

# Overheid

OVERHEID / KANTOREN / HERBESTEMMING

Rijksoverheid stoot 1 miljoen vierkante meter kantoorruimte af

## Rgd waakt voor marktverstoring op geplaagde kantorenmarkt

Het Rijk stoot tot 2020 ruim een kwart van de huidige 4 miljoen kantoorruimtes af. Marktpartijen morren over het 'marktverstorende' effect van deze megaoperatie. Farid Azarkan en Pieter Dijkmeester van de Rijksgebouwendienst wijzen de kritiek van de hand. 'We werken juist uiterst zorgvuldig dankzij onze innovatieve ABC-scan.'

Erik Wiegerinck



Het CBS-gebouw in Heerlen is een voorbeeld van hoe de Rgd marktverstoring probeert te voorkomen.

De verkoop van het voormalige CBS-kantoor in Heerlen werd tijdens het Vastgoedsymposium van Jones Lang LaSalle op 18 september aangehaald als voorbeeld van de 'marktverstorende' en zelfs 'concurrentievervalsende' praktijken van de rijksoverheid. Dat leegstaande gebouw van 48.000 m<sup>2</sup> werd in mei door het Rijksvastgoed en Ontwikkelbedrijf (RVOB) in opdracht van de Rijksgebouwendienst verkocht voor slechts 464.000 euro aan de gemeente Heerlen. De gemeente verkocht het complex voor hetzelfde bedrag door aan Walas, de onderneming van vastgoedman Gerben van Straaten. Carbon6, zoals het complex tegenwoordig wordt genoemd, krijgt verschillende functies, zoals flexibele ruimten voor starters, horeca, retail, een datacenter en stadslandbouw. Het pand zou ver onder de marktprijs zijn verkocht. Verder zou er sprake zijn van oneerlijke concurrentie en staatssteun, omdat de bestemming niet is gewijzigd en

geen voorwaarden zijn opgenomen in de koopovereenkomsten. 'Wij vinden de herbestemming van het CBS-gebouw juist een uitstekend voorbeeld hoe wij marktverstoring proberen te voorkomen', reageert Farid Azarkan, hoofd Asset Management van de Rijksgebouwendienst (Rgd) in Den Haag. 'Marktverstorend is als je zo'n gebouw direct tegen een bodemprijs verkoopt en de nieuwe eigenaar huurders uit andere kantoorgebouwen trekt. Dat gebouw stond vijf jaar leeg. Op een gegeven moment kwamen we tot de conclusie dat de taxatiewaarde niet in overeenstemming was met de reële marktwaarde. Die 464.000 euro was echt de maximale prijs die we ervoor konden krijgen. Van concurrentievervalsing of staatssteun is daarom geen sprake.'

**Marktverstorend**  
Dat de rijksoverheid als grootste partij op de Nederlandse kantorenmarkt met argusogen wordt gevolgd door kantoorbeleggers en

vastgoedadviseurs is niet onbegrijpelijk. Het Rijk heeft momenteel 4 miljoen vierkante meter kantoorruimte in gebruik op 1.800 kantoorlocaties in 120 gemeenten. Dit is 11 procent van het totale aantal kantoren in Nederland. Marktpartijen vrezen dat de toch al hoge kantoorleegstand van 15 pro-

cent de komende jaren verder zal oplopen, nu het Rijk ruim een kwart van de in gebruik zijnde kantoorgebouwen wil afstoten. Het precieze aantal vierkante meters dat de overheid kwijt wil, staat nog niet vast, maar het zou gaan om 1,2 miljoen vierkante meter. Azarkan noemde tijdens het JLL Vastgoedsymposium zelfs een af te stoten omvang van 1,7 miljoen vierkante meter, waarvan ongeveer 900.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in eigendom van het Rijk en 800.000 m<sup>2</sup> huurpanden. 'Die omvang van 1,7 miljoen vierkante meter is mijn inschatting. De precieze omvang is pas duidelijk als eind volgend jaar de twaalf regionale masterplannen zijn vastgesteld door de Tweede Kamer', aldus Azarkan. De afstootoperatie volgt op de bezuinigingen van de Rijksoverheid en de aanpassing van de huisvestingsnorm. Momenteel staat 6 procent van deze kantorenportefeuille leeg als frictieleegstand. De huisvestingsnormen zijn echter verlaagd naar 0,9 werkplek per

fte en 24,5 m<sup>2</sup> per werkplek (was 30 m<sup>2</sup>). De operatie werd een jaar geleden aangekondigd door het Kabinet op voorstel van Piet Hein Donner, de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken. De concentratie is onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Compacte Rijksdienst en de Rijksoverheid een structurele besparing van 70 miljoen euro per jaar. Piekjaren voor het afstootprogramma met een reductie van meer dan 200.000 m<sup>2</sup> zijn 2013, 2015 en 2018.

**Beëindiging huurcontracten**  
De huidige in gebruik zijnde kantorenportefeuille bestaat voor 45 procent uit huurpanden, de overige 55 procent is eigendom. Het aantal huurcontracten moet worden teruggebracht van 580 naar ongeveer 160 in 2020. Volgens Azarkan zal 98 procent van de bestaande huurcontracten gewoon worden uitgediend. Mocht tot voortijdige beëindiging van de

■ LEES VERDER OP PAGINA 68

Rijksoverheid vervult dempende rol op huurmarkt

## THEMA OVERHEID

Enige oplossing voor kantoren crisis is vraag naar kantoorruimte

## Rijksoverheid

Vervolg van pagina 67

huurcontracten worden besloten dan zal de Rgd proberen de afkoop-sommen zo beperkt mogelijk te houden door bijvoorbeeld zelf huurders te zoeken die het contract willen overnemen. 'Dat doen we natuurlijk niet voor een paar maanden, maar alleen als er sprake is van een substantiële restperiode', verklaart Azarkan.

Het aanvankelijke voornemen om de kantoren uit efficiency overwegingen te concentreren in twaalf zogenaamde 'concentratiesteden' verspreid over Nederland is onder druk van de Kamer verlaten. De Rgd is geen commercieel vastgoedbedrijf, maar acteert in een politiek bestuurlijke context, waarin maatschappelijke afwegingen van belang zijn.

De twaalf concentratiesteden zijn veranderd in twaalf regio's. Deze regio's vallen in de meeste, maar niet alle gevallen, samen met de provinciegrenzen. Voor elke regio wordt nu een concept masterplan opgesteld waarin de regionale kantoorbehoefte van de rijksoverheid staat en de consequenties tot op pandniveau voor de bestaande portefeuille.

Alleen de regio Den Haag beschikt over een definitief vastgesteld masterplan. Dat plan dateert van vorig jaar zomer. De hofstad heeft voorrang gekregen vanwege de sterke concentratie van de rijksoverheid in die stad.

### ABC-scan

Om het proces van Afstoot en Herontwikkeling/Verkoop goed te sturen hebben de Rgd en het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB), dat de feitelijke verkoop verricht, de handen ineen geslagen. Zo krijgt men inzicht in de verwachte verkoopopbrengst en wat mogelijke opties zijn, zoals herbesteding of eventueel zelfs sloop, legt Dijkmeester uit. Hiervoor is dit jaar de zogenaamde ABC-scan ontwikkeld. Dit instrument brengt als eerste de essentiële gegevens van het vastgoed van beide organisaties samen. Dat betreft gegevens van het object/terrein en de financiële en administratieve gegevens. De analyse omvat drie hoofddelen: (A) het minimaliseren van leegstandskosten en waardeverlies; (B) het verkennen van mogelijke potentiële financiële waarde en waardecreatie (een verwachte

verkoopopbrengst); (C) identificatie van de mogelijkheden en beperkingen die samenhangen met zorgvuldige omgang met het vastgoed. Het opstellen van een ABC-scan vereist dus professionele kennis vanuit diverse gezichtspunten. Dat gebeurt in nauwe samenwerking tussen experts van het RVOB en de Rgd. Voor iedere (groep van) object(en) wordt een bijeenkomst georganiseerd waar de experts elkaar ontmoeten, hun inzichten uitwisselen en op grond daarvan de scan opstellen.

Dijkmeester: 'De traditionele methoden voor de waardebeoordeling op basis van huurwaardes door taxateurs zeggen niets meer door de crisis in de kantorenmarkt. Onze methode is veel verfijnder. Bovendien doen de traditionele methoden geen recht aan de bestuurlijke en maatschappelijke afwegingen die de rijksoverheid ook moet maken en waarvan een van de factoren mogelijke marktverstoring is.'

Dijkmeester en Azarkan vinden niet dat marktpartijen de rijksoverheid marktverstoring kunnen verwijten omdat er veel kantoorruimte wordt afgestoten. 'Als het Philips Pensioenfonds besluit zijn directe vastgoedportefeuille te verkopen, klinkt dat verwijt toch ook niet', vraagt Azarkan retorisch. 'In het verleden, toen we heel veel kantoorruimte opnamen, heb ik ook nooit gehoord dat we schaarste creëerden. Het omgekeerde van opnemen is nu eenmaal afstoten. Wat zou de Rgd anders moeten doen met al die overbodige kantoorpanden?'

Beide ambtenaren beklemtonen dat de enige reële oplossing voor de huidige kantorencrisis economische groei is: vraag dus naar kantoorruimte. Regionale sloopfondsen vormen, een belangrijk onderdeel van het dit voorjaar gesloten kantorenconvenant, zal volgens hen geen soelaas bieden. Azarkan: 'Denkt men nu echt dat kantoorgebruikers meer meters gaan opnemen omdat het aller slechtste deel van de markt wordt genomen? Dat is alleen goed voor het straatbeeld, maar lost de kantorencrisis niet op.'

### Beperkt verlies

Volgens Azarkan zal het mogelijke verlies dat de overheid zal leiden op de verkoop van zijn kantoorbezittingen beperkt blijven. 'We zijn geen belegger met rendementsdoelstellingen noch gebruiken we vreemd vermogen. We schrijven de gebouwen in veertig jaar af, de installaties in vijftien jaar en in de praktijk is dat twintig jaar. Voor die waarde staan de objecten in de boeken.' Hij verwacht overigens dat het overgrote deel van de kantoorgebouwen kunnen worden verkocht.

Prettige bijkomstigheid voor de Rgb als grote kantoorhuurder van de huidige vastgoedcrisis zijn de lagere huren. 'Het zijn gouden tijden voor huurders. Het scheelt ons bij huurverlengingen zo'n 20 procent', aldus Azarkan. Dijkmeester vult aan: 'En dan halen we bij huuronderhandelingen nog niet eens het onderste uit de kan. Een paar jaar geleden betaalden we ook niet de hoofdprijs. Als rijksoverheid vervullen we een dempende rol op de huurmarkt.'

GEMEENTEN / VASTGOED / ONDERZOEK

Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2012:

# Regionale samenwerking voor beheer gemeentelijk vastgoed

Regionale samenwerking voor beheer van maatschappelijk vastgoed zal in tijden van bezuinigingen toenemen. Dat is de belangrijkste conclusie uit het jaarlijkse onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed dat dit jaar voor de vijfde keer is uitgevoerd. Het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed van het Kenniscentrum NoorderRuimte onderzocht het vastgoedbeleid van 76 gemeenten. De resultaten staan in het boek Barometer Maatschappelijk Vastgoed: Onderzoeken en visie dat wordt gepresenteerd tijdens het congres Presentatie Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2012 op 8 november in het Kulturhus De Bijenkorf in Borne.

Annette Tjeerdsma en Jan Veuger

Het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool in Groningen voert al sinds 2007 het onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed uit in opdracht van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed. Doel van het onderzoek is om informatie te vergaren. Er is te weinig bekend over het beheer van gemeentelijk vastgoed. En om trends en ontwikkelingen in gemeentelijk vastgoed te monitoren.

De enquête Barometer 2012 is aan alle gemeenten voorgelegd en 76 gemeenten hebben gereageerd. Als eerste is gevraagd of de gemeenten beschikken over een overzicht van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. 85 procent van de respondenten heeft een overzicht en 5 procent heeft het vastgoed op de WOZ-waarde inzichtelijk gemaakt. Slechts 10 procent van de gemeenten geeft aan geen overzicht te hebben. Redenen daarvoor zijn dat de gemeente weinig objecten in haar bezit heeft, de informatie over verschillende afdelingen is verspreid en/of informatie moeilijk toegankelijk is door reorganisaties. Slechts vier gemeenten uit de respondentengroep doen mee aan de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed van de IPD/ROZ. Dat doen zij al sinds 2005, 2007, 2008 en 2010 en vinden deelname erg nuttig. Hoewel de deelname tijd, geld en moeite kost, vinden de gemeenten dat benchmarken een goede ervaring is om verschillen tussen gemeenten te analyseren.

### Kerntaak, of niet?

De taken die gemeenten zien als kerntaken voor maatschappelijk vastgoed zijn weergegeven in figuur 1. Locaties toewijzen en financiering worden het meest beschouwd als kerntaak.

Er is ook gevraagd of gemeenten de organisatie voor maatschappelijk vastgoed centraliseren en in welke mate. Het merendeel van de gemeenten (59 procent) organiseert het maatschappelijk vastgoed centraal en voert het ook centraal uit. Andere gemeenten organiseren het centraal, maar voeren het decentraal uit (24 procent) of organiseren het decentraal en voeren het ook decentraal uit (15 procent). 3 procent doet het anders. Omdat de vraag dit jaar anders is gesteld dan vorige jaren, is het lastig om een vergelijking te maken. Wanneer we de resultaten van dit jaar toch naast die van vorig jaar leggen, zien we een verschuiving naar een grotere mate van centralisatie.

Als we kijken naar de omvang van de gemeenten en hun organisatie blijkt dat de kleine en grote gemeenten de meeste vastgoedtaken centraal hebben georganiseerd en ook centraal uitvoeren. De middelgrote gemeenten hebben het grotendeels wel al centraal georganiseerd, maar voeren nog decentraal uit. Ook is er bij een derde van de middelgrote gemeenten nog sprake van decentrale organisatie en uitvoering. Iets meer dan de helft van de gemeenten is voornemens de vastgoedtaken in de

toekomst anders te organiseren dan nu het geval is. De meeste gemeenten ambiëren dit op korte (een tot twee jaar) tot middellange termijn (drie tot vijf jaar) te realiseren.

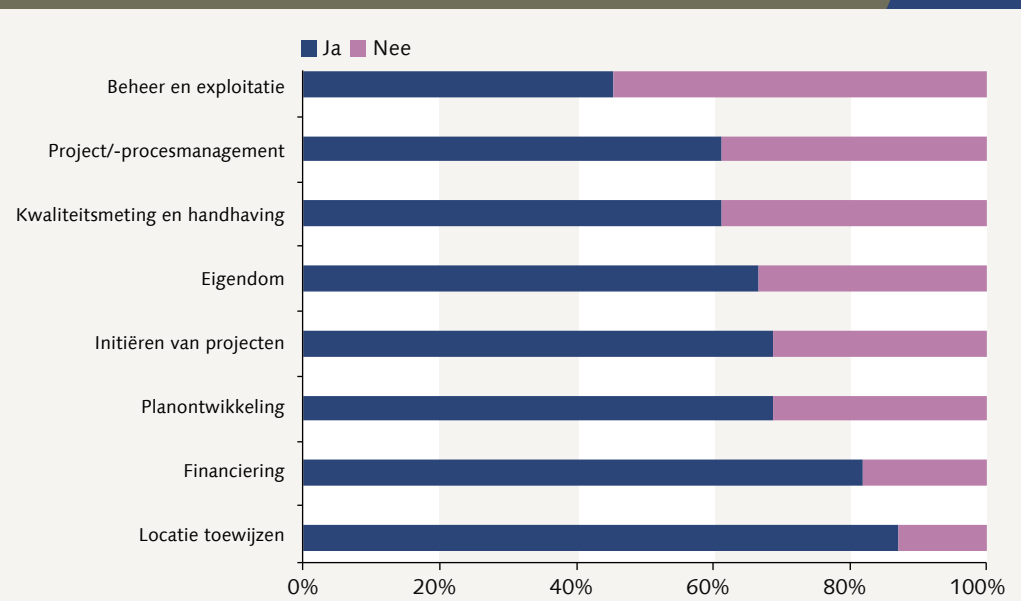
### Trends en koplopers

Wanneer er naar trends in het maatschappelijk vastgoedbeheer wordt gevraagd, wordt gewezen op de andere organisatie van het vastgoed, zowel in het beleid als in de samenwerking met andere partijen. Men deelt meer kennis en ervaring onder andere op het gebied benchmarking. En er wordt meer samengewerkt met gemeenten, woningcorporaties, provincie en het ministerie van Buitenlandse Zaken. Voor het eerst is dit jaar gevraagd naar de koplopers of goede voorbeelden op het gebied

Enschede het meest genoemd als goede voorbeeld

Taken wel/niet beschouwd als gemeentelijke kerntaak

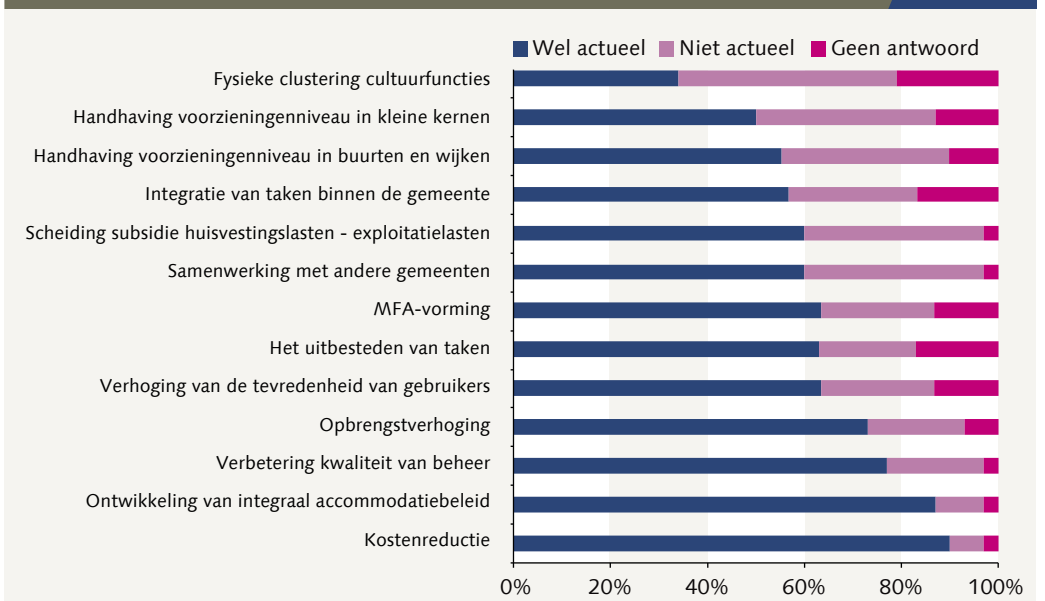
Figuur 1



Bron:

Actuele beleidsthema's binnen gemeenten

Figuur 2



Bron:

van maatschappelijk vastgoed. Daarbij werd de gemeente Enschede het meest genoemd, gevolgd door Rotterdam en Amstelveen. De aspecten die in het beleid van deze koplopers inspireren, zijn de organisatie, de inhoud en de kennis van gemeentelijk vastgoed.

#### Beleidsthema's

Actuele thema's in het maatschappelijk vastgoedbeleid van gemeenten zijn weergegeven in figuur 2. Kostenreductie krijgt net als vorig jaar de meeste actualiteit. Verder is de top 5 van dit jaar vergelijkbaar met die van 2011, alleen is de rangorde anders. Ook zijn er twee aspecten aan toegevoegd door de gedeelde vijfde plaats: verhoging van de tevredenheid van de gebruikers en taken uitbesteden. De beleidsthema's die in actualiteit zijn toegenomen, doen dat met grotere stappen. Zo is de ontwikkeling van een integraal accommodatiebeleid met maar liefst 24 procent toegenomen. Vorig jaar stond het onderwerp met 63 procent nog op de vijfde plaats: met de 87 procent van dit jaar heeft het onderwerp na kostenreductie de tweede plaats behaald. Ook taken uitbesteden maakt een sprong van een minderheid (47 procent) naar een meerderheid (63 procent). Van de respondenten geeft 74 procent aan dat de vierjarige zittingsperiode van de gemeenteraad de continuïteit van het maatschappelijke vastgoedbeleid niet in de weg staat. Vorig jaar was dit nog 68 procent en 6 procent zegt dat het wel invloed heeft. Volgens hen blijkt dat bij de ontwikkeling van een lange termijn visie, bestaande panden herontwikkelen, de continuïteit van het beleid en de keuze voor de instandhouding van bepaalde voorzieningen.

#### Inzicht in kwaliteit

De bijdrage van maatschappelijk vastgoed aan de beleidsdoelstellingen wordt verschillende keren per jaar gemeten. Hieruit is op te maken dat het wel meten van technische kwaliteit in voorgaande twee jaren iets is gedaald, maar nu weer stijgt met 5 procent. Het

niet meten is iets toegenomen: van 12 procent naar 13 procent. Na de grote afname in het wel meten en de grote toename in het niet meten in 2011, is er dit jaar zowel een toename van 5 procent in het wel meten als een afname van 5 procent in het niet meten van de tevredenheid van de gebruikers. Het wel meten van de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen is van 2009 tot 2010 met 50 procent gedaald, maar steeg vorig jaar weer voorzichtig. Dit jaar is er echter weer een afname van 7 procent te zien in het wel meten van de bijdrage aan beleidsdoelstellingen. Opvallend is dat er een stijging is van 13 procent in het niet meten van de bijdrage aan beleidsdoelstellingen.

#### Samenwerken

Bijna driekwart van de gemeenten (72 procent) die dit jaar aan het Barometeronderzoek meewerkten, werkt op het moment samen met verenigingen, stichtingen, woningcorporaties en/of commerciële bedrijven op het gebied van maatschappelijk vastgoed. In 2010 was dit 75 procent, vorig jaar was het nog 80 procent. De samenwerkingspartners zijn vooral verenigingen, stichtingen en/of woningcorporaties (33 procent). Door de gewijzigde antwoordmogelijkheden is het helaas niet mogelijk om de resultaten van deze voordelen te vergelijken met vorig jaar. Wat wel te zien is, is dat expertise vorig jaar het meest als voordeel werd gezien. Dat is dit jaar kennisdeling. Risicovermindering stond in 2011 nog op een tweede plaats met 37 procent, terwijl risicodeling nu een vierde plaats inneemt met 17 procent. Kostenreductie staat net als vorig jaar op de derde plaats.

#### Conclusies

1. Toename gemeentelijke kerntaken  
De taken financiering, locaties toewijzen, planontwikkeling, projecten initiëren, project- en procesmanagement worden dit jaar meer als kerntaken gezien dan vorig jaar. De andere drie taken zijn dit jaar minder vaak aangewezen als kerntaken. Dat zijn eigendom,

kwaliteitsmeting en handhaving en beheer en exploitatie. Locaties toewijzen wordt na twee jaar weer de meest genoemde kerntaak.

2. Centralisatie organisatie maatschappelijk vastgoed  
Het merendeel van de gemeenten organiseert het maatschappelijk vastgoed centraal en voert het ook centraal uit. Zowel de kleine en grote gemeenten hebben de meeste vastgoedtaken centraal georganiseerd en voeren deze centraal uit. De middelgrote gemeenten hebben het grotendeels wel al centraal georganiseerd, maar voeren nog decentraal uit. Ook is er bij een derde van de middelgrote gemeenten nog sprake van decentrale organisatie en uitvoering. Het merendeel streeft naar een centrale organisatie en decentrale uitvoering.

3. Kostenreductie meest actuele beleidsthema  
In 2008 was het meest actuele beleidsthema 'taken uitbesteden', maar sinds 2009 is de kostenreductie het meest actueel. De vijf meest actuele beleidsthema's zijn in 2012: kostenreductie, ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid,

verbetering kwaliteit van beheer, opbrengstverhoging, MFA-vorming, verhoging tevredenheid en uitbesteden. Om financiële risico's bij maatschappelijk vastgoed te verkleinen stoten gemeenten maatschappelijk vastgoed af, werken ze kostendekkend, vragen marktconforme huurprijzen, voeren (planmatig) onderhoud uit en streven ze naar transparantie.

4. Meeste gemeenten zoeken samenwerking  
Bijna driekwart (72 procent) van de gemeenten werkt samen met verenigingen, stichtingen, woningcorporaties, commerciële bedrijven en/of andere gemeenten op het gebied van maatschappelijk vastgoed. In 2010 was dat nog 75 procent, vorig jaar was het nog 80 procent. Kennisdeling, strategische belangen en kostenreductie zijn de meest genoemde voordelen van deze samenwerking. Aan de andere kant noemen de gemeenten de tegenstrijdige belangen opnieuw als een ervaren knelpunt.

5. Woningcorporaties bieden gemeenten meer  
Een ruime meerderheid van de

respondentengroep is het eens met de stellingen 'Woningcorporaties hebben gemeenten ten aanzien van maatschappelijk vastgoed meer te bieden dan commerciële bedrijven' (66 procent), 'Regionale samenwerking met betrekking tot maatschappelijk vastgoed zal in tijden van bezuinigingen toenemen' (66 procent) en 'Private partijen hebben weinig interesse in incurant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed, zoals schouwburg (62 procent). Verder is 48 procent het eens met de stelling dat 'de belangen van marktpartijen strijdig zijn met de doelstelling van maatschappelijk vastgoed'. Vorig jaar was dat nog 47 procent.

#### OVER DE AUTEURS

Annette Tjeerdsma MSc en Jan Veuger MRE FRICS zijn respectievelijk onderzoeker en lector Maatschappelijk Vastgoed Kenniscentrum NoorderRuimte bij de Hanzehogeschool Groningen. Het boek Barometer Maatschappelijk Vastgoed: Onderzoeken en visie is te bestellen via [j.veuger@corporatereM.nl](mailto:j.veuger@corporatereM.nl)

Ingezonden mededeling

## Meteen op de hoogte van het laatste nieuws?

Abonnees ontvangen extra e-mailalerts, naast de dagelijkse nieuwsbrief.  
[www.vastgoedmarkt.nl/abonneren](http://www.vastgoedmarkt.nl/abonneren)