

Aan de slag met

De belangstelling voor maatschappelijk vastgoed neemt toe. Een aantal gemeenten inventariseert haar maatschappelijk vastgoed, en enkele woningcorporaties roepen er speciale afdelingen voor in het leven. Ook onder marktpartijen groeit de interesse. Maar het zijn nog geïsoleerde initiatieven. Kennis en ervaringen worden amper op brede schaal gedeeld. Daarom in Building Business een serie over maatschappelijk vastgoed. In deel 2 een inspirerend project van Mitros, en een pleidooi voor ontschotting tussen de markt en de non-profitsector. Plus de verrassende uitkomsten van een onderzoek naar het effect van maatschappelijk vastgoed op de waarde van de buurt.

door **Karl Bijsterveld**

Een verouderd, leegstaand kantoorpand opkopen en grondig verbouwen, waardoor het voorziet in de grote vraag naar tijdelijke zorgplaatsen. Dat initiatief nam woningcorporatie Mitros in Utrecht voor het pand De Zusters, waar ooit artsenorganisatie KNMG haar onderkomen had. "Met de verbouwing van De Zusters is Utrecht een bijzondere maatschappelijke voorziening rijker," vertelt Monique Waarts. Ze is sinds anderhalf jaar directeur Maatschappelijk Vastgoed, een nieuw en zelfstandig bedrijf binnen de holding van Mitros. Waarts vervolgt: "Het gebouw biedt tijdelijk onderdak aan zorgorganisaties die hun eigen onderkomen renoveren of slopen. Eerst neemt SHBU-zorgcentra zijn intrek. Daarna volgt zorgaanbieder Aveant. Hun cliënten kunnen er wonen in een van de ruim honderd zorgappartementen." Maar volgens Waarts is De Zusters nog meer. "Het is een waardevolle toevoeging aan de wijk en aan de stad. Op de begane grond zijn ruimtes beschikbaar voor buurtbewoners die bijvoorbeeld willen vergaderen. Ook maatschappelijke instellingen kunnen er een ruimte huren."

Wonen en welzijn

Waarts vertelt dat Mitros sinds enkele jaren een nieuwe koers vaart. Focuste de woningcorporatie traditioneel vooral op wonen, nu is er ook meer aandacht voor voorzieningen en de relatie tussen wonen en voorzie-

ningen. Waarts: "We willen mensen niet alleen onderdak bieden, maar ons ook inzetten voor hun welzijn. Daarvoor werken we nauw samen met toekomstige gebruikers en andere partijen."

Voor De Zusters sloeg Mitros de handen ineen met LATEI projectontwikkeling, die de aankoop van het pand mogelijk maakte. De provincie Utrecht en gemeente Utrecht zorgden voor de noodzakelijke financiële ondersteuning. En er werd natuurlijk samengewerkt met de gebruikers van de zorgvoorziening: SHBU, Aveant en buurtbewoners.

Waarts: "Samen hebben we goed gekeken naar het langetermijnperspectief voor De Zusters. We vonden het niet reëel om het pand weer als kantoor beschikbaar te stellen. Misschien wordt het in de toekomst wel een studentenflat. Of maakt het plaats voor woningbouw." Fred Sanders, naast Hans Beunderman een van de discussieleiders, vraagt Waarts wat het maatschappelijke element in dit project is.

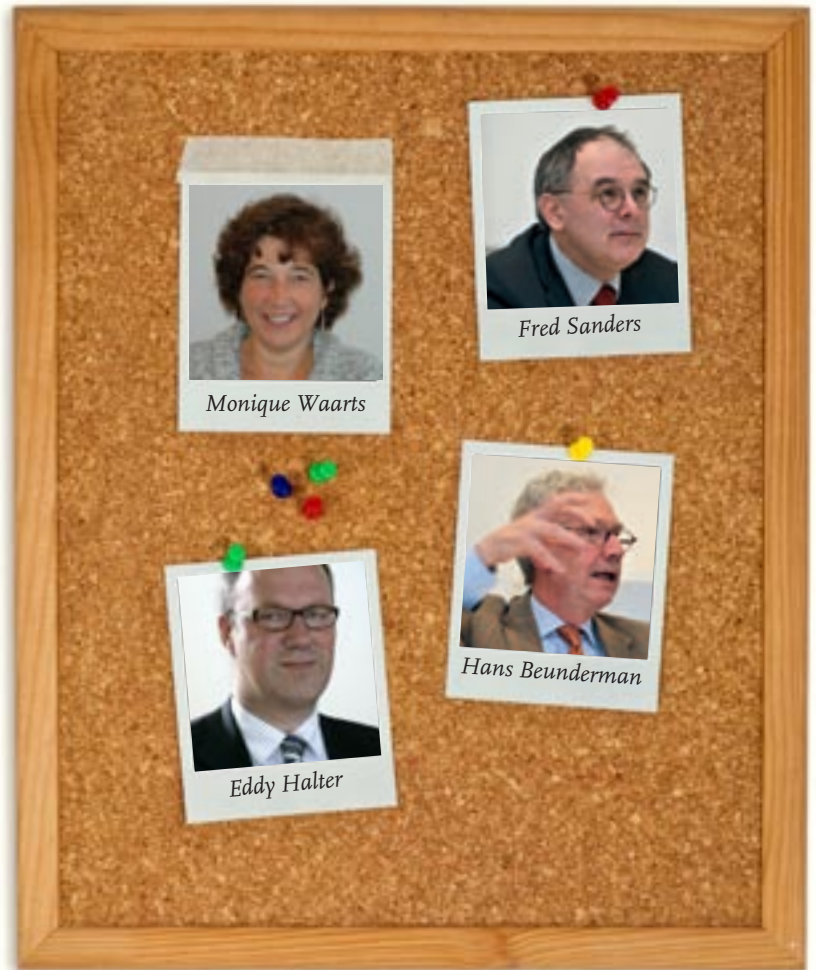
Waarts: "In eerste instantie de regionale

vraag van hulpbehoevende ouderen naar goede huisvesting. Verder had het leegstaande kantoor een negatieve uitstraling op de buurt."

Hans Beunderman vraagt wie de sleutelspelers bij de transformatie zijn. Waarts: "De zorginstellingen en Mitros. Maar ook de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht, want zonder hun financiële bijdrage was het project onhaalbaar."

Maatschappelijk vastgoed taxeren

Over naar de tweede deelnemer van deze discussie: Eddy Halter. Hij is adjunct-directeur Valuation Advisory Services bij vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff. Het valt hem op dat steeds meer maatschappelijke organisaties en instellingen marktgericht moeten leren denken. Halter: "De woningcorporaties doen dat al sinds de bruterij. Maar ook zorginstellingen, hogescholen en universiteiten zijn ertoe gedwongen, nu ze zelf verantwoordelijk zijn voor hun vastgoed." Het taxeren van maatschappelijk vastgoed, zoals het gebouw De Zusters, is



maatschappelijk vastgoed

geen sinecure. Halter: "Het is niet vergelijkbaar met commercieel vastgoed als kantoren en winkels. Daarvan kun je de kosten en baten goed in kaart brengen. Er ligt een duidelijke exploitatie aan ten grondslag. Maar de exploitatie van een verpleeghuis voor bijvoorbeeld ouderen is subsidiegestuurd. Het geld komt deels uit de AWBZ." Sanders: "Hoe kun je maatschappelijk vastgoed dan toch taxeren?" Halter: "Bij waarderingen voor de balans of voor de onroerendezaakbelasting kun je een kostenbenadering toepassen." Sanders: "Maar stel dat je een gebouw wilt verkopen, of als je het wilt gebruiken als onderpand voor een financiering?" Halter: "Je kunt dan alleen waarde toekennen als het gebouw alternatief aan te wenden is, bijvoorbeeld als kantoor of als school, of door afsluiting van een huurcontract."

Beunderman: "De marktwaarde van een maatschappelijk gebouw is dus laag?" Halter: "In sommige gevallen is dat waar, maar je moet ook kijken naar de effecten op de omgeving."

Invloed op de buurt

Aanhakend bij de laatste opmerking van Halter, rijst de vraag wat we nu eigenlijk weten over de effecten van maatschappelijk vastgoed op de omgeving. Lange tijd was daar niets over bekend, maar Waarts wijst op twee nieuwe onderzoeken die ABF Re-

search uitvoerde in opdracht van Mitros. De corporatie wilde antwoord op de vraag wat de invloed is van de ontwikkeling van een brede school in het Utrechtse Kanalen-eiland Noord (in 2005) op de woningprijzen tussen 2005 en 2008. Waarts: "Het resultaat bleek positief. De gemiddelde woningwaarde is met 1,3 procent toegenomen, boven de normale prijsontwikkeling." ABF Research tekent daarbij aan dat we hieruit niet kunnen concluderen dat alle brede scholen een positief effect hebben. Bovendien, zo stelt het onderzoeksbureau, is de onderzochte buurt een achterstandswijk (een van de veertig Vogelaarwijken) waarbij het waarde-effect groter wordt verondersteld dan in een 'gewone' buurt, met een hoger inkomensniveau en een groter aanbod van voorzieningen.

Indirecte waarde invloed van investeringen

Het tweede onderzoek dat Mitros liet uitvoeren, richtte zich op het waarde-effect van de ontwikkeling van een buurthuis (in 2001) op de onroerend goedwaarde van woningen in Tuinwijk Oost (Utrecht), tussen 2001 en 2008. Waarts: "Met eveneens een positief resultaat. De gemiddelde woningwaarde nam met 0,8 procent toe, boven de normale prijsontwikkeling." Ook hieruit mogen we volgens ABF Research niet opmaken dat alle buurthuizen

een vergelijkbaar positief effect hebben op de woningwaarde. Wel verwacht het onderzoeksbureau dat het effect groter zal zijn in een achterstandswijk, zoals Kanalen-eiland-Noord. In Tuinwijk-Oost ligt het gemiddeld inkomensniveau op een hoger niveau. En is het aanbod aan voorzieningen groter, stelt ABF Research.

Beunderman merkt op dat het omgekeerde ook plaatsvindt. "Een goed functionerende en verzorgde buurt heeft een positief effect op de waarde van het maatschappelijk vastgoed." Waarts: "Waardestijging van vastgoed kan een signaal zijn dat we goede dingen in de wijk doen, dat we bezig zijn met onze maatschappelijke doelen."

Co-ownership

Doorpratend over waarde, denkt Beunderman dat de waarde van woningen stijgt naarmate de bewoners zich kunnen identificeren met de voorzieningen in de buurt. "Met identificatie bedoel ik dat de bewoners zichzelf als de gezamenlijke 'eigenaar' van de voorzieningen beschouwen, er sprake is van co-ownership. Bewoners krijgen er belang bij dat er voorzieningen komen, zie het voorbeeld van De Zusters. De bewoners zouden een inbreng kunnen hebben in de programmering. De voorzieningen kunnen mede daardoor een positief effect hebben op de kwaliteit en veiligheid van de directe leefomgeving." Waarts bevestigt dat. Maar Sanders vraagt zich af of een stijging van de gemiddelde woningwaarde door de komst van een nieuwe maatschappelijke voorziening altijd even wenselijk is. "Schiets de waarde te ver omhoog, dan zijn de woningen wellicht niet meer betaalbaar voor de lagere inkomensgroepen." Waarts: "Je hebt inderdaad niet altijd profijt van waardeontwikkeling. Of het moet al gaan om woningen die bestemd zijn voor verkoop." "Bovendien," vraagt Waarts zich af, "wanneer kunnen we echt spreken van een waarde-stijging? Is één procent veel of weinig? Lastige kwesties, waar we nog geen grip op hebben." De deelnemers voelen er wel wat voor om een 'Maatschappelijke Effect Rapportage' in te stellen, als variant op de bekende Milieueffect Rapportage (m.e.r.).

Houvast gemeente en corporatie

Investeren in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed is kostbaar, en gaat gepaard met de nodige risico's. Sanders is benieuwd hoe een taxateur zijn non-profitklanten meer houvast kan geven om investeringsbeslissingen te durven nemen. >>

WIE IS WIE

Fred Sanders is directeur Sociaal en Maatschappelijk Vastgoed bij ASR Vastgoed Ontwikkeling. Daarvoor was hij onder meer bestuurder bij woningcorporatie ZVH in Zaanstad, en senior projectmanager bij de Rijksgebouwendienst.

Hans Beunderman is Vice Rector aan de TU Delft. Eerder was hij onder andere decaan bij de faculteit Bouwkunde (waar hij nu nog een deeltijdaanstelling heeft als hoogleraar Public Real Estate) en directeur Bestuurlijke en Management Ondersteuning aan de TU Delft. Ook vervulde hij diverse managementfuncties bij de Rijksgebouwendienst (onderdeel van het ministerie van VROM), waaronder directeur bij de directies Huisvestingsbeleid en Ontwerp & Techniek.

Monique Waarts is directeur Maatschappelijk Vastgoed bij woningcorporatie Mitros in Utrecht. Ze neemt deel aan de Kopgroep, een landelijke voorhoede van professionals die vaart wil maken met de vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen en vastgoed, en ervaring en kennis wil delen. Eerder was Waarts hoofd Afdeling Beleid en Strategie bij Woonstichting De Key in Amsterdam.

Eddy Halter is adjunct-directeur Valuation Advisory Services bij DTZ Zadelhoff. Hij is met name actief als vastgoedadviseur in de non-profitsector (corporaties, gemeenten en het Rijk). Hij taxeert onroerend goed in het kader van bijvoorbeeld koop en/of verkoop, staatssteundiscussies, indexdoeleinden (Aedex/IPD) et cetera. Ook neemt hij deel aan de Kopgroep.

Halter: "Overheden, corporaties, onderwijsinstellingen et cetera, bouwen en kopen het vastgoed steeds minder vaak zelf, maar huren het van beleggers. Daardoor lopen ze minder financiële risico's en zijn ze flexibeler. Loopt een huurcontract af, dan kunnen ze het pand gewoon verlaten. Bovendien hebben ze niets te maken met de boekwaarde."

De belangstelling van beleggers voor maatschappelijk vastgoed groeit, weet Halter. Interessant voorbeeld is KiDafo, een vastgoedfonds voor kinderdagverblijven en brede scholen. KiDafo bouwde de afgelopen tweeënhalf jaar een portefeuille op van 36 panden. Het belegd vermogen van het fonds bedraagt inmiddels zo'n 65 miljoen euro. Halter: "KiDafo belegt met geld van het Spoorwegpensioenfonds en Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer. Het is voor pensioenfondsen een interessante langetermijnbelegging." Dat er op deze manier ook wordt geïnvesteerd in een maatschappelijk relevante sector, maakt het voor de pensioenfondsen extra aantrekkelijk, meent Halter.

Beleggers die in maatschappelijk vastgoed willen investeren, doen er wel goed aan een aantal criteria in de peiling te houden. Halter: "Het gebouw moet courant en flexibel bruikbaar zijn. En met huurders moet je meerjarige contracten kunnen afsluiten, anders is het onrendabel."

Slimme combinaties

Mitros zoekt bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed naar slimme functiecombinaties. Waarts: "Denk aan een zorginstelling en kinderdagopvang. Beide vervullen ze een maatschappelijke functie, waarbij kinderdagopvang ook geld in het laatje brengt." Waarts noemt nog een voorbeeld: "We realiseren een nieuw kantoor voor Mitros in Kanaleneiland, dat grenst aan een Rabobankfiliaal. We onderzoeken of we een gezamenlijk bedrijfstestaurant kunnen exploiteren, waar ROC-leerlingen uit de buurt stage kunnen lopen. Zo trek-

WONINGCORPORATIES EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Reactie Vincent Gruis, universitair hoofddocent Housing Management, Real Estate & Housing, TU Delft: "Woningcorporaties ontkomen niet aan de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Niet alleen omdat dit type vastgoed belangrijk is voor het welzijn van buurten en wijken, maar ook omdat andere organisaties en/of gemeenten het niet altijd kunnen of willen financieren. Woningcorporaties die maatschappelijk vastgoed ontwikkelen, moeten nog wel een interne professionaliseringsslag maken. Het is een heel andere opgave dan het verhuren van seriematig gebouwde woningen. Bij maatschappelijk vastgoed heeft elk gebouw zijn unieke kenmerken met uiteenlopende gebruikers, geldstromen en wettelijke kaders. Je hebt als woningcorporatie dan ook enige schaal nodig. Corporaties, zeker de kleinere, doen er goed aan hun krachten te bundelen. Bijvoorbeeld door oprichting van een fonds voor maatschappelijk vastgoed. In zo'n fonds kunnen expertise, financieringsbronnen en risico worden gedeeld, terwijl de corporatie zelf verantwoordelijk blijft voor lokale inbedding."

RENDEMENT MAATSCHAPPELIJK VASTGOED ONDER DRUK

Door de economische recessie staat het rendement van maatschappelijk vastgoed onder druk. Uit een door Aedex en Investment Property Databank Ltd. (IPD) gepresenteerde Nederlandse Maatschappelijk Vastgoedindex, bleek dat in 2008 het totaal gerealiseerde rendement slechts 0,8 procent bedroeg. Dit percentage heeft betrekking op vastgoed van deelnemers die bij deze index zijn aangesloten. In totaal gaat het om 714 gebouwen en complexen, verspreid over heel Nederland. Het vastgoed is in exploitatie bij woningcorporaties, en wordt verhuurd aan onder andere zorginstellingen, welzijnsorganisaties, kinderdagverblijforganisaties en gemeenten.

Het matige resultaat is voor een groot deel toe te rekenen aan de waardedaling van het maatschappelijk vastgoed. Die bedroeg in 2008 -5,2 procent. Volgens Aedex/IPD is dit het gevolg van het toegenomen risicobesef op de vastgoedinvesteringsmarkt, waar de door corporaties geëxploiteerde vastgoedportefeuilles ook deel van uitmaken. Het rendement uit de operationele bedrijfsvoering van dit type vastgoed bleef daarentegen met 6,4 procent op peil.

ken we de wijk het pand in!"

Sanders is benieuwd of Waarts inmiddels concreet effect van maatschappelijk vastgoed op de buurt waarneemt. Waarts: "Het theoretisch gehalte is nog altijd hoog, maar ik zie wel dat maatschappelijk vastgoed bewoners in staat stelt elkaar vaker te ontmoeten. Vroeger kwamen ouders alleen maar naar de lagere school om hun kinderen op te halen. In het geval van een brede school ontmoeten de bewoners elkaar ook bij andere activiteiten. Ze maken makkelijker een praatje en de anonimiteit verdwijnt. De bakker om de hoek komt er als het ware een beetje mee terug."

De vraag die nog rijst is wie het multifunctioneel maatschappelijk vastgoed moet gaan beheren. Hoe manage je een gebouw met een flexibele programmering en openstellingen in de avonden? Een opgave die misschien nog wel moeilijker is dan de realisatie van een gebouw. Waarts legt uit hoe Mitros hier tegenaan kijkt. "We voelen ons verantwoordelijk voor maatschappelijk vastgoed, maar dat betekent niet dat we ook het zelf moeten beheren. Andere partijen kunnen dat net zo goed."

Onverwacht bezoek van Bos en Balkenende

De afronding van de discussie is in zicht. Prikkelende slotvraag: Halter en Waarts krijgen onverwacht bezoek van Bos en Balkenende. Waar zouden ze dan voor pleiten om maatschappelijk vastgoed beter op de kaart te zetten? Waarts: "Voor ontschotting. Corporaties, gemeenten en maatschappelijke instellingen beschouwen wonen, welzijn en onderwijs als afzonderlijke categorieën met eigen geldstromen. Voor succesvol maatschappelijk vastgoed zijn vruchtbare en logische kruisbestuivingen van het grootste belang. En we moeten elkaar het succes durven gunnen, elkaar niet als concurrent zien!"

Halter: "Ik pleit net als Waarts voor ontschotting, maar dan tussen de profit en non-profitsector. Ze zien elkaar nog altijd als vreemde eend in de bijt. De profitsector vindt de non-profitsector traag. De non-profitsector voert te veel overleg en is niet doortastend. De non-profitsector vindt op zijn beurt de profitsector te plat en te commercieel. Het wordt hoog tijd dat ze dichter bij elkaar gaan komen!" ◀◀

STAATSSTEUN?

De Europese Commissie vond al lange tijd dat realisatie en verhuur van maatschappelijk vastgoed zonder staatssteun moesten worden uitgevoerd. Omdat de discussie tussen Den Haag en Brussel zich voortsleepte, is hier lange tijd onduidelijkheid over geweest. In oktober liet minister Van der Laan de Kamer echter weten tot afspraken met Brussel te zijn gekomen: corporaties mogen maatschappelijk vastgoed met staatssteun financieren. Hij wil regels instellen over aanbesteding van maatschappelijk vastgoed.