is tevens gekoppeld aan de Amsterdam School of Real Estate.

Dhr. Worms vindt de benadering uit de theorie ouderwets: “je moet bij een nieuw product “out of the box” denken. Syntrus Achmea gebruikt de term maatschappelijk vastgoed dan ook niet maar spreekt over “special products”. Hiervoor is de businessunit Special Products opgericht. Special Products richtte zich op de niet reguliere, complexe vastgoedprojecten. Vanuit Special Products is bijvoorbeeld het nieuwe Zorgfonds opgericht.

Bij een investeringsbeslissing wordt gekeken naar: rendement, risico, toekomstbestendigheid en kwaliteit. Maar daarnaast ook naar de maatschappelijke impact. Dat is iets van pensioenfondsen, omdat die nou eenmaal verantwoord met beleggingen om moeten gaan. Achmea belegt namelijk niet haar eigen geld, maar werkt voor pensioenfondsen. In totaal voor ongeveer 30 klanten.

Maakt onderscheid in 14 zorgsegmenten waarvan ze in 4 actief zijn: intramurale woonzorg en verpleeghuizen, extramurale woonzorg in het middensegment, eerstelijns zorgcentra en ziekenhuisgerelateerd vastgoed. Verder heeft Syntrus Achmea de volgende types zorgvastgoed geïdentificeerd, in volgorde van risico en rendement: verpleegobjecten (inclusief PG-groepswoningen), intra- en extramurale woonzorgobjecten, GGZ-objecten (inclusief begeleid wonen), eerstelijnscentra, ziekenhuizen en klinieken of functiegerichte delen daarvan, commerciële verpleeg- en woonzorgobjecten en non-core beleggingen zoals zorgboulevards en zorghotels.

Gemeentelijk vastgoed wordt apart gezien omdat hier sprake is van een heel ander soort debiteur. Een gemeente is gewoon een huurder. Net zoals bijvoorbeeld de rijksgebouwen dienst. Moet Syntrus een gebouw dat door de rijksoverheid gehuurd wordt opeens gaan beschouwen als maatschappelijk vastgoed omdat het rijk een maatschappelijk vastgoed? Nee dat gebeurt niet. Is vastgoed opeens maatschappelijk omdat ze het verhuren aan gemeenten? Het zelfde pand kunnen ze ook aan Philips verhuren toch? Dit zelfde geld voor recreatie vastgoed. Dit wordt gezien als andere Asset class (A type of investment, such as stocks, bonds, real estate, or cash), maar niet als maatschappelijk vastgoed.

Wat is het volgende deel-segment van maatschappelijk vastgoed waarin belegd zou kunnen worden? Worms: Leisure is te conjunctuurgevoelig. Gevangenissen en dergelijk zouden ook kunnen qua profiel, maar er wordt voorzicht aan 1 voor 1 in dergelijk vastgoed belegd. Men kan immers niet over al tegelijk aan beginnen, het is namelijk kennis intensief. Er wordt veel geld geïnvesteerd (kennisintensief, geld en moeite) onderzoeken en dergelijke.

Voor zorginstellingen is het noodzakelijk om te kijken naar (institutionele) beleggers vanuit financieringsvraagstuk. Voorheen gebeurde dat door banken, maar door de economische crisis willen zij dat niet meer. Daarbij komt dat de financiering van zorghuisvesting de laatste jaren ingrijpend is veranderd. Voorheen stond het rijk garant voor rente en aflossing van zorgvastgoed, maar dat is niet meer zo. Nu zijn zorginstellingen zelf verantwoordelijk voor de



financiering van hun huisvesting. Deze nieuwe regelgeving maakt banken, nog terughoudender vanwege het te hoge risico.

Over de grootte van de portefeuille zorgvastgoed: 500 miljoen op 9 á 10 miljard. Zorgvastgoedportefeuille wordt vooral opgebouwd met nieuw vastgoed. De bestaande voorraad is verouderd en dit geeft kansen om nieuwe objecten te ontwikkelen. Bovendien is bestaande bezit vooralsnog vaak in bezit van banken. Het komt er op neer dat 0 – 5 % van de totale vastgoedportefeuille uit zorgvastgoed bestaat. Gemiddeld zo'n 20 – 30 miljoen per object. (bijvoorbeeld recent het ziekenhuis in Apeldoorn van circa 20 miljoen). Opvallendheid bij zo'n ziekenhuis: “de operatiekamers vallen buiten de belegging. Deze zijn in eigendom van het ziekenhuis zelfs. Omdat ze te gevoelig zijn voor ontwikkelingen binnen de medische wereld (te specialistisch)”.

Over rendement: als rendementseis voor zogenoemde “special products” wordt het zelfde nivo aangehouden als voor traditioneel vastgoed. Namelijk een totaal rendement (direct+indirect) van 7 procent (gemiddeld). Het is dus niet zo dat ze genoeg nemen met lager rendement omdat er bijvoorbeeld lager risico op zit. Neemt trouwens niet weg dat dit lagere risico (als dat al zo is, door veranderende regelgeving zijn huurstromen lang niet meer zo zeker als voorheen) een belangrijke reden is om in dit type vastgoed te beleggen; het biedt namelijk voordelen in de diversificatie van de portefeuille.

De rol van de trend maatschappelijk verantwoord beleggen is, zeker voor de pensioenfondsen is dit vrij belangrijk. Andere belangrijk aspect is dat het veel minder conjunctuurgevoelig. Als nadelen noemt hij onder anderen versnipperd bezit en de kleinschaligheid.

Het fonds van ING Real Estate, het ING European Healthcare Property Fund, is inmiddels opgehouden te bestaan. Daarmee is Syntrus Achmea de enige institutionele belegger actief in dit segment; de enige fonds voor institutionele beleggers. Syntrus Achmea is grootste deelnemer van index. Het ontbreken van data op het gebied van maatschappelijk vastgoed betekent dat er heel veel rekenwerk moet gebeuren met scenario's doorrekenen en dergelijke.

Over de rol van de rol van corporaties: Vanuit het BBSH gezien is het wel voornamelijk het speelveld van corporaties. Maar als je kijkt naar waar ze nu in actief zijn, voornamelijk zorgvastgoed, dat was voorheen vooral van banken, daar hebben corporaties dus weinig mee te maken.

Over buitenlandse investeerder Catalpa met interesse in Nederlands maatschappelijk vastgoed: Het is toch goed als bijvoorbeeld een kinderdagverblijf goedkoper wordt? Heb je enig idee wat een kinderdagverblijf kost? Veel mensen brengen hun kind er bijvoorbeeld 3 dagen per week heen, maar betalen zich scheel. 1000 euro is niets. (Al vergoed de overheid de kosten van werkende ouders deels via de kinderopvangtoeslag. Vorig jaar besteedde het Rijk daar 2,9 miljard euro aan...)

Wellicht wordt deze angst gevoed door voorbeelden uit het verleden welke verkeer gingen (opsplitsen en verkopen) zoals; detailhandelsconcern Vendex (nu Maxeda) van bijvoorbeeld V&D en De Bijenkorf (de eigenaar maakte in één klap alle vastgoed te gelde) en uitgever PCM (werd opgezadeld met torenhoge schulden door Britse investeringsmaatschappij Apax). Maar waarom moeten we uitgaan van het negatieve? Je moet juist kijken wat het oplevert. Wij hebben nu eenmaal een vrije economie. Maar erkent wel dat hij zelf, met pensioenfonds als opdrachtgever, een andere doelstelling heeft dan een puur commerciële belegger.



7.3 Interview Sidney Mac Gillavry en Jeroen Tazelaar

Interview met dhr. Mac Gillavry en Tazelaar vond plaats op vrijdag 4 maart om 12:15 bij Twynstra Gudde te Amersfoort.

Dhr. Mac Gillavry is werkzaam als Adviseur vastgoed en heeft in het kader van zijn opleiding aan de ASRE scriptie geschreven: “verantwoord vastgoed door gemeenten”.

Dhr. Tazelaar is ook als adviseur werkzaam, op het gebied van huisvesting en vastgoed. Recentelijk de publicatie “Professioneel gemeentelijke vastgoed” van Twynstra Gudde.

Zijn beide als adviseurs betrokken bij maatschappelijk vastgoed. Voornamelijk bij gemeenten en corporaties. Soms ook bij maatschappelijke instellingen. Veelal zijn ze actief bij besluitvorming. Dus bij de planvorming, niet zozeer bij de bouw zelf.

Over het begrip maatschappelijk vastgoed: Enerzijds is het van belang dat de gebruiker (deels) met publiek geld gefinancierd wordt. Anderzijds of het behalen van financieel of maatschappelijk rendement doelstelling is. Spreekt over het “publieks effect”. Geeft wel aan dat er een behoorlijke ‘grijze ruimte’ in dit segment bestaat.

Klanten hebben verschillende oogpunten hoe zijn naar het vastgoed kijken, verschillende perspectieven. Verwijst naar scriptie van Van Dalen, is vastgoed een functie of een belegging?

Uit financieel oogpunt hebben gemeenten geen voordeel om hun vastgoed te verkopen. Ze kunnen immers goedkoop aan geld komen. Voordeel van het feit dat ze zelf vastgoed in bezit hebbe is dat ze snel kunnen handelen. Er is een wezenlijk verschil tussen wel of geen bezit voor gemeenten. Als de gemeente alles binnen eigen regie houdt kunnen ze “overrulen” wanneer een bepaalde maatschappelijke instantie toch minder huur betaald moet worden. Als je het uitbested kan dat niet.

Over centralisatie en professionalisering binnen gemeenten: Het verhaal over het appeltje voor de dorst is een achterhaalde / ouderwetse manier van denken. Dit verhaal appeltje voor de dorst begint door professionalisering achterhaald te worden. Het is wel belangrijk dat je bezit moet hebben om een zekere vorm van beleid uit te voeren. Denk aan een winkelcentrum. Daar zit een manager op die zorgt dat bepaalde winkels wel/niet naast elkaar zitten, denkt aan loop routes, dat er een compleet aanbod is voor het winkelend publiek. Dat zijn zaken die belangrijker zijn voor een goedlopend winkelcentrum. Niet alleen het kijken naar de huurder die de meeste huur betaald. Zo moet je dat ook zien binnen een gemeente. Behalve een professionele vastgoed afdeling moet een gemeente ook een professionele beleidsafdeling hebben, anders heeft het hebben van de 1ste geen zin. SRO (NV) dat alle sportaccommodaties in de gemeenten Amersfoort en Haarlem beheert. Accres Apeldoorn B.V. Apeldoorn en omgeving actief op het gebied van sport, educatie, ontspanning en recreatie.

Wat willen we als Nederland wel en niet door de staat geregeld hebben? Ondanks dat de overheid nog wel subsidie geeft voor kinderopvang aan werkende ouders zijn we er volgens mij over eens dat kinderdagverblijven niet meer de verantwoordelijkheid is van de gemeenten maar van de markt. Geeft voorbeeld van voetbal clubs. Gemeenten geven het eerst uit handen en verkopen het stadion, vervolgens staan 4000 supporters op het gemeente huis als het instort en moet de gemeente bij springen.

Het zelfde is gaande bij sportaccommodaties zoals lokale voetbalclubs. Voorbeeld van een voetbalclub: Gemeente verkoopt velden e.d. aan stichting Het hele sportcomplex brand af



Stichting bouwt complex weer opnieuw op maar maakt wel winst doordat een deel van de gronden worden verkocht aan ontwikkelaar. Vervolgens klopt de gemeente weer aan dat niet de bedoeling was.

Over benchmark maatschappelijk vastgoed: Is (slechts) opgebouwd uit een deel van het vastgoed van corporaties. Dus zegt vrij weinig.

Verschil tussen belegger en gemeente/maatschappelijke instelling: Bezit voor rendement tegenover bezit vanwege de functie. Rendement komt neer op een bepaalde opbrengst inclusief risico-opslag wat neer komt op een bar van bijvoorbeeld 7 á 8 % Bij bezit vanwege de functie draai je dit om: ik wil een bepaalde functie graag hebben, wat mag mij dat kosten?

Bijvoorbeeld, de huur is $1.000 \cdot 12 = 12.000$. Bij een bar van 8% maakt dat 96.000. Maar, de gemeenten kan heel goedkope leningen krijgen vanwege het lager risico, bijvoorbeeld tegen 5%. Dan zie je het verschil in prijs: no deal. Gemeenten heeft niet zoals een corporate/bedrijf liquide middelen nodig. Ze kunnen gemakkelijk aan geld komen tegen lage rente. Dus waarom zouden ze verkopen?



7.5 Rinald van der Wal

Het interview met dhr. Van der Wal vond plaats op donderdag 10 maart van 09:00 uur tot 10:00 uur op het hoofdkantoor van BBN adviseurs te Houten.

Dhr. Van der Wal is behalve docent en afstudeerbegeleider bij de Amsterdam School of Real Estate ook lid van de investeringscommissie bij Triodos cultuurfonds en directeur bij BBN adviseurs. In het kader van maatschappelijk vastgoed heeft hij in 2008 het artikel “Investeren in maatschappelijk vastgoed: Waarom komen investeringsbeslissingen bij de overheid vaak zo traag tot stand?” geschreven voor Real Estate Magazine.

BBN adviseurs ondersteunt alle partijen betrokken bij het gebruiken, ontwikkelen, realiseren en beheren van gebouwen en gebieden. BBN adviseurs biedt onafhankelijk advies en management. Zij ondersteunen opdrachtgevers met huisvestingsadvies, gebiedsontwikkeling, bouwkostenmanagement, projectmanagement, directievoering en toezicht en vastgoedmanagement. Klanten zijn zowel commerciële bedrijven (veelal commercieel vastgoed) als voor overheden en instellingen (veelal onderwijs en zorginstellingen). BBN adviseurs is in het kader daarvan veel betrokken bij de ontwikkeling van scholen, sportaccommodaties MFA's enzovoorts.

Over het begrip maatschappelijk vastgoed: Van der Wal is van mening dat er voor de afbakening van maatschappelijk vastgoed twee zaken van belang zijn. Ten eerste is maatschappelijk vastgoed op zich niet rendabel. Ten tweede, zonder bemoeienis zou activiteit niet plaats vinden. Over de term maatschappelijk vastgoed: is ontstaan door Marc van Leent en zijn team, maar omdat het begrip “gemeentelijk vastgoed” te ‘saai’ is en ‘niet lekker bekt’ is dat in de loop van tijd maatschappelijk vastgoed geworden. Inmiddels is het begrip volledig ingebed, maar wel een heel ruim begrip geworden, met verschillende definities.

Over verdere segmentering binnen dit segment: Maakt onderscheid tussen: onderwijs, cultuur, welzijn, sport, zorg en gemeentelijke huisvesting. Is dus van mening dat zorgvastgoed ook maatschappelijk vastgoed is en gemeentelijk vastgoed ook (inclusief vastgoed voor eigen huisvesting). Is wel van mening dat er sprake is van een ‘grijs gebied’ waar zorgvastgoed en bijvoorbeeld kinderdagverblijven onder vallen. Maar omdat bijvoorbeeld AEDEX dit ook in het rijtje maatschappelijk vastgoed schaarft vind hij van wel. Hij vind het wel ‘op het randje’, net als sociale woningbouw, dat er volgens hem ook wel uit zou mogen.

Verschil bij meeste van gemeentelijk vastgoed (kantoren) is dat dit vastgoed als enige wel te taxeren is. Wat voor al het andere maatschappelijk vastgoed niet het geval is. Doordat er een marktwaarde aan te hangen is. Daarom is het ook een zekerheid voor later, er kan immers ook een ander bedrijf in huisvesten zonder dat er veel veranderd hoeft te worden. Twee zaken van belang; de kwaliteit van de Asset en de kwaliteit van de huurder. Indien er korte huurcontracten liggen maar de kwaliteit van het vastgoed heel goed is maakt het minder uit dat het korte contracten zijn (lees: kwaliteit van de huurder minder is). Indien de kwaliteit van de huurder juist heel goed is (zere huurder, met lange contracten) maakt het juist minder uit dat de kwaliteit van het vastgoed minder is (ondanks waarschijnlijk lagere huur).

Over Triodos Bank dat samen met projectontwikkelaar OVG een joint-venture, Join Ontwikkeling, die zich richt op de ontwikkeling en realisatie van maatschappelijk vastgoed in de zorgsector, het onderwijs en cultuurinstellingen. Dit is pas kort geleden beklonken, nog niet echt duidelijk hoe groot dit gaat worden. Richt zich niet alleen op nieuwbouw, maar op ook bestaande bouw.



Over het Triodos Cultuurfonds dat investeert in theaters, musea en kunstenaars: Hierin is dhr. Van der Wal actief in de investeringscommissie. Fonds is vergelijkbaar met het groenfonds. In het kort is de structuur als volgt. Particulieren beleggers kunnen geld inleggen. Hiervoor krijgen ze een relatief laag rendement (ongeveer 2%) maar daarboven op komt een belastingvoordeel van ook nog eens 2%, waardoor voor particuliere investeerder het totale rendement op 4% ligt. Het fonds investeert op zijn beurt weer in objecten welke gebruikt worden voor cultuur. Voorwaarde is wel dat objecten waarin geïnvesteerd wordt een zogenoemde ‘cultuur verklaring’ hebben, deze wordt afgegeven door rijksoverheid. Vergelijkbaar met duurzaam vastgoed, waar ook aparte verklaring voor bestaat. In principe fungeert het fonds dus als financier dat geld weg zet voor ongeveer 3,5% (doordat particulieren 2% pakken, nog steeds een ‘winst’ van 1,5%) Deze 3,5% is over het algemeen lager dan de rente welke door de overheid betaald moet worden, waardoor het ook voor afnemers van de financiering voordelig is.

Ziet maatschappelijk vastgoed zeker als een volwaardige beleggingscategorie. Maar eigenlijk maken externe mechanismen het onlogisch om maatschappelijk vastgoed extern te financieren. Gemeenten kunnen namelijk goedkoper aan geld komen (overheid kan niet omvallen, dus laag risico, dus lage rente). Hij ziet het fonds van Triodos dan vooral succesvol bij hogescholen, ROC's en universiteiten. Die moeten het geld namelijk van private markt halen.

Verteld over ‘verandering van het regime’. Gemeente kregen voorheen geld van het rijk: “hier is zak geld: zoek het lekker uit’. In huidige situatie worden partijen gedwongen om efficiënter met geld om te gaan.

Over de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen: Rol is evident aanwezig en deze rol is zeker nog lang niet uitgewerkt! Kanttekening is wel; mag dan wel een trend zijn, investeerders gaan echt niet investeren in vastgoed waar geld bij moet... er moet wel rendement op te behalen zijn... “niet onder de prijs” ze gaan altijd voor de meest optimale financiering.

Over de centralisatie en professionalisering binnen gemeenten: noemt als verdere voorbeelden Ede, Zaandam, Dordrecht. Individueel is deze professionalisering wel van belang. Alleen een professionele vastgoedafdeling is echter niet genoeg. Ook de college, andere afdeling, het hele beleid... er moet op een andere manier naar het vastgoed gekeken worden: Integraliteit!

Is van mening dat deelname aan de benchmark vooral helpt om de professionaliseringsslag te maken. Bij deelname ben je namelijk verplicht zaken goed op orde te hebben en bepaalde data aan te dragen. De 15 gemeenten die bijvoorbeeld deelnemen aan de benchmark gemeentelijk vastgoed zijn ook de partijen die relatief vooroplopen met professionalisering van hun vastgoed afdeling.

Over de rol van woningcorporaties: Corporaties zijn ook pas recentelijk actief in maatschappelijk vastgoed. Daarbij is deze sector nog steeds in afwachting van wat de invloed van de Europese wetgeving. Corporaties zijn voor gemeenten wel “logische partner”. Maar ziet niet in dat woningcorporaties en beleggers elkaar beconcurreren. Maatschappelijk vastgoed al een Cultuurhuus en MFA's zijn nog steeds deels gefinancierd met geld van de gemeenten. In maatschappelijk vastgoed ontstaat nooit een overschot zoals dat bijvoorbeeld op de kantorenmarkt is.

Tot slot: De sleutel zit hem in de prijs van het geld. Gemeenten kunnen nu eenmaal goedkoper financieren (corporaties trouwens ook, maar wordt wel minder). Zolang ‘de markt’ daar niet tegen op kan zal het niet zo vaart lopen!



7.6 Bert Teuben

Het interview met Bert Teuben vond plaats op woensdag 16 maart 11:00 – 12:00 uur op het kantoor van IPD Nederland te Almere.

Bert Teuben is senior vastgoedanalist bij de ROZ-vastgoedindex. Hij sinds 2004 bij ROZ/Aedex werkzaam, sinds 1 januari 2010 is dat gefuseerd met IPD. Heeft daarvoor HBO bouwkunde gedaan en vervolgens een Master aan de Technische Universiteit Eindhoven. Doet daarnaast promotieonderzoek naar eigendomsvraag binnen gemeenten. Schreef verder diverse artikelen over maatschappelijk vastgoed voor Vastgoedmarkt en Real Estate Magazine.

Over maatschappelijk vastgoed: “in principe is er geen maatschappelijk vastgoed” Maar ziet ook wel wat in het verhaal van Cor Worms: “alles is maatschappelijk” Als je er vanuit gaat dat het wel bestaat gaat het er bij de definiëring niet zozeer om het gebouw zelf maar om de functie die daarin uitgevoerd wordt.

Is verdere segmentering binnen dit segment nodig? De benchmark maatschappelijk vastgoed maakt onderscheid in: Collectief woon/zorg vastgoed (verzorgings- en verpleeghuizen), Kinderdagverblijven, (Brede) Scholen en Overig maatschappelijk vastgoed (zoals buurt- en wijkvoorzieningen) Binnen de benchmark gemeentelijk vastgoed wordt onderscheid gemaakt in ongeveer 10 categorieën, zoals sport cultuur enzovoorts. De benchmarks zijn apart, vanuit nul opgezet, maar hebben wel enige overlap in de categorieën.

Valt volgens u zorgvastgoed ook onder maatschappelijk vastgoed? Heeft wel een maatschappelijke functie. Wordt (gestimuleerd door de overheid) wel steeds meer gecommmercialiseerd. Verteld over kinderopvang dat tot 2005 gezien werd als rijkstaak maar nu toenemende tendens om dit gewoon als commercieel vastgoed te zien. Dient volgens u binnen zorgvastgoed onderscheidt gemaakt te worden tussen care en cure vastgoed? Jazeker. Care is al wel het gebied van corporaties en dergelijke. Is ook couranter vastgoed, cure is nog weinig inzicht in. Nog weinig beleggers/corporaties actief in, is ook minder courant vastgoed.

Valt volgens u gemeentelijk vastgoed onder maatschappelijk vastgoed? Jazeker. Het aandeel vastgoed voor eigen huisvesting is maar klein (10%) voornamelijk onderwijs (45-50%) sport en cultuur en dergelijk... Tevens heeft ook het vastgoed van gemeentelijke organisatie zelf een maatschappelijk taak (zie eerdere vraag) het gaat om de functie.

Ziet u maatschappelijk vastgoed als een aparte (beleggings)categorie? “Nu zeker nog niet, maar in de toekomst misschien wel” Wordt nu nog te weinig in geïnvesteerd. Nu onderscheiden ze 5 categorieën, naast winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen en woningen ook overige. Daar valt het vaak onder. Om aparte categorie te worden zijn er 2 criteria van belang, 1) de omvang en 2) met het bepaalde aparte/afwijkende karakteristieken waardoor het aparte groep is. Dat is gezien vanuit de aanbodkant, andersom kan je ook kijken naar de vraag kant”: “dat is op termijn wel mogelijk dat die partijen ervoor zorgen dat aparte categorie wordt” aangezien er steeds meer interesse is, bijvoorbeeld uit de trend van maatschappelijk verantwoord beleggen.

Over de voordelen van maatschappelijk vastgoed: Het belastingvoordeel is overheid volgens mij alweer aan het terugdraaien. In hetgeen dat altijd als voordeel word gezien, lange zekere huurcontracten schuilt ook een nadeel, namelijk wat doe je met een pand als na 20 jaar het contract afloopt? Dan zit je met incurant vastgoed (maatschappelijk vastgoed is vaak monofunctioneel).



Over de nadelen van maatschappelijk vastgoed: incurant en daarnaast erg afhankelijke van publieke sector. Vooral nu, met bezuinigingen is het maar de vraag wat er gaat gebeuren. Verder hebben maatschappelijke instellingen weinig eigen vermogen, daarin schuilt een risico. Wat als het mis gaat? Voorbeeld voetbalclubs... nu verzelfstandigd, maar als het mis gaat springt de gemeente als nog bij! Zelfde geld voor ziekenhuis op school, want dat is toch nodig! De relatie tussen gebruiker/huurder is momenteel geen professionele relatie. Als voorbeeld, "toen gemeenten de verhuurder nog was werden de lampen altijd netjes vervangen als ze kapot waren, maar een commerciële belegger zegt van; doe zelf maar".

Is de sector er wel klaar voor? Over het algemeen is de huur-verhuurder relatie deels aanwezig, dus op basis daarvan zijn ze er wel klaar voor ja. Aan de andere kant van het verhaal, zijn ze wel klaar voor eigendom in beheer houden? Over de rol van professionalisering van gemeenten en maatschappelijke instellingen: Gemeenten: heel veel al centralisatie doorgevoerd (Meer dan 30 gemeenten) Bij maatschappelijke instellingen: Onderwijs (HBO en UNI), zorginstellingen wel de tendens. Ook veel kleine gemeenten besteden het (technisch) beheer uit, omdat ze hier geen verstand/capaciteit voor hebben. Noemt ook SRO, ontwikkel bedrijf Rotterdam is eigenlijk slecht voorbeeld, omdat dit interne tak is.

Over de rol van corporaties: Bij nieuwbouw worden vaak corporaties al ingeschakeld als het gaat om maatschappelijk vastgoed. Als voorbeeld gemeente Arnhem dat aanzienlijke hoeveelheid maatschappelijk vastgoed aan de/een corporatie heeft verkocht. Opvallend is dat eerste corporaties graag wilden investeren in (wat ik gedefinieerd heb als) maatschappelijk vastgoed, maar dat het toen niet mocht en er een hele discussie ontstond over of dat wel tot het takenpakket van corporaties behoort. Nu zie je dat er afspraken zijn met Brussel en corporaties de vrijheid krijgen om hierin te investeren, maar zijn ze zelf terughoudend, niet alleen door de crisis. Maar ook omdat er "veel onzekerheid in verre toekomst woningcorporaties". Waar gaat het heen met de rol/wetgeving en dergelijke? Corporaties zijn wel vooral actief in wijkvoorzieningen en combinatie maatschappelijk vastgoed met woningen (bijvoorbeeld zorgwoningen). Vooral in dat eerste ziet hij niet zo snel concurrentie met beleggers.

Over de rol van de benchmarks: Draagt enorm bij, vooral in de zin van "dat ze de zaken op orde hebben" Het is eigenlijk meer een voorwaarde om mee te doen (het op orde hebben van zaken). En het biedt transparantie, waar gaat het geld naar toe en dergelijke. Aan dat laatste zitten ook weer nadelen, sommige gemeenten/afdelingen/ambtenaren houden sommige dingen liever binnen de deuren, het is daardoor ook een hele politieke kwestie.

"Je ziet een zekere wantrouwen richting beleggers, maar wel volledige vertrouwen in corporatie, waarom?" Ziet zelf niet zo veel problemen met institutionele beleggers zoals pensioenfondsen (noemt ook PPGM en ING) maar dat er vooral sprake van wantrouwen is richting particuliere beleggers.

Bent u bang voor financieel leegzuigen van maatschappelijke organisaties? Zoals bij Vendex? Denk dat gewoon hoort bij de marktwerking. Kan (in de toekomst) wel probleem op leveren. As maatschappelijk vastgoed niet van gemeente/maatschappelijke instelling is... stel... één zwembad in de gemeente... één huurder... dan loop je een risico... wat als de eigenaar van het vastgoed opeens belachelijk hoge huur gaat vragen? Moet dan gemeente en een zwembad (of buurthuis) naast bouwen zodat ze de functie toch hebben? Dat zou belachelijk zijn en zowel kapitaalvernietiging en leegstand betekenen.



7.7 Manon Kuijten

Donderdag 31 maart sprak ik met Manon Kuijten van 11:30-13:30 uur op het kantoor van Multical te Rotterdam.

Manon Kuijten is adviseur strategisch gebouwbeheer bij Ingenieursbureau Multical en tevens voor de afdeling bouw en woningtoezicht bij de Gemeente Oegstgeest. Daarnaast heeft zij recentelijk de ASRE scriptie 'het professionaliseren van gemeentelijk vastgoedbeheer' geschreven. Ze heeft HBO bouwkunde gestudeerd, richting beheer. Multical houdt zich bezig met de begeleiding van bouwprocessen, voornamelijk actief voor gemeenten en schoolbesturen.

Haar onderzoek richt zich voornamelijk op gemeentelijk vastgoed waardoor zij in haar scriptie niet zo zeer maatschappelijk heeft afgebakend, maar wel gemeentelijk vastgoed. In die zin is maatschappelijk vastgoed een onderdeel van het gemeentelijk vastgoed, naast het bezit dat zij voor commerciële doeleinde en haar eigen organisatie in bezit hebben. Binnen gemeentelijk vastgoed onderscheid ze beleidsondersteunend, procesondersteunend, apparaatondersteunend en niet langer noodzakelijk vastgoed. Mevrouw Kuijten geeft aan dat het grootste deel van maatschappelijk vastgoed bestaat uit gemeentelijk vastgoed. Binnen haar onderzoek gaat ze niet in op zorgvastgoed, maar ze geeft wel aan dat gemeenten steeds vaker zorgvastgoed afstoten, doordat ze vanwege veranderende regelgeving niet meer verantwoordelijk zijn voor de financiering daarvan.

Mevrouw Kuijten is van mening dat maatschappelijk vastgoed momenteel niet aantrekkelijk is voor commerciële beleggers aangezien dit vastgoed veelal financieel niet rendabel is. Ze ziet dit wel gebeuren wanneer de trend van het bouwen van multifunctionele accommodaties doorzet waardoor verschillende maatschappelijk functies gebundeld worden in een MFA of wijkcentra. Dergelijk vastgoed heeft de nadelen van het huidige bestaande maatschappelijk vastgoed niet (monofunctioneel en kleinschalig) waardoor het toekomstbestendiger wordt en er (in de toekomst) wel rendement op te behalen valt. "Maatschappelijk vastgoed is verouderd en eenzijdig en daardoor niet interessant voor beleggers:". Daarbij geeft ze ook aan dat het maatschappelijk verantwoordelijk ondernemen een reden kan zijn voor beleggers om in maatschappelijk vastgoed te investeren en genoeg te nemen met een eventueel lager rendement.

Volgens mevrouw Kuijten is het voor gemeenten financieel niet zo zeer aantrekkelijk om maatschappelijk vastgoed van de hand te doen omdat dit vastgoed vooral simpelweg geen waarde heeft. In dat geval blijft alleen de grondwaarde van de locatie over, om nog maar niet te spreken over de sloopkosten die de ontwikkelaar heeft alvorens herontwikkeld kan worden. Deze opbrengen wegen volgens haar niet op tegen het de nadelen van het van de hand doen van vastgoed; namelijk het uit handen geven van de regie welke de gemeenten hebben door dit vastgoed bezit.

Het speelt volgens haar wel een rol dat gemeenten te lijden hebben onder de gevolgen van de financiële crisis en het feit dat door krimpende bevolking simpelweg minder maatschappelijke voorzieningen nodig zullen zijn.

Mevrouw Kuijten geeft het voorbeeld van een horeca ondernemer die in een niet nader te noemen gemeenten een vergunning kreeg om zijn terras uit te breiden, maar bij de uitvoering hiervan strandde op een transformator huisje. Volgens de gemeenten werd er sinds twee jaar echter geen belasting meer betaald waardoor het transformator huisje voor hun administratie niet meer bestond, terwijl het er wel degelijk stond en dit een slepende zaak heeft opgeleverd.



Dit geeft wel aan hoe slecht gemeenten hun vastgoed in beeld hebben. Kuijten geeft aan dat: “Dit overzicht vooral bij instellingen met een grote vastgoedportefeuille ontbreekt”. Behalve bij gemeenten is speelt dit overigens ook binnen maatschappelijk instellingen. Zo informeerde de Universiteit van Amsterdam naar een object dat ze wilden aankopen, maar bleek dit object achteraf reeds in bezit van de Universiteit.

De professionalisering speelt volgens Kuijten een grote rol: “Gemeenten en maatschappelijke instellingen allereerst de vraag beantwoorden waarom ze vastgoed in bezit hebben”. “Het bezit is geen doel, maar faciliteren van een bepaald functie wel”. Het kunnen beantwoorden van maatschappelijke doelstellingen is het uitgangspunt”. Het doorvoeren van centralisatie kan deze bewustwording op gang zetten. De vervolgstappen zijn het werken met een kostprijsdekkende huur en een hierop aangepast subsidiebeleid. Volgens Kuijten is in '97 de onderwijshuisvesting verzelfstandigd en was de verwachting dat dit een vliegwiel zou zijn voor de professionalisering van dit segment vastgoed maar: “de professionalisering is achter gebleven bij de verwachtingen”.

Mevrouw Kuijten erkent dat het deelnemen aan de benchmark voor zowel gemeenten als maatschappelijke instellingen de ‘trigger’ kan zijn om hun vastgoed in kaart te brengen. Maar ze geeft ook aan dat er gemeenten zijn die niet mee doen aan de benchmark maar wel voorop lopen op andere gemeenten op het gebied van professionalisering. Deze gemeenten zijn het niet eens met de wijze van IPD/ROZ waarop gepaalde gegevens gehanteerd worden, zoals bijvoorbeeld het doorrekenen van personeelskosten in het vastgoed en doen daarom bewust niet mee.

Ziet corporaties vanuit hun huidige werkzaamheden als partij die in eerste instantie in maatschappelijk vastgoed zou kunnen beleggen. Vooral in de combinatie van wonen en zorg, vooral ook omdat de zorg met de huidige ontwikkelingen waarschijnlijk een groeimarkt is. Om dit op de beleggingsmarkt te krijgen ziet ze een “concept” voor zicht, met een combinatie van functies zoals woningen en zorg, op grotere schaal, zoals bijvoorbeeld ook een winkelcentrum. Maar hier zouden bijvoorbeeld ook winkel in kunnen zitten. Met een flexibele indeling gezien de snelle veroudering van de veranderlijke markt. Individueel is maatschappelijk vastgoed niet interessant genoeg meent ze: “Het komt immers toch op het financiële plaatje uit, bij de beslissing of het interessant is”.

Accepteert een belegger een lager rendement voor maatschappelijke waarde? Waarschijnlijk niet. Noemt ook dat meewaarde in de omliggende omgeving als voordeel wordt genoemd, maar welke belegger heeft nou bezit rondom maatschappelijk vastgoed? dus in de praktijk zal dat voordeel niet zo zeer relevant zijn. Geeft aan dat bij maatschappelijk vastgoed geen overschot is zoals op kantorenmarkt, en dit ook niet zo snel zou ontstaan. Kuijten geeft aan dat men kan inspelen op de nadelen van maatschappelijk vastgoed door bij nieuw maatschappelijk vastgoed. Per slot van rekening; Syntrus belegt ook voornamelijk in nieuw maatschappelijk vastgoed. Over brug tussen partijen: maak goede afspraken vooraf exploitatie en vermeld deze in huurcontracten, zoals het behoud van doelgroep, huur, lengte contract, onderhoudsafspraken.



7.8 Carel Sweens

Het interview met de heer Sweens vond plaats op dinsdag 5 april van 14:00 uur tot 15:00 uur op het kantoor van de gemeente Nijmegen; directie stadsbedrijven. Aan de Nieuwe Dukenburgseweg te Nijmegen.

Carel Sweens is sinds april 2008 werkzaam als strategisch adviseur bij de afdeling Vastgoed, Sportservice en Accommodaties van de gemeente Nijmegen. Voorheen was hij werkzaam als hoofd Vastgoed bij gemeente Nijmegen. Hij is als hoger bestuursambtenaar ruim 40-jaar werkzaam bij de gemeentelijke overheid. Altijd binnen het domein van het publieke ondernemerschap op het snijvlak van de samenwerking tussen lokale overheid en bedrijfsleven/maatschappelijke organisaties. Lange tijd actief bij het grondbedrijf/ontwikkelingsbedrijf afrondend met PPS-contracten en nu werkzaam voor het “vastgoedbedrijf” met meer oog voor het maatschappelijk rendement. De heer Sweens heeft recentelijk een artikel geschreven voor propertyNL en Vitale Stad: ‘verborgen vastgoed’. Binnenkort verschijnt van hem een artikel in een speciale Engelstalige uitgave van Service dat wordt uitgegeven t.g.v. de 18th annual conference of the Europeaan Real Estate Society.

De afdeling Vastgoed, Sportservice en Accommodaties is gestart per 1 april 2008. Deze afdeling is ontstaan door samenvoeging van de oude afdelingen Vastgoed en Accommodaties (beiden directie Stadsbedrijven) en het bureau Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen (directie Inwoners). In de nieuwe afdeling zijn zo'n 350 mensen werkzaam. VSA richt zich op sportservice, welzijn & jeugd accommodaties, sport & recreatie accommodaties. Maar kent ook een bouw bureau, vastgoedmanagement, project & advies en een bedrijfsbureau. De totale afdeling VSA wil één loket zijn voor burger en bestuur op het gebied van huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, sportstimulering en het gebruik van de accommodaties voor welzijn (buurt- en wijkcentra, voorzieningenharten), jeugd, sport en recreatie (stedelijke speeltuinen). De heer Sweens geeft aan dat het gaat om faciliteren, programmeren en accommoderen. De kern is jeugd, welzijn, sport en recreatie. Behalve maatschappelijk vastgoed komt het ook voor dat VSO commercieel vastgoed in bezit heeft waarin bijvoorbeeld cafés gehuisvest zijn. Dit omdat deze gevestigd zijn in beeldbepalende stadsgezichten. Maar ook parkeergarages en niet verhuurbaar vastgoed zoals de door toedoen van Napoleon in eigendom verkregen Sint Stevenstoren vallen binnen de portefeuille.

De heer Sweens geeft aan dat veel van het maatschappelijk vastgoed relatief verouderd is doordat in de jaren 70 een ‘golf’ was van nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed door gemeenten. Daarbij heeft de gemeente Nijmegen ook gebouwen en organisaties geïnsourced. De laatste jaren (sinds begin van deze eeuw) is de trend van de opkomst van multifunctionele accommodaties (MFA's) zichtbaar. In Nijmegen zijn 3 MFA's, Voorzieningenharten genaamd, gebouwd, de nummers 4 en 5 zitten in de pijplijn. MFA's maken betekenen vooral schaalvergroting en maken synergie en flexibiliteit mogelijk, doordat ze multifunctioneel inzetbaar zijn.

Bij de definitie van het begrip maatschappelijk vastgoed maakt de heer Sweens een onderscheid tussen twee groepen. Allereerst het brede begrip gemeentelijk vastgoed zoals de benchmark dit hanteert. Dit omvat ook de meer courantere objecten van de gemeentelijke portefeuille, zoals de parkeergarages en het kantoor waarin dit gesprek plaatsvindt. Een onderdeel van gemeentelijk vastgoed wordt gevormd door het maatschappelijk vastgoed. Dat is al het vastgoed dat i in bezit is voor welzijn, jeugd, sport, recreatie en cultuur.

De heer Sweens geeft aan dat er onderscheid is te maken tussen het vastgoedbedrijf en het ontwikkelbedrijf. Het laatste is vooral gericht op transformatie (van strategisch vastgoed). Dit



is iets anders dan gemeentelijk vastgoed bedrijf, dat zich richt op het duurzaam faciliteren en accommoderen: “de focus ligt anders”.

De gemeente Nijmegen is uniek doordat het haar onderwijs vastgoed (dat volgens de IPD index 48% van het gemeentelijk vastgoed in beslag neemt) heeft doorgedecentraliseerd. De heer Sweens beaamt het dat het in bezit hebben van maatschappelijk vastgoed van belang is voor het uitvoeren van beleid. Het is namelijk sterk de vraag of bepaalde zaken worden opgepakt wanneer de gemeente dit niet zou doen. Hieronder kunnen zoals gezegd ook commerciële functies vallen, zoals parkeergarages. Daarbij gaat het naast zakelijke motieven vaak om maximale beïnvloeding door de gemeente t.a.v. de bedrijfsvoering (openingstijden, tarifiering, doelgroepen e.d.). Gemeenten worden vaak ook als een ‘vangnet’ voor maatschappelijke functies gezien die anders niet opgepakt worden of in stand blijven. Noemt het voorbeeld van het NEC stadion dat als gevolg van de ontwikkelingen op de transferwereld van het betaalde voetbal in bezit is gekomen van de gemeente Nijmegen. Terwijl het natuurlijk geen kerntaak van de gemeente is om een stadion in bezit te hebben.

Professionalisering van gemeentelijk vastgoedmanagement is erg belangrijk, omdat: “Het totale gemeentelijk vastgoed heeft een geschatte waarde van zo’n 40 miljard. Dit heeft een boekwaarde van zo’n 20 miljard. Dit geeft alleen al aan dat er een stille reserve is van 20 miljard. De overheid is het aan de burgers verplicht om hier verantwoord mee om te gaan”.

De heer Sweens geeft aan dat de gemeente Nijmegen:

Al het vastgoed heeft gecentraliseerd sinds 2003.

- Kennis in huis heeft (van stenen en beheer/exploitatie), TCO (Total cost of ownership).
- Bezig is met het meten en in kaart brengen van maatschappelijk rendement.
- Het onderhoud heeft uitbesteed aan DHV voor een periode van 5 jaar.
- In samenwerking met ‘Bouwstenen voor sociaal’ wordt gewerkt aan een structuurschets voorzieningen (zie Agenda maatschappelijk vastgoed 2011 van Bouwstenen voor sociaal).
- Als enige gemeente al het onderwijs vastgoed heeft doorgedecentraliseerd.

De heer Sweens is groot voorstander van deelname van gemeenten aan de benchmark: “Hoe meer gemeenten er mee doen, hoe waardevoller het instrument en daarmee de deelname wordt”. De gemeente Nijmegen doet dan ook al vanaf het begin af aan mee. Sweens geeft aan dat door deelname gemeenten gedwongen worden om gegevens op bepaalde wijze aan te leveren waardoor ze hun vastgoed in kaart moeten brengen, wat bijdraagt aan de professionalisering. Ook de outsourcing van het onderhoud heeft geleid tot een versnelde professionalisering, omdat bij het afsluiten van contracten ook duidelijk moet zijn waar het om gaat. Volgens de heer Sweens is er een lijn omhoog waar te nemen in professionalisering van gemeenten: “de roep om sturing neemt toe door bezuinigingen”. Of de benchmark gemeentelijk vastgoed ooit de ROZ benchmark evenaart is maar de vraag. Een groot deel van het maatschappelijk vastgoed heeft nou eenmaal “bijzondere kenmerken” waardoor het moeilijk onderling te vergelijken is.

Deelname aan de benchmark draagt ook bij aan het bewustwordingsproces. Het gaat hierbij om het leerproces, zodat bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen en een vergelijkbare gemeente (bijvoorbeeld Enschede, dat qua inwoners vergelijkbaar is) van elkaar kunnen leren. Ook binnen de gemeente geeft de benchmark inzicht in de verschillen in kosten en opbrengsten tussen de verschillende programma’s.

Maatschappelijk vastgoed dat de laatste jaren is gerealiseerd, zoals de MFA’s kunnen als hoogwaardig vastgoed zeker aantrekkelijk zijn voor commerciële beleggers. In Nijmegen is in architectonische zin veel aandacht aan besteed aan de gerealiseerde Voorzieningshart door



Jeanne Dekkers Architecture respectievelijk Spring Architecten. Probleempunt blijft het tekort op de exploitatie. Daar staat tegenover de betrouwbaarheid van de gemeente als huurder. Over de mogelijke 'brug' tussen eigenaren van maatschappelijk vastgoed en commerciële beleggers geeft de heer Sweens aan: "Er is niet zo zeer sprake van wantrouwen maar van onbekendheid en onwennigheid". Hij geeft het voorbeeld van samenwerking van de gemeente Nijmegen met marktpartijen en corporaties door middel van een PPS constructies, waardoor projecten gerealiseerd konden worden op basis van vertrouwen, samenwerking en toegevoegde waarde van elkaars expertise. Transparant zijn is het toverwoord.

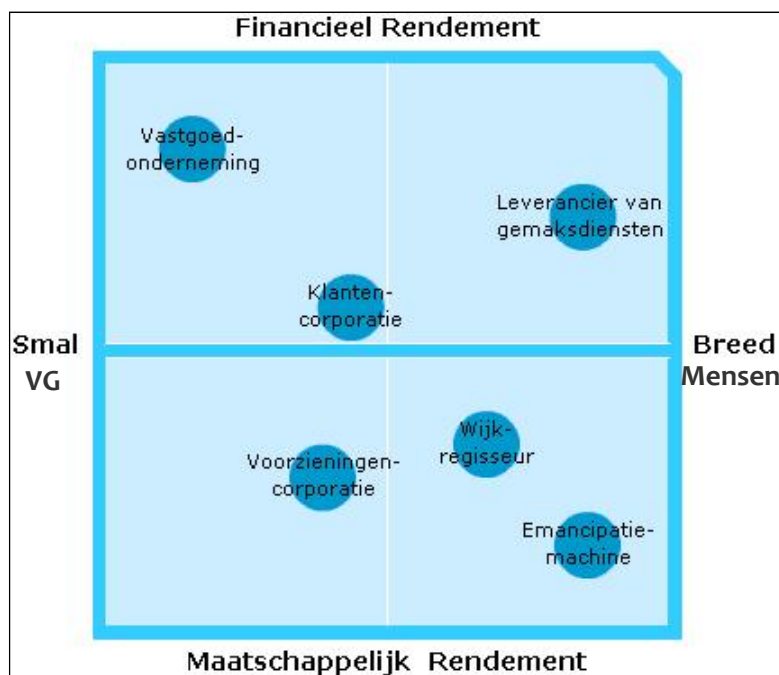
De heer Sweens is van mening dat dit voor beide partijen interessant kan zijn. Voor de gemeenten aangezien zij tot de conclusie komen dat het niet nodig/gewenst al het maatschappelijk vastgoed in eigendom te hebben. En voor commerciële beleggers omdat zij op zoek zijn naar hoogwaardig vastgoed en de gemeente als een betrouwbare partner zien. Daarnaast speelt de trend van maatschappelijk verantwoord ondernemen, waardoor beleggers eventueel bereid zijn lager rendement te nemen, ook omdat er minder risico is. De heer Sweens geeft wel aan dat gemeenten goedkoop geld kunnen aantrekken wat belemmerd kan werken voor het alternatief van de belegger.

De heer Sweens geeft aan dat er verschil bestaat tussen verouderd/bestaand vastgoed en nieuw maatschappelijk vastgoed dat gemeenten in hun portefeuille hebben. Het oudere maatschappelijk vastgoed heeft nagenoeg geen boekwaarde meer, maar nog wel marktwaarde (betekent boekwinst bij verkoop). Het recentelijk gebouwde maatschappelijk vastgoed staat juist voor (te) hoge bedragen in de boeken (door hoge stichtingskosten), hierbij ligt de boekwaarde dus hoger dan de marktwaarde. Sweens geeft aan dat de kostprijs dekkende huur bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed vaak hoger ligt dan de markthuur, doordat de gemeente een degelijk, gezichtsbepalend pand wil, met toekomstwaarde. Sweens is er dan ook voorstander van dat in plaats van het hanteren van een kostprijs dekkende huur en het geven van een hoge subsidie, waardoor maatschappelijke instanties in principe aan het 'subsidie infuus' komen te liggen, beter gelijk met de markthuur gerekend kan worden en dus een lagere subsidie. Om vervolgens het verschil tussen de hoge stichtingskosten en de marktwaarde de zogenaamde onrendabele top direct af te boeken. In dit geval ontstaan er geen problemen zodra de maatschappelijke instelling ophoudt met huren. Omdat de maatschappelijke instelling niet "gehospitaliseerd" is, kan in dat geval voor een gelijk huurniveau elders terecht. Het object komt niet leeg te staan omdat het met een marktconforme huur aantrekkelijk blijft voor de markt.

De heer Sweens merkt op dat corporaties een afwachtende houding aannemen. Niet alleen omdat zij te maken hebben met financieel zwaar weer maar ook door de recente regelgeving uit Brussel en fiscale maatregelen in eigen land. Geeft aan dat maatschappelijk vastgoed interessanter kan worden voor commerciële beleggers doordat de regering de regelgeving wijzigt. Zoals sinds 2005 ook met kinderdagverblijven is gebeurd. Ook zouden fiscale aanpassingen de 'trigger' kunnen zijn. Verder zouden "gemeenten bijvoorbeeld het leegstandsrisico op zich kunnen nemen". Over de commercialisering van kinderdagverblijven: gemeenten zijn er achter gekomen dat ze voor kinderdagverblijven te weinig huur vroegen (minder dan de marktpartijen) en zijn daarom versneld huurverhoging door gaan voeren.

Hij verwijst naar een uitgave van studievereniging Service van Real Estate Management and Development Eindhoven dat onlangs een themanummer over maatschappelijk vastgoed uitbracht.

BIJLAGE 8: POSITIONERINGSMATRIX SEV



Figuur 11: Positioneringsmatrix SEV. Bron: SEV.

Vastgoedonderneming

Corporaties getypeerd als vastgoedonderneming zijn bouwende en beherende corporaties die sturen en verantwoorden op basis van bouwproductie, omvang van de sociale voorraad en het minimaal noodzakelijke financieel resultaat; de financiële continuïteit.

Klantencorporatie

Een corporatie getypeerd als klantencorporatie stuurt op en legt verantwoording af op basis van de mate waarin gewenste klanttevredenheid wordt bereikt.

Wijkregisseur

Een wijkregisseur stuurt op en legt verantwoording af over mate waarin de gewenste leefbaarheid, vitaliteit en waardeontwikkeling in de wijk wordt bereikt.

Emancipatiemachine

Kenmerken van een corporatie als een emancipatiemachine zijn het streven naar individuele en/of collectieve empowerment van haar klanten en het afleggen van verantwoording over de mate waarin dat wordt bereikt.

Voorzieningencorporatie

Een voorzieningscorporatie specialiseert zich in de bouw en beheer van maatschappelijk vastgoed en legt verantwoording af over de mate waarin dat wordt bereikt.

Leverancier van gemaksdiensten

Een corporatie kan ook optreden als leverancier van diensten van derden. Vanuit de verantwoordelijkheden rond wonen en zorg, zoals benoemd in het BBSH.