

Congres van Het Nederlands Vastgoedinstituut d.d. 23 mei 2006 te Eindhoven.

“De toegevoegde waarde van maatschappelijk vastgoed, samenwerken aan vastgoed met maatschappelijk en economisch rendement”.

Openingswoord dagvoorzitter prof.ir. W.G. Keeris MRICS:

Dames en heren,

De kern van het thema voor vandaag betreft het maatschappelijk vastgoed. Waar hebben wij het dan over? Het lijkt mij wenselijk als aftrap van dit congres een ruwe schets te geven van het kader, waarin dat thema te plaatsen is. Zo doet de Stichting ROZ Vastgoedindex mee aan het ontwikkelen van een benchmark daarvoor, waarvan de eerste resultaten dit jaar beschikbaar zouden moeten komen. Maar dan moet eerst wel duidelijk zijn over welke processen wij het dan hebben, waar die benchmark-resultaten betrekking op moeten hebben. Daarnaast ontbreekt een goed beeld ten aanzien van de segmentering van het totale vastgoed waar dit al dan niet betrekking op zou kunnen hebben.

Ik ken dan ook geen sluitende begripsomschrijving van maatschappelijk vastgoed, wel een aantal omschrijvingen waaraan dan gedacht moet worden. Met name betreft dat dan het vastgoed van de gemeenten, waarbij het dan gaat om een deel van de gehele vastgoedportefeuille. Genoemd worden dan de diverse typen gebouwen voor onderwijs en kinderopvang, voor sociale en culturele voorzieningen, voor sportbeoefening e.d. Zo'n opsomming is echter niet limitatief en daardoor is onduidelijk wat daartoe mogelijk ook gerekend zou kunnen worden en wat niet. Dergelijke voorbeelden worden daardoor vaak aanvullend verduidelijkt door te stellen, dat het dan niet gaat om gebouwen, of gedeelten daarvan, ten behoeve van bijvoorbeeld het gebruik door de eigen organisatie of onderneming. (Ik spreek verder slechts over de onderneming). Dat lijkt mij slecht geformuleerd, gelet op de eerder genoemde voorbeelden, waarbij de eigen onderneming wel degelijk een rol speelt.

Die betrokkenheid is er ook door het simpele feit van het rechtens beschikken over dat vastgoed met alle consequenties van dien. Ik concludeer hieruit, dat het maatschappelijk vastgoed onderdeel uitmaakt van het bedrijfsmatig vastgoed van de betreffende onderneming, maar daarbinnen een eigen karakteristiek heeft. Die karakteristiek heeft dan specifiek betrekking op een maatschappelijk belang.

Hier wreekt zich dat er geen zicht is op de processen, waar dat vastgoed ruimte voor biedt en waarop haar functionaliteit en prestatieniveau zijn afgestemd – als het goed is.

Laat ik ter verduidelijking van de complexiteit rond dit niet gedefinieerde begrip een ander voorbeeld nemen, namelijk de afdeling burgerzaken van een gemeente. Het zou mijns inziens zeer goed te verdedigen zijn, dat het gedeelte voor de ontvangst van en de communicatie met de betrokken burgers gerekend wordt tot het maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Meer in het algemeen gesteld betreft het dan de front-office van de onderneming, terwijl het back-office gerekend kan worden tot het eigen bedrijfsmatig vastgoed. Maar dat back-office werkt in het algemene maatschappelijke belang, dus waarom zou die huisvesting ervan dan niet behoren tot het maatschappelijk vastgoed? Er vanuit gaande dat dit niet het geval is, want niet zo bedoeld, is dus niet bepalend voor het begrip maatschappelijk vastgoed het dienstbaar zijn ervan aan een maatschappelijk belang alleen.

Kenmerkend in alle genoemde voorbeelden is het gehele of gedeeltelijke gebruik ervan door derden, aan wie het maatschappelijk vastgoed ter beschikking gesteld wordt, c.q. opengesteld wordt voor de invulling van hun specifieke behoeften. Het gebruik door anderen is volgens deze invalshoek dus bepalend voor deze categorie, mits dat gebruik past binnen een erkend maatschappelijk belang. Het verlenen van de medewerking is van dat laatste afhankelijk, want anders betreft het gewoon bedrijfsmatig of commercieel vastgoed.

Een gemeente, om bij dat voorbeeld te blijven, heeft echter veel meer vastgoed in eigendom dan de front- en back-offices, zoals bijvoorbeeld natuurgebieden. Deze zijn vaak opengesteld voor het publiek, maar worden bij de verstrekte toelichtingen op maatschappelijk vastgoed onder meer nadrukkelijk uitgesloten. Dat geldt eveneens voor de infrastructuur in het publieke domein, de trottoirs en wegen. Maar die beide zouden naadloos passen in dit beeld om te komen tot een begripsomschrijving.

Blijkbaar wordt dat niet zo bedoeld, zodat de ruimte voor interpretatie verder beperkt moet worden. 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. De inrichting en afwerking van het publieke domein is van uitermate groot maatschappelijk belang, maar wordt niet in het begrip opgenomen. Ook hier is weer sprake van het ontbreken van een gebouw.

Geconcludeerd kan dan worden, dat steeds bij maatschappelijk vastgoed sprake dient te zijn van het gebruik van een gebouw, dan wel een of meer delen daarvan.

Die specifieke karakteristiek van het maatschappelijk vastgoed heeft zo gezien betrekking op de gebouw-gerelateerde interactie met, het faciliteren van, of het voorzien in behoeften van derden vanuit een bepaald erkend maatschappelijk belang, welke de inzet van dat vastgoed en die betrokkenheid rechtvaardigt. Die onderneming werkt daar dan aan mee vanuit de juridische positie, dat daartoe besloten kan worden op basis van een of ander beschikkingsrecht betreffende dat maatschappelijk vastgoed.

Let wel, ik haakte bij deze poging het begrip te verduidelijken in op eerdere beeldvorming uit de literatuur, maar ook hier zal wel weer gelden, dat het begrip niet eenduidig gedefinieerd is. Ik sluit dat zeker niet uit, want waarschijnlijk bent U het met mij eens, dat de inkadering van het begrip, zo geanalyseerd, toch wel erg ongefundeerd is. Echter, ik stel voor de discussie van vandaag binnen dit kader te houden.

Maar het gaat vandaag niet zomaar over dat maatschappelijk vastgoed, maar speciaal over de toegevoegde waarde ervan, uit te drukken in efficiëntie en effectiviteit. Dat is toegespitst op zowel het maatschappelijk als het economisch rendement en daarnaast dat dit bereikt zou moeten worden via samenwerking.

Aansluitend op de gegeven begripsomschrijving, slaat het maatschappelijk rendement dan op het toegekende nut door die derden, de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed. Die hebben in feite het rendement, maar hun inzet daarvoor blijft buiten beschouwing. Die verdienste rekent de betreffende onderneming tot haar nut van ondernemen en plaats die uitsluitend in het licht van haar activiteiten en geleverde inspanningen. Dat is niet juist.

Het financiële rendement is de consequentie van dat geheel voor die onderneming en ligt wel uitsluitend op haar bordje. Vanuit haar positie gezien dienen beide rendementen geplaatst te worden ten opzichte van het onderliggende erkende maatschappelijk belang, want het is als het ware respectievelijk de opbrengst en het prijskaartje ervan. Vanwege dat laatste moet het verantwoord zijn en dat brengt mij op het volgende punt.

Onder deze beide rendementen ligt het niveau van het maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarnaast kan sprake zijn van maatschappelijk ondernemen. In beide gevallen is dat uiteraard niet voorbehouden aan de inzet van het maatschappelijk vastgoed.

Mijn collega aan de Technische Universiteit Delft – Real Estate & Housing, Vincent Gruis, is een onderzoek gestart naar het maatschappelijk ondernemerschap voor wat betreft de woningcorporaties en hun voorraadbeleid. Dat lijkt vreemd, want de corporaties namen al vanaf hun oprichting hun maatschappelijke verantwoordelijkheid op, hun ondernemen is daar geheel op afgestemd, dat vormde de basis voor hun oprichting, hun acceptatie als toegelaten instelling, gaf richting aan hun investeringen en daar is hun portefeuille uit voortgekomen. Hetzelfde gaat op voor de gemeenten en de sectoren van zorg en onderwijs. Alle vier passeren vandaag dan ook de revue. Overigens wordt het woningbestand van de corporatie nooit aangehaald als voorbeeld van maatschappelijk vastgoed, terwijl dat mijns inziens voor wat betreft de ijzeren voorraad zeker opgaat.

Nu is dat begrip maatschappelijk ondernemerschap en het maatschappelijk verantwoord ondernemen niet duidelijk omschreven. Dat kan komen doordat enerzijds begrippen evolueren begrippen naar een andere inhoud, maar anderzijds wordt ook wel oude wijn overgegoten in een nieuwe zak en van een nieuw label voorzien. In dit geval is het van allebei wat en daardoor komt het dat het op zich zo herkenbare, plaatsbare begrip maatschappelijk verantwoord ondernemen nu toch als een nieuw begrip wordt aangemerkt, dat nog gedefinieerd zou moeten worden.

Bij maatschappelijk ondernemen ga ik uit van ondernemingsactiviteiten, welke als primair proces van die onderneming gericht zijn op het invulling geven aan erkende maatschappelijke behoeften. De link naar maatschappelijk vastgoed is dan gauw gelegd. Ook de aandachtspunten van het congres van vandaag zijn daaraan direct te verbinden: de corporaties, de gemeenten, de onderwijs- en zorginstellingen.

Voor de goede orde, ik heb het bij maatschappelijk verantwoord ondernemen niet over duurzaamheid, dat vaak als een synoniem gezien wordt. Dat begrip is al weer verlaten, omdat het te beperkt ingevuld werd. Het is geëvolueerd tot het ondernemen vanuit het nemen van de verantwoordelijkheid en ethisch beheer van producten en processen uit oogpunt van gezondheid, veiligheid en milieuaspecten. En ook dat is weer achterhaald om reden van te beperkte interpretatie. Het nieuwe begrip maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat verder dan dat en omvat ook het sociale beleid richting de stakeholders en de maatschappelijke belangen buiten die van de individuele onderneming. Die verantwoordelijkheid kan dan ook geplaatst worden in het licht van het functioneren van de onderneming in de context van die maatschappelijke belangen in brede zin.

En in dat kader past het inzetten van maatschappelijk vastgoed heel goed, maar dat mag niet algemeen zo gesteld worden, zoals het voorbeeld van het back-office duidelijk maakte.

Terugkomend op dat onderzoek van Vincent Gruis, dat wordt ingegeven door een behoefte aan meer kennis ten aanzien van de resultaten en effecten van dat ondernemen. Blijkbaar heeft de maatschappelijke gerichtheid van de corporaties vanaf hun oorsprong onvoldoende duidelijkheid geboden op die punten. Mogelijk heeft het verleden nu niet meer herkenbare resultaten opgeleverd, doordat het begrippen kader tussentijds geëvolueerd is, dan wel de vraag aan de zijde van de afnemers/gebruikers van het maatschappelijk vastgoed. In dat geval, wanneer dat juist is, biedt het verleden geen basis meer en moet ook het gericht zijn van de maatschappelijke activiteiten van de betreffende ondernemingen geherformuleerd worden. Ik heb het dan over missie en visie, vertaalt naar strategie en tactisch beleid.

Vandaag passeren tal van aansprekende voorbeelden van inkleuringen van de missie en visie van de ondernemingen via verschillende praktijksituaties. Ik spreek de verwachting uit, dat dit de beeldvorming aanmerkelijk zal verbeteren en bij zal dragen aan een beter begrip voor de eigen werksituatie. De categorieën gemeenten, corporaties, onderwijs- en zorginstellingen komen op meerdere momenten aan de orde, zodat U de vorige sprekers ook op andere momenten dan na hun eigen voordracht bij de discussie kunt betrekken. Maak daar gebruik van, want het interactief zijn moet vooral van Uw kant komen. Wij hebben een kleine aanpassing aangebracht in de volgorde van de sprekers door de eerste twee om te wisselen, omdat de bijdrage van Marc van Leent beter aansluit op mijn theoretische beschouwing. Het karakter van zijn voordracht “De mogelijkheden voor de markt” is een inventarisatie, waarbij het gemeentelijke maatschappelijk vastgoed centraal staat.

Ik wens U een leerzaam en boeiend congres toe.