

Inzicht Meeting Overheid

Maatschappelijk vastgoed &
integraal accommodatiebeleid

November 2011, ing. Jan Veuger MRE FRICS



Programma in drie delen:

1. De context en huidige ontwikkelingen
2. De inhoud en definitie van MVG
3. Sturing van MVG en transitie



CORPORATE®
Real Estate Management

1. De context en huidige ontwikkelingen

Vaststellingsovereenkomst Belastingplicht VPB Woningcorporaties (15.01.2007)
Belastingdienst en Aedes.

Brief *Staatssteundossier woningcorporaties (15.12.2009), minister WWI E.E. van der Laan.*

Brief *Participaties van woningcorporaties Domein en Woonplaats in de uitbreiding van het stadion de Grolsch Veste in Enschede (02.09.2009), minister WWI E.E. van der Laan.*

Brief 24.07.2009, minister WWI E.E. van der Laan.

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

Wet op de maatschappelijke onderneming (6 juli 2009) en Wetsvoorstel.

Rapport van de projectgroep rechtsvorm maatschappelijke onderneming (2006),
Ministerie van Justitie.



CORPORATE®
Real Estate Management

1. De context en huidige ontwikkelingen

Maatschappelijk vastgoed in cijfers:

Huisvestingslasten per jaar	€ 14.330.000.000,-
Bruto vloeroppervlak	83.400.000 m ²
Kantoren in gebruik rijksoverheid	4.500.000 m ²

Vergelijk met referenties:

Totale Nederlandse kantorenvorraad	46.800.000 m ²
Totale Nederlandse vastgoedvoorraad detailhandel (incl. magazijnruimte en distributiecentra)	<u>34.600.000 m²</u>
totaal	81.400.000 m ²

Bron: Cijfers Maatschappelijk vastgoed 2011, bouwstenenvoorsociaal



CORPORATE®
Real Estate Management

1. De context en huidige ontwikkelingen

**Tabel: voorbeelden van maatschappelijk vastgoed volgens
minster WWI en de belastingdienst**

Brief Minister Wonen Werken en Integratie

15.12.2009

Buurthuizen

Gemeenschapscentra

Jongerencentra zonder horecavoorzieningen

Basisscholen, vmb-mbo scholen, vwo scholen,
schoolgebouwen voor speciaal onderwijs

Brede scholen met bijvoorbeeld peuterspeel-
zaal, kinderopvang, voor- tussen- en naschoolse

Opvang, buurtsporthal, en –complex (de MFA's)

Belastingdienst - VSO

5.12.2007

Centrum voor sociale en culturele
evenementen (buurthuis, dorpshuis,
cultuurgebouw)

Wijkgebouw

Jongerencentrum

School / brede school

2. Inhoud en definitie van MVG

Bestaat maatschappelijk vastgoed?

Is er een verschil tussen maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed?



CORPORATE®
Real Estate Management

2. Inhoud en definitie van MVG



CORPORATE®
Real Estate Management

2. Inhoud en definitie van MVG (Veuger 2011)

Maatschappelijk vastgoed kan door Organisatie A – **vanuit haar opgave en geformuleerd beleid in haar omgeving** – als volgt worden geformuleerd:

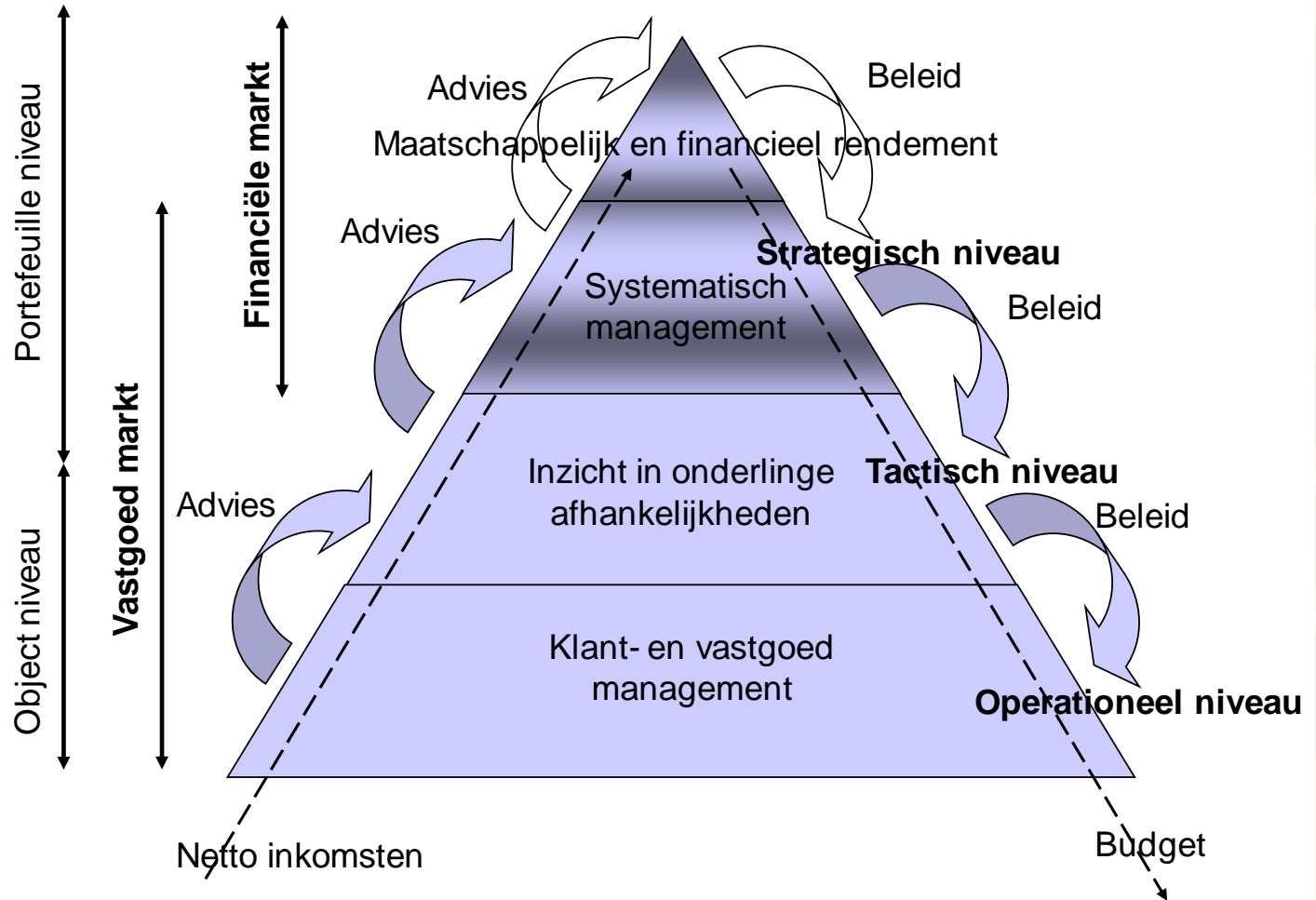
‘Vastgoed wordt als maatschappelijk vastgoed gedefinieerd wanneer, vanuit de activiteit, het vastgoed als bedrijfsmiddel wordt ingezet voor de maatschappelijke onderneming^[1], om een aantoon- en meetbaar maatschappelijk doel te bereiken.’

Dit betekent dat wanneer zij haar opgave door middel van vastgoed^[2] heeft bereikt, dit niet meer getypeerd kan worden als maatschappelijk vastgoed en daarmee vervalt tot regulier bedrijfsonroerend goed.

^[1] Deze definitie is nooit honderd procent sluitend.

^[2] Deze formulering sluit aan bij het doen bouwen van en het verwerven van voorzieningen en verhuren, het aanleggen van kleinschalige infrastructurele en openbare werken en het treffen van andere voorbereidingen van activiteiten, meefinancieren en faciliteren van diensten en het doen van de daaruit noodzakelijkerwijs voortvloeiende activiteiten.

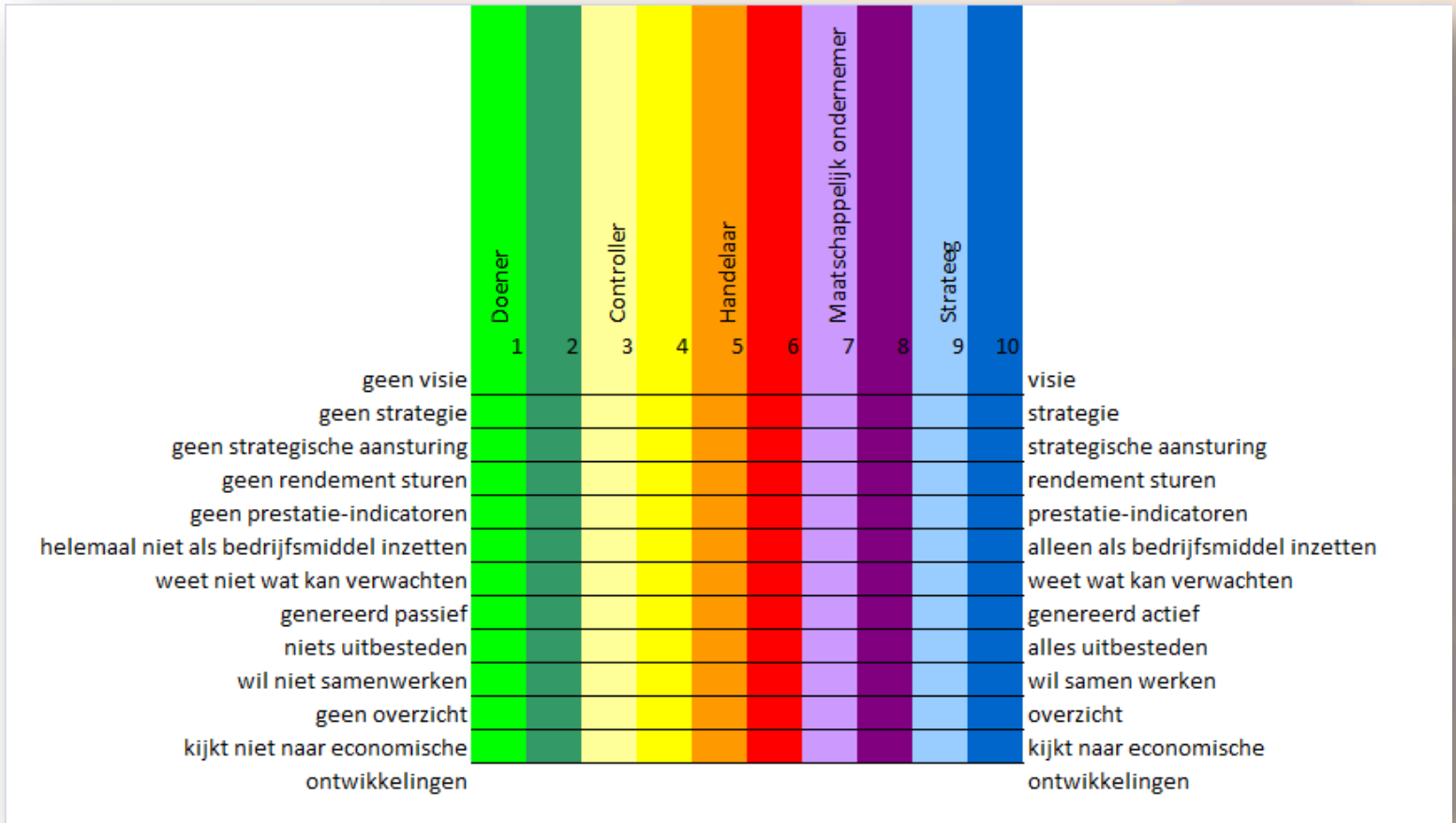
3. Sturing MVG en transitie (Veuger 2011)



3. Sturing en transitie MVG (Veuger 2011)



3a. Het meetinstrument (1) (Veuger 2011)



3a. Het meetinstrument (2) (Veuger 2011)

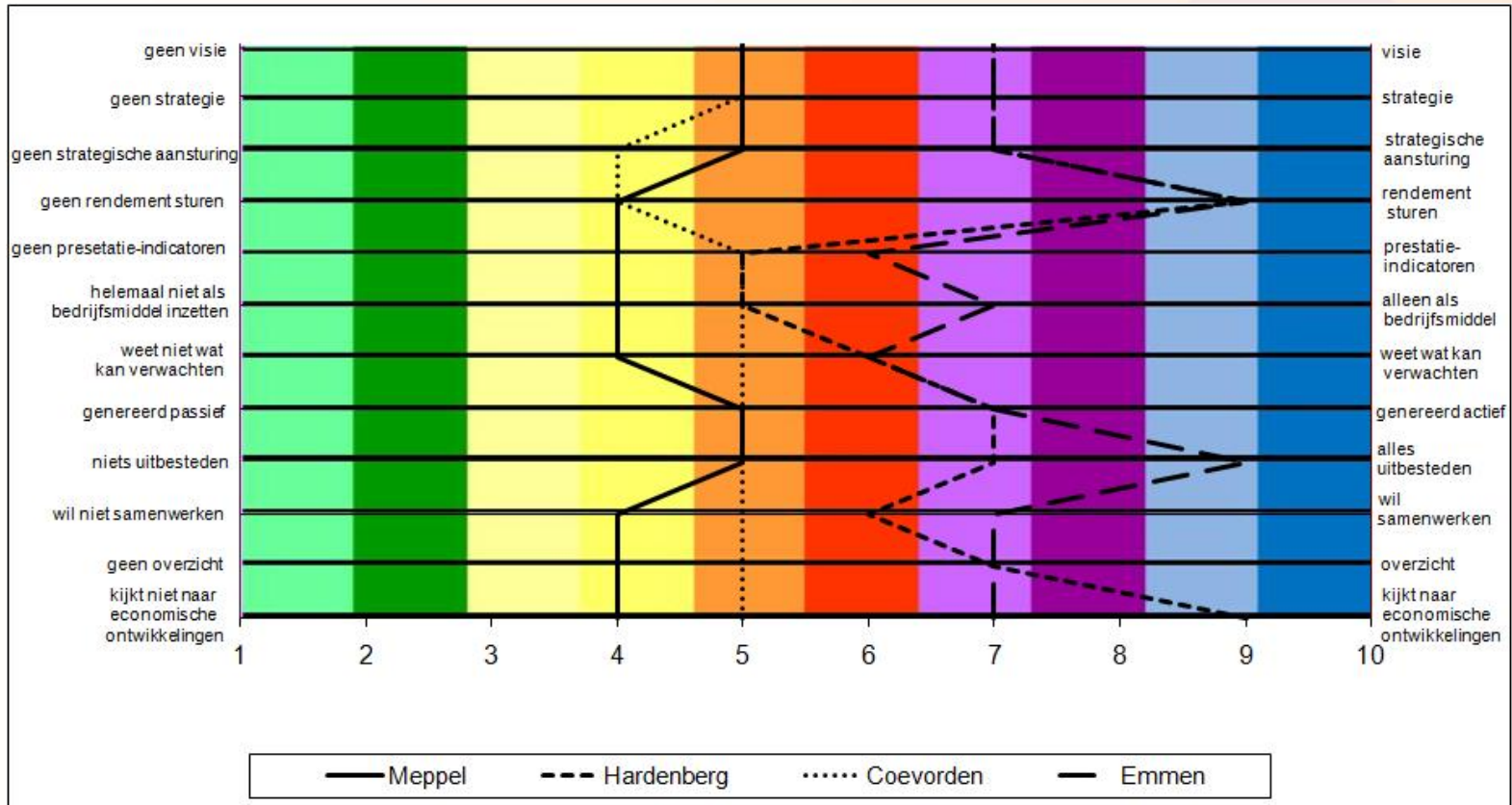
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Doener		Controller		Handelaar		Maatschappelijk ondernemer		Strategeg		
Gemeente Emmen											
geen visie							X				visie
geen strategie							X				strategie
geen strategische aansturing							X				strategische aansturing
geen rendement sturen									X		rendement sturen
geen prestatie-indicatoren						X					prestatie-indicatoren
helemaal niet als bedrijfsmiddel inzetten							X				alleen als bedrijfsmiddel
weet niet wat kan verwachten						X					weet wat kan verwachten
genereerd passief							X				genereerd actief
niets uitbesteden									X		alles uitbesteden
wil niet samenwerken							X				wil samen werken
geen overzicht							X				overzicht
kijkt niet naar economische ontwikkelingen							X				kijkt naar economische ontwikkelingen



Strateeg (Veuger 2011)



Visievorming Meppel (Veuger 2011)



CORPORATE®
Real Estate Management

BOG/MVG in cijfers (praktijkvoorbeeld)

- 1037 objecten (excl. Farwest, Principaal en verbindingen)
- Winkels (35%), opslag (13%), kantoor en overig (52%)

- Huidige huuropbrengst € 12.070.000,-
- Markthuurwaarde € 14.584.000,-

- Bedrijfswaarde € 99.435.000,-
- Beleggingswaarde € 145.206.000,-

- Opgelegde WOZ waarde € 166.318.000,-



Consortium Maatschappelijk Vastgoed

Vijf onderzoekslijnen:

1. Vraag uit de markt
2. Aanbod van maatschappelijk vastgoed
3. De gemeentelijke organisatie
4. Product Markt Combinatie (PMC)
5. Marketing van een nieuwe dienst

Barometer Maatschappelijk Vastgoed



Consortium Maatschappelijk Vastgoed

Programma RAAK 2011-2013

- Public goes private. Naar een marktgestuurd beheer van gemeentelijk vastgoed.
- Hoe kan de nieuwe vastgoedprofessional het beleid vertalen en uitvoeren in zijn huidige praktijk?
- Antwoord: (a) handvaten om rol invulling te geven, (b) leren van ervaringen, (c) onderzoek naar instrumenten en (d) kennis uitwisselen en vermenigvuldigen.



Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed



Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed. Waarom een nieuw lectoraat?

1. Bedrijfseconomisch perspectief wordt meer bepalend
2. Vraag naar professionaliteit
3. Integraal bouwen aan kennis en kenniscirculatie
4. Duurzaam onderzoek- en kennisinstituut
5. De propositie van maatschappelijk vastgoed
 - in omvang, bezit en positie
 - het cement binnen krimp



Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed



Doelstellingen en onderzoekslijn:

Duurzaam voldoen aan de krimpende vraag

Doel:

Kenniscentrum – exploratie van kennis en vaardigheden

Onderzoekslijnen:

Verduurzaming – Waardesturing & Organisatie – De gebruiker
Bestemming – Marktonderzoeken



Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed



Ondersteuning initiatief en bijdragen door:

Gemeente Assen

Gemeente Nijmegen

Gemeente Hoogeveen

Gemeente Westellingwerf

PO-Raad

Woningcorporatie elkien (dir)

Stiching KOVON

MVGM Groningen

Gemeente Enschede

Gemeente Veenendal

Gemeente Hoogez./Sappemeer

Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG)

Woningcorporatie Iefier (RvB)

FGH Bank

Provincie Drenthe

Gemeente Emmen

Gemeente Veghel

Gemeente Borne

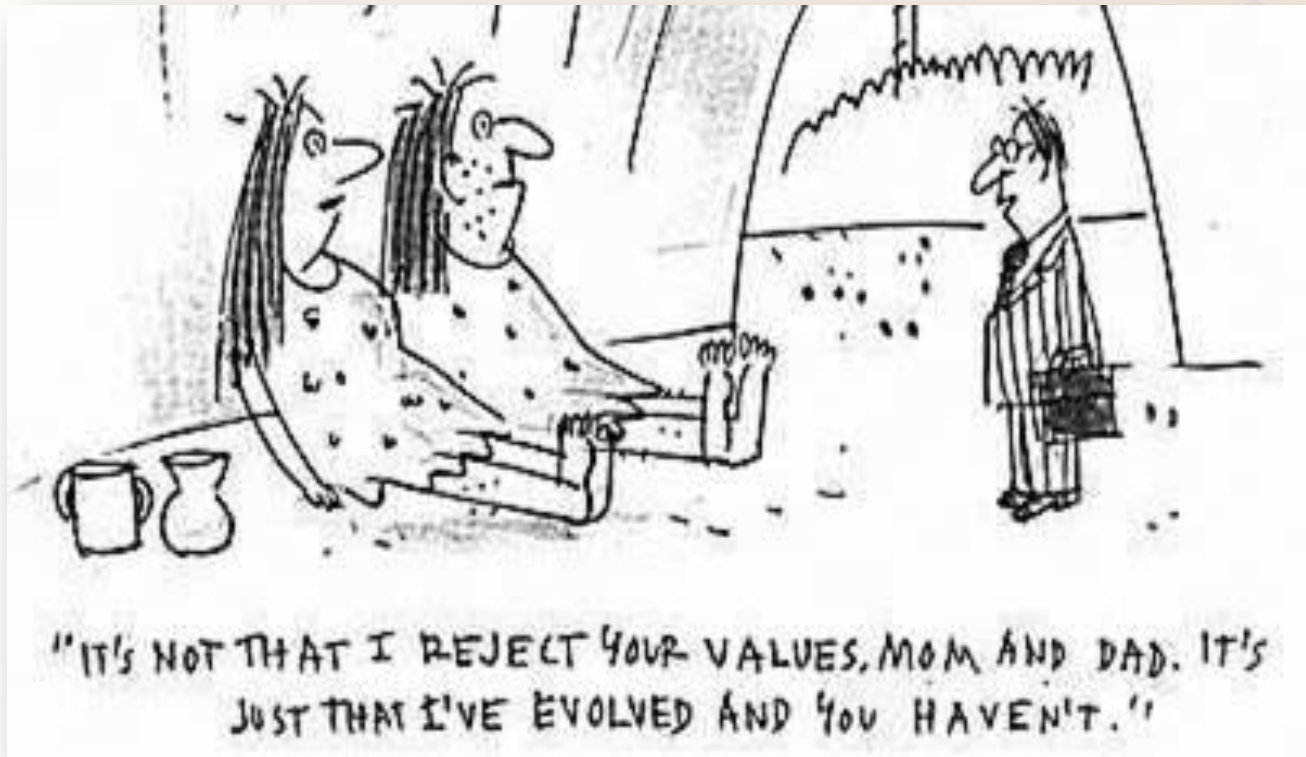
Aedes

Yacht

De Wijkplaats



Hanzehogeschool Groningen



CORPORATE®
Real Estate Management

Contactgegevens

www.consortiumMVG.nl

www.corporateREM.nl

www.hanze.nl

Jan Veuger

J.Veuger@corporateREM.nl

06 22 99 53 12

Postbus 1144

7801 BC EMMEN



CORPORATE®
Real Estate Management