

Maatschappelijk vastgoed gedefinieerd



Ing. Jan Veuger MRE FRICS
Ing. Jan Veuger MRE FRICS is eigenaar van CORPORATE Real Estate Management (www.corporateREM.nl). Dit artikel is geschreven binnen het kader van zijn promotieonderzoek over Waardedenken & Besturen aan de Erasmus Universiteit (PiD) met als promotor prof. dr. ing. T.W. Hardjono. Het onderzoek gaat over de waardesturing van maatschappelijk vastgoed in het publieke domein.

Maatschappelijk vastgoed is een motor voor stedelijke vernieuwing. De kern is dat stedelijke vernieuwing moet uitgaan van een gereguleerde openbare ruimte en dat clustering van maatschappelijk vastgoed binnen die strakke openbare ruimte kan plaatsvinden. Daarnaast zijn er veel mogelijkheden binnen beleid en uitvoering van woonconcepten, waaronder particulier opdrachtgeverschap. Daarbinnen kan juist maatschappelijk vastgoed zorgen voor de benodigde (duurzame) verbindingen in de wijken. Onderzoek naar de juiste definitie van maatschappelijk vastgoed was daarom ook noodzakelijk.

De rijksoverheid geeft corporaties en onderwijs-, zorg- en welzijnsinstellingen steeds meer ruimte zich te manifesteren op het terrein van maatschappelijk vastgoed. In de afgelopen jaren heeft de rijksoverheid de verantwoordelijkheid en de bijbehorende budgetten voor huisvesting van welzijn, zorg- en onderwijsvoorzieningen gedecentraliseerd. In eerste instantie richting lokale overheden en in toenemende mate richting de instellingen zelf. Gelijktijdig met deze beweging zijn de instellingen zich meer en meer gaan toeleggen op hun kernactiviteit: het geven van onderwijs, verlenen van zorg, sociaal-culturele activiteiten, sport etc. De vraag is of het in eigendom en in exploitatie hebben van dit type vastgoed wel nodig is om de publieke functies goed uit te voeren en de daarmee samenhangende doelstellingen te dienen. Het uitbesteden van de vastgoedverantwoordelijkheid door de overheid noopt de instellingen tot professionalisering en/of samenwerking met andere professionals op het gebied van vastgoed, want vastgoed is kostbaar, risicovol en heeft een (markt)waarde die ingezet kan worden voor de core business. Naast de toenemende vraag op dit gebied is er voor de verschillende sectoren ook sprake van een direct belang voor hun positie bij strategische overwegingen. In 'Bouwstenen voor sociaal vastgoed voor voorzieningen - een handreiking', spreekt het ministerie van VROM (2007) over een aantal argumenten die aangeven waarom het zinvol en goed is te investeren in maatschappelijk vastgoed. Deze observaties geven aan dat er nogal wat motieven en argumenten zijn die een actieve betrokkenheid van ondernemingen bij maatschappelijk vastgoed rechtvaardigen. Het ministerie van VROM (2007) definieert maatschappelijk vastgoed als: "Daaronder kun je de (gebouwde) ruimte verstaan die nodig is voor alle voorzieningen en activiteiten die voor leefbare en vitale wijken en buurten noodzakelijk zijn." Deze definitie geeft zoveel ruimte dat ook ander (commercieel) vastgoed, in welke vorm dan ook (Van der Laan, 2009), onder deze definitie kan vallen en is daarmee niet duidelijk. Maar wat kunnen we hier dan wel onder verstaan?

"Maatschappelijk vastgoed bestaat niet."

Wat verstaan we onder maatschappelijk vastgoed?

Bij maatschappelijk vastgoed gaat het om de sociale en culturele voorzieningen. In de definitie van corporaties (Van der Laan, 2009) is er sprake van een smallere toepassing dan het ministerie van VROM en de belastingdienst hanteren. Zo vallen projecten waarbij er sprake is van wonen met zorg of projecten in de sfeer van de gezondheidszorg, zoals een HOED (Huisartsen Onder Eén Dak), buiten de definitie. Ook voorzieningen zoals 'maatschappelijke opvang' of 'Blijf van mijn Lijf huizen' vallen niet onder deze definitie. Dat wil niet zeggen dat corporaties dergelijke projecten niet kunnen of willen realiseren. Want ook bij deze projecten is er sprake van onroerend goed met een maatschappelijke functie, alleen gelden er andere (financiële) voorwaarden en condities, en vallen daarmee buiten haar bestek. De diversiteit aan voorzieningen vormt echter een groot probleem bij het vaststellen van de financiële parameters. Basisscholen hanteren immers andere financiële uitgangspunten dan een dorpshuis. Bij overname en beheer van bestaand maatschappelijk vastgoed gelden weer andere regels dan voor het ontwikkelen en bouwen van een nieuwe voorziening. Het

opbouwen en beheren van een maatschappelijke vastgoedportefeuille kan een risicovolle activiteit worden als we de financiële consequenties niet goed in beeld hebben. Het op een financieel gezonde manier beheren van het maatschappelijk vastgoed is zowel voor huurder/gebruiker als voor andere betrokken maatschappelijke ondernemingen belangrijk, omdat hiermee ook op de langere termijn ambities waargemaakt kunnen worden. Tegelijkertijd moeten we ons realiseren dat huurders/gebruikers van maatschappelijk vastgoed geen (commerciële) ondernemingen zijn. In bijna alle gevallen zijn ze afhankelijk van gemeentelijke huisvesting- en exploitatiesubsidies, vastgestelde normbedragen etc. Het is dus van belang om maatschappelijk rendement en meerwaarde inzichtelijk en duidelijk te maken voor samenwerkingspartners (Veuger, 2009, 2010, 2011).

"Maatschappelijk vastgoed maakt deel uit van bedrijfsmatig vastgoed."

Moelijk te definiëren

In de definitie van Van Leent (2007) schetst hij een beeld van maatschappelijk vastgoed vanuit het perspectief van verblijfs- en publieke ruimte als een overlap in het veld van de openbare ruimte en bedrijfsonroerendgoed. Daarnaast definieert hij een viertal definities vanuit het perspectief van de functie (onder andere welzijn, zorg, onderwijs en sport), gebruiker (gesubsidieerde of non-profitorganisaties), doelstelling of outcome of op basis van het gebouw. Van der Wal (2008) voegt naast de duiding op gebouwen die door overheden worden gebruikt of op instellingen die door de overheid worden gesubsidieerd, de eigenaarrol en in het bijzonder de samenvallende rollen binnen een onderneming en de politieke beïnvloeding toe. Hij verklaart daarmee ook de verschillen ten opzichte van de commerciële omgeving doordat bij de overheid vrijwel geen onderscheid gemaakt wordt tussen de vastgoedeigenaar, in de rol van belegger, de ontwikkelaar of de gebruiker. Dat de definitie moeilijk te maken is, blijkt ook wel uit de brieven van de minister in

2009 op vragen vanuit de Tweede Kamer over nevenactiviteiten en participaties van corporaties op het gebied van maatschappelijk vastgoed (Van der Laan, 2009). Bij de beoordeling door het voormalige ministerie van WWI of investeringen in nevenactiviteiten zijn toegestaan hanteerden zij twee criteria: de relatie met de kerntaken van de corporatie op het gebied van volkshuisvesting en de financiële risico's die verbonden zijn aan deze activiteiten. Hoe deze activiteiten passen binnen deze criteria wordt beschreven aan de hand van een drietal kenmerken: het voorziene gebruik van het vastgoed, het doel dat de corporatie nastreeft met de activiteit en het financiële belang. Daarmee ontstaat wel een grotere interpretatieruimte, doordat wordt gesproken over voorbeelden als reactie op gestelde Kamervragen en niet op basis van een eigen definitie. De minister komt met een aantal voorbeelden en concludeert dat de definitie van aanvaard maatschappelijk vastgoed is uitgebreid met welzijnsactiviteiten. En daarmee is vastgoed voor onderwijs, eerstelijnsgezondheidszorg, sport en cultuur steeds meer geaccepteerd als toegestane activiteit voor corporaties in de lijn van een goed woon- en leefklimaat. De opinie is bepalend geworden voor de acceptatievraag. Keeris (2006) geeft de onderneming een duidelijke rol in zijn interpretatie van definities van maatschappelijk vastgoed. De betrokkenheid van de onderneming is een feit doordat de onderneming reeds beschikt over dat specifieke vastgoed met alle consequenties van dien. Daarmee maakt het maatschappelijk vastgoed onderdeel uit van bedrijfsmatig vastgoed - en kan daarmee geplaatst worden binnen het Corporate Real Estate Management (CREM) - maar met een eigen karakteristiek die specifiek betrekking heeft op het maatschappelijk belang. Wel kan hier de vraag worden gesteld of er voldoende zicht is op de processen waar het maatschappelijk vastgoed ruimte aan biedt en waarop functionaliteit en prestatieniveau zijn afgestemd. Kenmerkend daarbij is ook degene aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld, voor deze specifieke behoefte.

Een definitie van maatschappelijk vastgoed

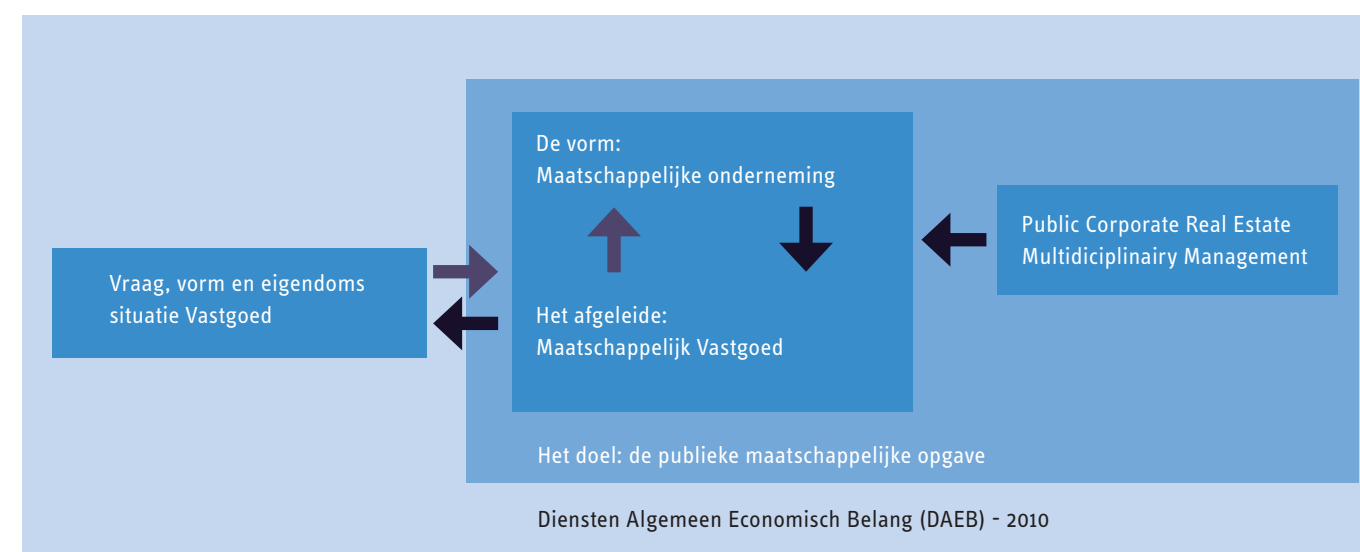
Maatschappelijk vastgoed kan dan ook als volgt nader worden gedefinieerd. De specifieke karakteristiek van het maatschappelijk vastgoed heeft betrekking op:

- een gebouwgerelateerde communicatie over en weer met derden;
- het faciliteren van activiteiten van derden of;
- het voorzien in behoeften van derden.

Dit alles vanuit een bepaald erkend maatschappelijk belang, die de inzet van het vastgoed en die betrokkenheid rechtvaardigt. Die maatschappelijke

FIGUUR 1

De positie van maatschappelijk vastgoed. (Veuger, 2010)



onderneming is gedefinieerd volgens het wetsvoorstel Maatschappelijke Onderneming (WO) en werkt daar dan aan mee vanuit een juridische positie volgens de WO en de Raad van State (2009). Daartoe kan worden besloten op basis van een beschikkingsrecht betreffende dat maatschappelijk vastgoed. De speciale toegevoegde waarde is uit te drukken in efficiëntie en effectiviteit, toegespitst op een gedefinieerd maatschappelijk en economisch rendement.

”Toegevoegde waarde is uit te drukken in efficiëntie en effectiviteit, toegespitst op een gedefinieerd maatschappelijk en economisch rendement.”

Het maatschappelijk rendement slaat dan op het toegekende nut voor derden, de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed. Het financieel rendement is daarbij dan de consequentie van het geheel voor de onderneming, maar beide rendementen dienen dan wel geplaatst te worden in het onderliggende erkende maatschappelijk belang. Bij het maatschappelijk ondernemen wordt uitgegaan van de ondernemingsactiviteiten die als primair proces van die onderneming gericht zijn op de invulling van de erkende maatschappelijke behoeften. In Figuur 1 op de vorige pagina is de positie van het maatschappelijk vastgoed weergegeven.

Bronvermelding

- Keeris, W.G. (2001). *Vastgoedbeheer Lexion*. Wolters-Noordhof: Groningen.
- Keeris, W.G. (2006). *De Toegevoegde waarde van maatschappelijk vastgoed, samenwerken aan vastgoed met maatschappelijk en economisch rendement*. Openingswoord dagvoorzitter congres Het Nederlands Vastgoedinstituut.
- Leent, M. van (2007). *Ondernemen met maatschappelijk vastgoed*. De Kopgroep.
- Laan, E.E. van der (2009). *Brief Staatssteundossier woningcorporaties 15.12.2009 van de minister van WWI*.
- Laan, E.E. van der (2009). *Brief Participaties van woningcorporaties Domein en Woonplaats in de uitbreiding van het stadion de Grolsch Veste in Enschede 02.09.2009 van de minister van WWI*.
- Laan, E.E. van der (2009). *Brief 24.07.2009 van de minister van WWI*. Ministerie van Justitie (2006). *Rapport van de projectgroep rechtsvorm maatschappelijke onderneming* (2006). Ministerie van Justitie, Den Haag.
- Ministerie van VROM (2007). *Bouwstenen voor sociaal vastgoed voor voorzieningen: een handreiking*. Ministerie van VROM, Den Haag.
- Ministerie van Justitie (2009). *Wetsvoorstel maatschappelijke onderneming*. Ministerie van Justitie, Den Haag. *Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden* (2010).
- Raad van State (2009). *Advies Wo3.08.0553/II inzake voorstel van wet tot wijziging van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek houdende regels voor de vereniging of stichting tot in standhouding van een maatschappelijke onderneming*. Kamerstukken II 2008/09, 32 003, nr. 4.
- Veuger, J. (2009). *Onderzoek voor maatschappelijk vastgoed noodzakelijk*. Real Estate Magazine, Amsterdam.
- Veuger, J. (2010). *Maatschappelijk ondernemen met vastgoed*. Tiggertree, Harderwijk.
- Veuger, J. & Schreurs, R. (2011). *Vastgoed Meter Gemeenten*. Tiggertree, Harderwijk.
- Veuger, J. (2011). *Barometer Maatschappelijk Vastgoed: Trends & ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed*. Hanzehogeschool, Groningen.
- Veuger, J. (2011). *Gemeenten verkiezen corporaties boven marktpartijen voor beheer vastgoed*. Vastgoedmarkt, Amsterdam.
- Wal, R. van der (2008). *Investeren in maatschappelijk vastgoed*. Real Estate Magazine, Amsterdam.



Parkeren of investeren?

Parkeervastgoed kent de afgelopen jaren een toenemende belangstelling van institutionele beleggers. Het is onderdeel van de vastgoedsector én heeft karakteristieken van infrastructuur. Die combinatie bombardeert parkeervastgoed tot een interessante optie als beleggingscategorie. Maar er is meer. Als gekeken wordt naar ontwikkelingen in de markt, blijkt dat er voldoende kansen liggen waardoor een dergelijke investering interessant is en blijft. In dit artikel wordt een aantal van die ontwikkelingen beschreven en worden de voordelen van een vastgoedinvestering met infrakenmerken uiteengezet. Tot slot wordt ingezoomd op de parkeergarage als object. Daarbij wordt een overzicht geboden van de ‘value drivers’. Want als puntje bij paaltje komt, wat maakt een parkeergarage dan tot een geschikt beleggingsobject?



1



2

Ing. Lammert J.J. Prikken & Ir. Paul Sengers

Lammert Prikken¹ heeft jarenlange ervaring in de parkeerbranche en is momenteel werkzaam bij Prana Consult in Zeist als directeur/consultant verkeer en parkeren en bij MPCFlexParking B.V. als CEO (semi-) permanente licht gewicht parkeergarages. Daarnaast is hij erelid van brancheorganisatie Vexpan. Paul Sengers² is een aantal jaar werkzaam geweest als vastgoedanalist waar hij zich richtte op investeringen in parkeerfondsen. Momenteel is hij werkzaam als locatiemanager bij NS poort.



Parkeren in binnensteden blijft aantrekkelijk

De Nederlandse binnensteden kenmerken zich door een hoge functiedichtheid en een continu proces van verdichting. Daarnaast vormen ze zowel in economisch als sociaal-maatschappelijk opzicht het hart van een stad. Omdat de grote steden beschikken over een multifunctioneel centrum is hier, onafhankelijk van het tijdstip, altijd vraag naar parkeerdiensten. De parkeerfaciliteiten zijn hierbij ondersteunend aan de overige functies zoals winkelen, werken, wonen en ontspanning. De vraag is alleen: hoe reizen bezoekers af naar de binnenstad? Het merendeel van de bezoekers (zowel privé als zakelijk) prefereert de auto. Uit het onderzoek ‘Trends Binnenstad 2009’ blijkt dat 52 procent van de bezoekers met de auto naar de binnenstad gaat, 13 procent kiest het openbaar vervoer en de rest komt met de fiets of lopend. Dit gegeven, in combinatie met het feit dat de hoeveelheid openbare ruimte afneemt in binnensteden, maakt dat er een verhoogde druk op de infrastructuur komt te liggen en dat is waar parkeergarages om de hoek komen kijken. Ze bieden op een relatief beperkte oppervlakte een oplossing voor auto’s in de binnensteden.

In de meerjareninvesteringprogramma’s van gemeenten worden pakketten aan maatregelen beschreven om de toeloop naar de binnensteden op te vangen en de auto’s van de straat te halen. Enerzijds worden alternatieve vervoerswijzen gestimuleerd zoals openbaar vervoer, fiets en transferia. Anderzijds blijkt uit de programma’s dat voor de komende vijf jaar tweederde van de gemeenten bovengrondse parkeergarages gepland heeft staan en eenderde ondergronds. Bij voortzetting van het huidige beleid, ligt de investeringsvraag voor gebouwd parkeren de komende tien op circa 50-75 miljoen euro per jaar voor ondergrondse parkeergarages en op circa 60-80 miljoen euro per jaar voor bovengrondse parkeergarages.

De genoemde getallen zijn indicatief, maar maken duidelijk dat overheden samen met private investeerders (vanuit hun gezamenlijk belang) en de parkeerder (vanuit gebruikersbelang) moeten samenwerken om de benodigde parkeervoorzieningen haalbaar, financieerbaar en exploiteerbaar te maken.