



CORPORATE[®]
Real Estate Management

Commercieel managen van maatschappelijk vastgoed

*Is de waardesturing van maatschappelijk
vastgoed een (des)illusie?*

Jan Veuger
Utrecht, 14 oktober 2009



Missie

- Het woongenot wordt in grote mate bepaald door de **maatschappelijke context**, dus door het maatschappelijk vastgoed.
- **Professionalisering** van de ontwikkeling en exploitatie van het maatschappelijk vastgoed.
- Maatschappelijk vastgoed als interessant **beleggingsasset**.



Visie

- Het toevoegen van waarde aan maatschappelijk vastgoed door professionele vastgoedontwikkeling en exploitatie met aantrekkelijke en **marktconforme rendementen**.
- Maatschappelijk vastgoed wordt een specialisatie en in de toekomst zullen investeringsbeslissingen in dit segment een **bedrijfseconomische benadering** gaan vragen.
- Het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed vraagt om meer marktconformiteit en zal **professioneler** moeten worden opgepakt.



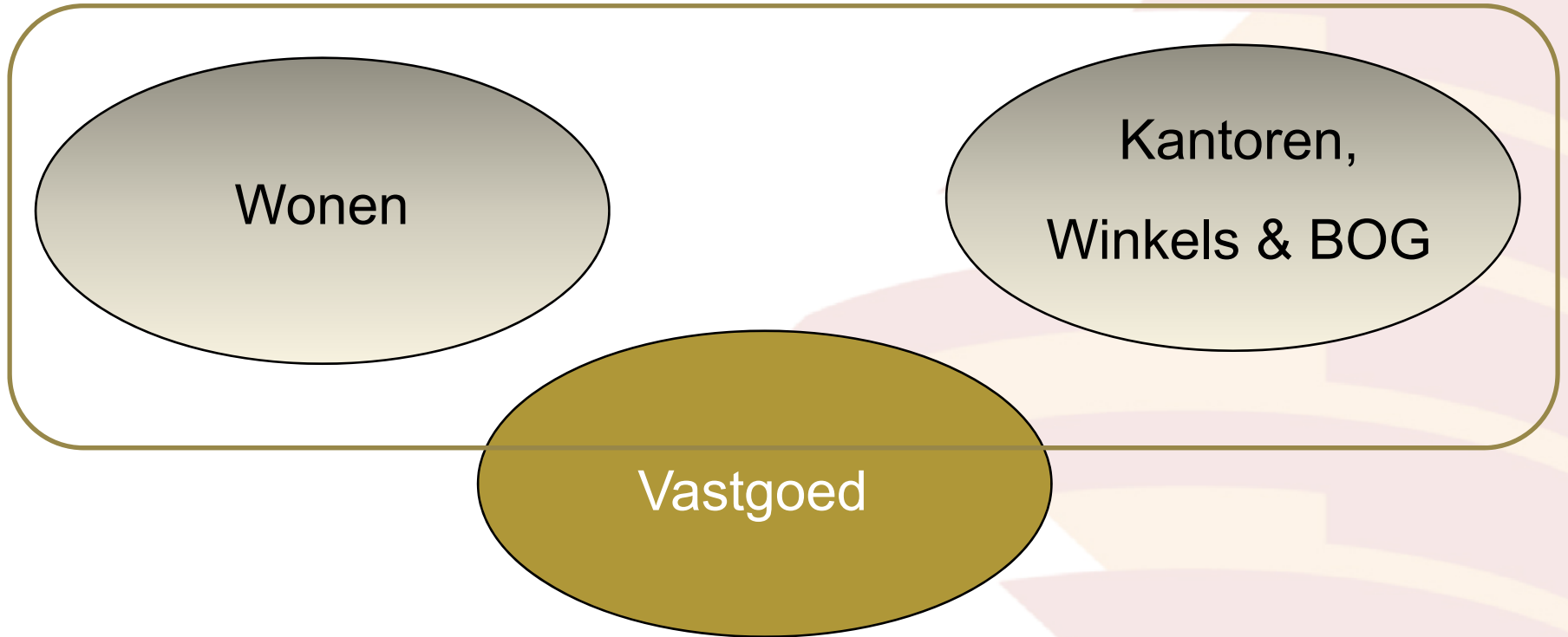
CORPORATE[®]
Real Estate Management

De vastgoedwereld

Wonen

Vastgoed

De vastgoedwereld





CORPORATE[®]
Real Estate Management

Een nieuw perspectief

Wonen

Kantoren,
Winkels & BOG

Vastgoed

Ontspanning

leisure



CORPORATE[®]
Real Estate Management

Een nieuw perspectief

Wonen

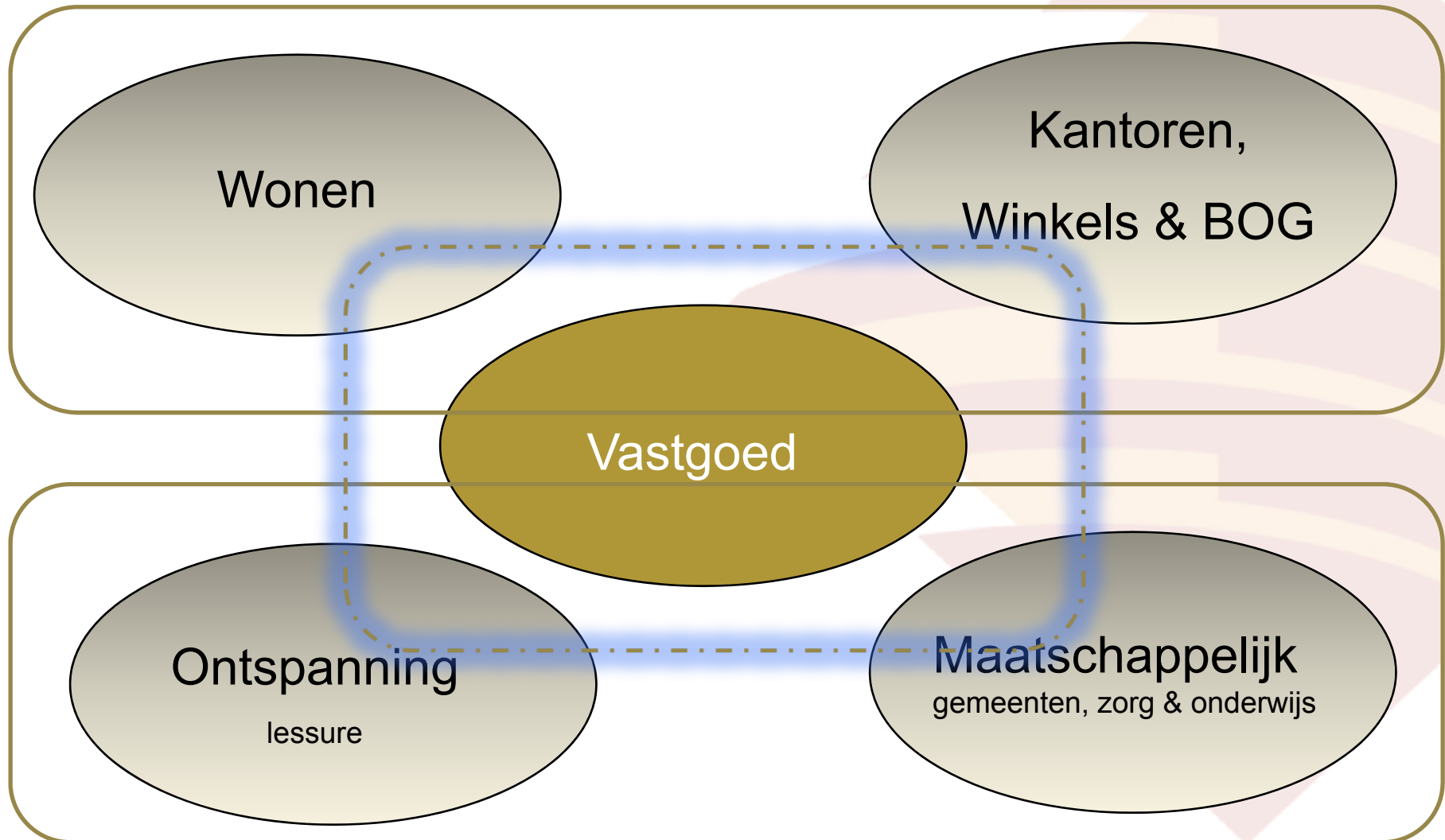
Kantoren,
Winkels & BOG

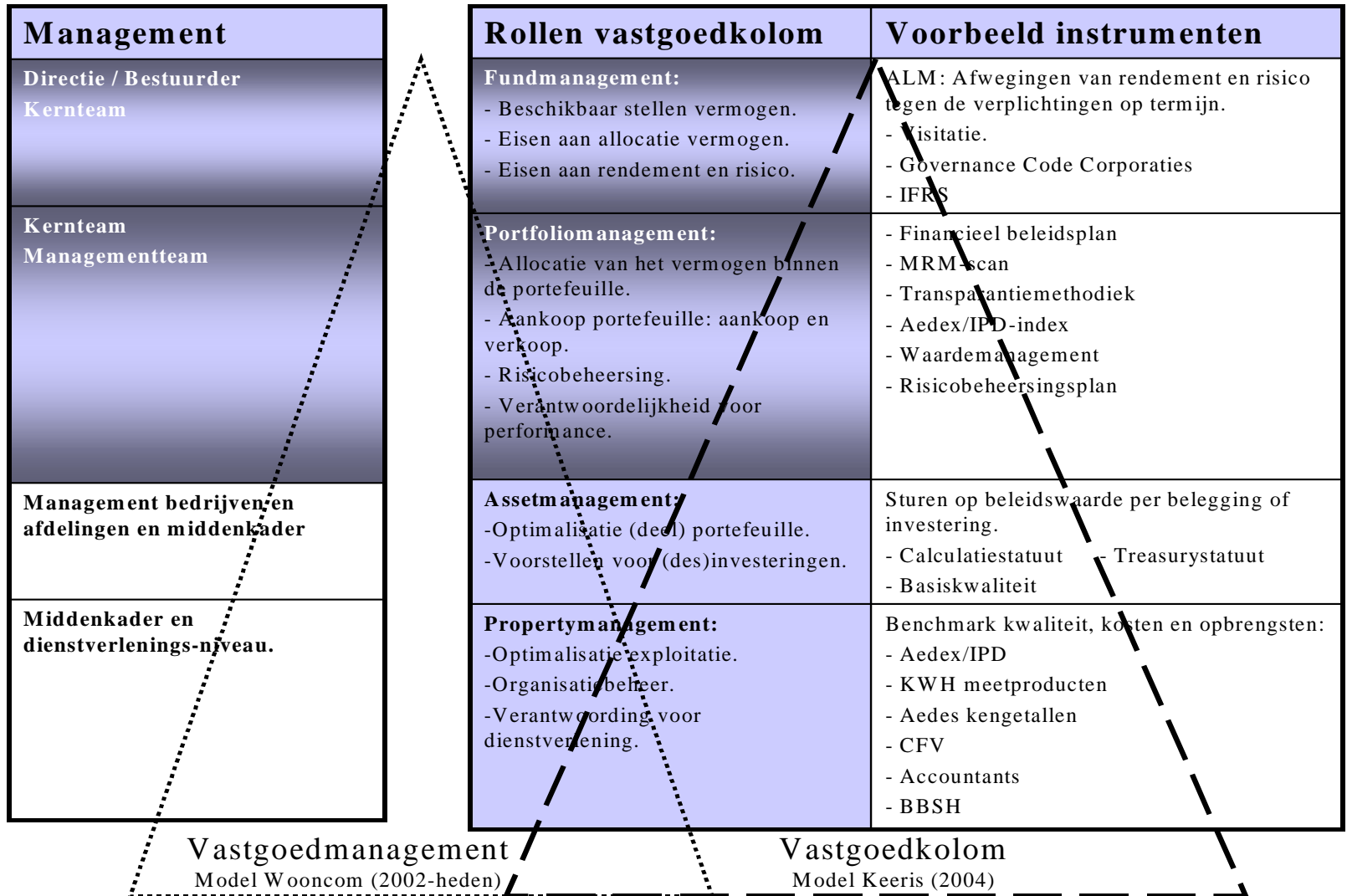
Vastgoed

Ontspanning
lessure

Maatschappelijk
gemeenten, zorg & onderwijs

Een nieuw perspectief





Rendementen

Nederlands Maatschappelijk Vastgoedindex – IPD Nederland

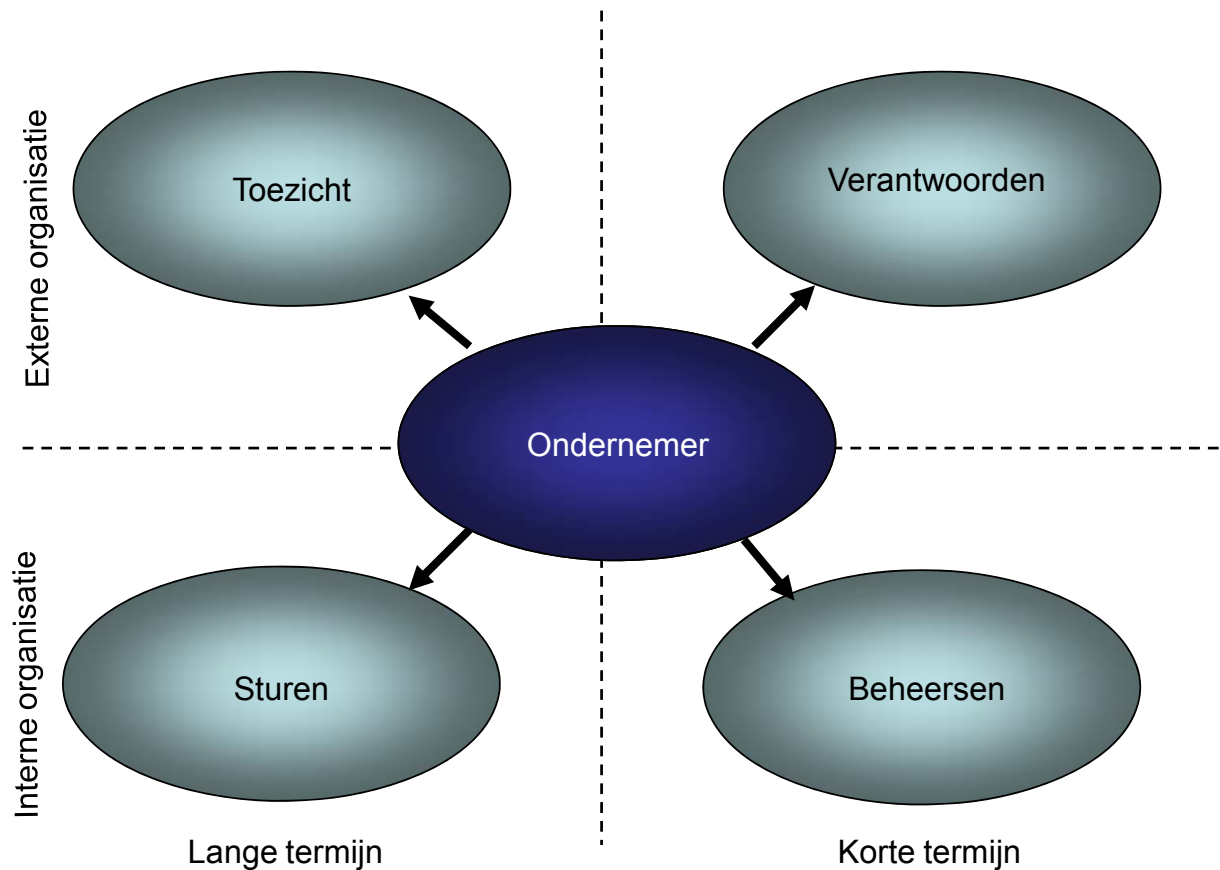
	Totaal rendement gemiddeld over totaal return, 3 jaar	
	2007	2008
Collectief woon/zorg vastgoed	9,0	5,5
Kinderdagverblijven	8,0	4,0
(Brede) scholen	9,6	6,1
Overig	8,6	5,1
Alle objecten	9,0	5,4

Vergelijkende data

Maatschappelijk Vastgoedindex	9,0	0,8
Corporatie Vastgoedindex	6,6	-1,2
ROZ/IPD Vastgoedindex	11,3	3,3



Vastgoedsturing Corporatie



Promotie onderzoek

Promotor: prof. dr. ing. T.W. Hardjono – Erasmus Universiteit Rotterdam

Adviseur: prof. ir. W.G. Keeris MRICS – TiasNimbas Business School

Het onderzoek gaat over het inventariseren van ontbrekende besturing- en toezichtvragen van de maatschappelijke vraag aan corporaties,

of vooronderstellingen (Veuger 2009) zijn te kwantificeren

en hoe professioneel het gedrag van bestuurders en tegenwicht van toezicht is.



Doelstelling promotie onderzoek

1. Inzicht in ontbrekende besturings- en toezichtsvragen.
2. De mate van professionaliteit gedrag van bestuur en toezicht.
3. Kan het vierfasenmodel de veronderstellingen verklaren of had dit door het model kunnen worden voorkomen?
4. Wat is de functie en de rol geweest van KWH en IPD Nederland?



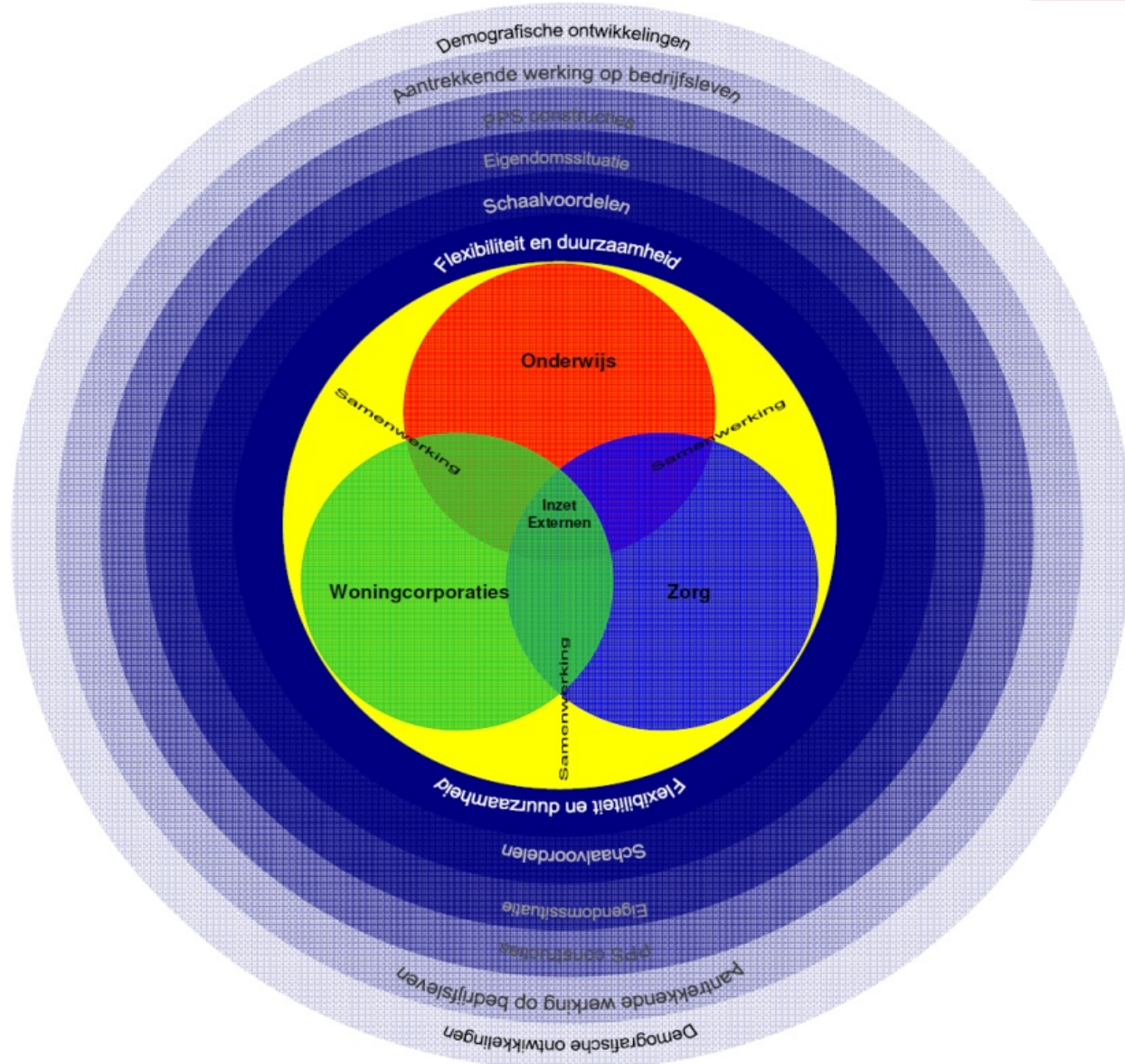
Doelstelling promotie onderzoek

5. En op deelresultaatgebieden:

- Motiverende samenhang uitgangspunten in relatie tot missie en opgave.
- Koppeling van prestaties aan strategische doelen.
- Herkenbaarheid van de betrokken partijen.
- Herkenbaarheid vanuit het externe perspectief.
- Inzicht in het financieel- en maatschappelijk rendement.
- Herkenbaarheid van bestuurlijke overwegingen.
- Functioneren van in- en extern toezicht.



CORPORATE[®]
Real Estate Management



Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed

- Verpleegtehuizen, zorghotels, ziekenhuizen, gezondheidsparken
- Theaters en schouwburgen
- Gebouw ten behoeve van ouderenzorg/verzorgingstehuis
- (A-)HOED
- Medisch centrum
- Jongerencentrum
- School/brede school
- Muziekschool
- Wijkgebouw
- Zorgcentrum
- Zorg- werkhotel
- Opvanghuis vrouwen
- Buurtsporthal
- Kindertehuis/jeugdinternaat
- Dorps- en wijkbibliotheek en infocentra
- Gebouw ten behoeve van kinderopvang, crèches
- Centrum voor sociale en culturele evenementen (buurthuis, dorpshuis, cultuurgebouw)
- Gebouw ten behoeve van dagbesteding en zorginfrastructuur voor gehandicapten.
- Sportvoorzieningen.

Voor de liefhebbers:

Zie ook: www.corporateREM.nl pagina Actuele thema's

- Mini Ziekenhuis aan de A28
- Vastgoed in de zorg
- Groep private investeerders trekt nieuw ziekenhuis van de grond.
- Zorginstellingen mogen winst uit vastgoedtransacties vrij besteden
- Vastgoedstrategen verwachten veel van centralisatie
- Maatschappelijk vastgoed: rendement gegarandeerd?
- Te koop: Nederland. Monopolitische en politieke projectontwikkeling
- Villa's op grond van de zorginstelling



Contact:

Ing. J. (Jan) Veuger MRE FRICS

Paulus Borstraat 37
3812 TA Amersfoort
T 033-2471020
M 06 22 99 53 12