

VITALE STAD

HET VAKBLAD OVER DE STAD

HENK ROTGANS (DIRECTEUR VASTGOED, OBR)
'STURING OP FINANCIËEL RENDEMENT
NOODZAAK'

PAUL DEPLA (BURGEMEESTER HEERLEN)
'EUROPA IS ÉÉN, GRENZEN ZIJN WEERBARSTIG'

PETRA RUTTEN (PROPER STOK)
'GEEN WIJKONTWIKKELING ZONDER GOEDE
SCHOOL'

VERDIEN NU

€1,8
MLD

OP UW MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

#10|2010|jr.13



MAATSCHAPPELIJK VASTGOED:

Gemeenten laten 1,8 miljard liggen

WAT ZIET VITALE STAD ALS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED?

Gemeentelijk vastgoed kan worden geschaard onder de verzamelterm ‘maatschappelijk vastgoed’, waar deze special in zijn geheel aan is gewijd. Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat een publiek belang kan dienen. Vitale Stad ziet dat heel breed. Gemeentelijk vastgoed dat strategisch of commercieel wordt ingezet dient als het goed is ook een publiek belang. Als dat niet het geval is, doet zo’n gemeente iets verkeerd. Andersom kan ook privaat vastgoed een publieke invulling hebben, al blijft er altijd een schaduwgebied. Grootste spelers op deze markt zijn de gemeentelijke overheden met 45 miljoen vierkante meter vastgoedbezit. Ter vergelijking: de kantorenvorraad in Nederland bedraagt ‘slechts’ 44 miljoen vierkante meter. Een andere grote deelsector betreft de zorg. Die is weer onder te verdelen in ‘cure’ (ziekenhuizen) en ‘care’ (ouderenzorginstellingen, et cetera). Rijksgebouwen zijn vallen ook binnen het kader, maar qua hoeveelheid en karakter (eigen accommodaties) is het directe publieksbelang beperkt.

TEKST JAN JAGER
BEELD HOLLANDSE
HOOGTE

Gemeenten laten 1,8 miljard liggen door een slordige omgang met het eigen vastgoed. Dat stellen de Hogeschool van Amsterdam (HvA) en adviesbureau Fakton financiële vastgoedregisseurs na een gezamenlijke inventarisatie op initiatief van Vitale Stad. Belangrijkste onderliggende oorzaak is het ontbreken van professionele vastgoedorganisaties.

‘DIT IS GELD DAT VOOR HET OPRAPEN LIGT. HIER VALLEN RIJPE VRUCHTEN VAN DE BOOM’

› Een welvaartswinst van ruim 1,8 miljard euro, te behalen door een gemiddelde huurverhoging van 1 procent en een daling van de beheerlasten van 1 euro per vierkante meter BVO gedurende 20 jaar en verkoop van 1 procent van het eigen vastgoed van gemeenten tegen een bescheiden marktwaarde. Dat is 10 procent van de bezuinigingsplannen van de regering, oftewel 9 keer de bezuiniging op cultuur. ‘Dit is veel, maar niet onrealistisch veel’, zegt Erwin Daalhuisen van Fakton financiële vastgoedregisseurs. Nederlandse gemeenten bezitten naar schatting 40 miljard euro aan eigen

vastgoed. Daalhuisen: ‘Dit vastgoedvermogen wordt over het algemeen slecht beheerd. Zeker in een tijd dat er miljarden bezuinigd moeten worden, is het ontbreken van een goede beheerorganisatie eigenlijk onverantwoord. Daalhuisen schetst kort het probleem. ‘Gemeenten hebben vaak geen idee wat ze precies bezitten, laat staan dat ze inzicht hebben in de opbrengsten ervan. Probleem is dat het bezit veelal versnipperd is over verschillende afdelingen. In plaats van de krachten te bundelen, wordt er langs elkaar heen gewerkt.’ Bert Vos van adviesbureau BMC, die gemeenten adviseert over

huisvestingsbeleid, constateert hetzelfde. ‘Aspecten als nut en noodzaak van eigen vastgoedbezit, strategisch meerjarenbeleid en een kostendekkende strategie verdienen meer aandacht. Juist in een tijd dat publieke middelen schaars zijn, vergt het keuzes, visie en lef om maatschappelijke doelen te verbinden aan financieel rendement.’

45 MILJOEN VIERKANTE METER
Uitgedrukt in vloeroppervlakte beslaat het vastgoedarsenaal van Nederlandse gemeenten 45 miljoen vierkante meter. Uit een schatting op grond van de IPD/ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed blijkt dat 43 procent van die oppervlakte gebruikt wordt door het onderwijs, 13 procent voor culturele doeleinden, ruim 8 procent voor sport en recreatieactiviteiten en 7,7 procent door de welzijnssector. Nog geen 7,5 procent van het onroerend goed wordt gebruikt door de gemeentelijke overheid zelf. Te denken valt aan accommodaties voor gemeentelijke diensten en brandweerkazernes. Gebouwen als kerken behoren niet tot het gemeentelijk vastgoeddomein, kerktorens wel. IPD Nederland schat dat 14,2 procent van het onroerend goed van gemeenten commercieel wordt verhuurd, waarbij valt te denken aan parkeergarages en accommodaties voor kinderopvang. Investerings in maatschappelijk vastgoed dragen bij aan de vitaliteit van wijken, dorpen en steden: daar is iedereen het wel over eens. Volgens de HvA, Fakton en BMC moeten gemeenten meer oog hebben voor een doelmatiger en efficiënt beheer, omdat hier aanzienlijke verdienmogelijkheden liggen.

Bert Teuben van IPD Nederland ziet met name extra verdienpotentieel in de **voorraad die in gebruik is door commerciële gebruikers**. ‘Zij betalen vaak geen marktconforme huren. Ik schat dat gemeenten voor 10 procent van hun totale voorraad 10 procent te weinig huur ontvangen.’ Dat is gelijk aan 1 procent op de totale voorraad, de uitgangssituatie van de HvA, Fakton en BMC. Die kleine huurverhoging levert een jaarlijkse besparing van 25 miljoen euro op en een welvaartswinst van bijna een half miljard, uitgaande van een looptijd van 20 jaar. Daarnaast kan een eenmalige winst van 495 mil-

»

› joen euro worden geboekt door efficiënter om te gaan met ruimte waardoor onroerend goed kan worden afgestoten. Een nuancering van de zijde van Teuben: ‘De boekwaarde dient dan nog wel in rekening te worden gebracht.’ Maar tegelijk noemt hij die 1 procent ‘bescheiden’. Teuben: ‘Er zijn nu buurthuizen die per jaar voor 1 euro worden verhuurd. Dan maakt het niet uit of je 30 vierkante meter of 300 vierkante meter gebruikt. Die financiële prik-

kel om zuinig om te gaan met de ruimte ontbreekt.’

Ten slotte is er jaarlijks 45 miljoen euro te besparen op beheerkosten als er 1 euro per vierkante meter gekort wordt op de kosten voor beheer. Uitgaande van een exploitatieperiode van 20 jaar levert dit een welvaartswinst op van 900 miljoen euro. Dat kan volgens de HvA, Fakton en BMC worden bereikt door beheertaken te centraliseren met

alle voordelen van dien: een betere onderhandelingspositie bij toeleveranciers (onderhoud, elektra, et cetera) door gezamenlijke inkoop, een zakelijker benadering van het onroerend goed en niet te vergeten een besparing op de personeelskosten. ‘Zonder meer haalbaar,’ stelt Bert Teuben, ‘maar het probleem van inefficiënt onderhoud en beheer dat dit impliceert speelt niet alleen bij gemeenten. Er was een tijd veel geld. Efficiency speelde gewoon niet zo’n rol.’

TERZAKELIJKING
Een zakelijke omgang met het eigen vastgoedvermogen is raadzaam nu er bezuinigd moet worden, maar een lange tijd was dat niet nodig, stelt Bert Vos. ‘De professionalisering van het vastgoedbeheer begon geleidelijk aan doorgang te vinden, maar door de geldkrapte is daar een versnelde behoefte aan. Tot voor kort was er voldoende geld. Gemeenten werkten met het kasmodel dat ook bij de bouw van woningen en ziekenhuizen werd toegepast. Er werden budgetten beschikbaar gesteld naar behoefte. Als een kaartclub aanklopte bij de gemeente was de kans groot dat die een accommodatie beschikbaar stelde. Het kostenaspect werd geregeld in de gemeentebegroting en geen haan kraaide er nog naar. De gemeente zou zich bij het opstellen van een vastgoedstrategie allereerst moeten afvragen wat noodzakelijk is en wat niet. Subsidies zijn nodig, maar kunnen ook los worden verstrekt. Voordeel van goed georganiseerde vastgoedorganisatie en een gecentraliseerde beheerorganisatie is niet alleen een efficiëntere aanwending van je personeel, maar het maakt ook geldstromen inzichtelijk. Die transparantie is essentieel om de kosten te beheersen.’ »

‘Dit is geld dat voor het oprapen ligt. Ik zal minister Donner vragen om in overleg te treden met de VNG. Gemeenten hebben ontzetten veel vastgoed en ik vraag me wel eens af waarom bepaalde functies onderdak krijgen in gebou-

Betty de Boer, VVD: ‘Hier vallen rijpe vruchten van de boom’

wen op de mooiste plekjes van de stad. Er valt veel meer te verdienen op vastgoed. Gemeenten zouden wel gek zijn als ze dit niet oppakken. Ook zij moeten bezuinigen en onder druk wordt alles vloeibaar. Ik ben er dan ook niet zo’n voorstander van om van bovenaf nieuwe samenwerking en beheerconstructies op te dringen. Laat dat maar aan een paar lokale VVD’ers over. Wel kan de minister samen met de VNG voorwaarden scheppen waaronder samenwerking goed gedijt en alternatieve beheerconstructies mogelijk zijn.’

Betty de Boer is woordvoerder Bouwen en Wonen in de Tweede Kamerfractie van de VVD.

VNG: ‘Broodje Aap Onderzoek’

Sandra Korthuis, lid directieraad Vereniging van Nederlandse Gemeenten

‘Maatschappelijk vastgoed vervult een belangrijke functie in steden, dorpen, buurten en buurtschappen. Tal van organisaties, maatschappelijke voorzieningen en verenigingen vinden daar hun plek en voorzien in de behoefte van burgers om met elkaar de samenleving te maken. Dat mag wat kosten. Hoeveel dat dan mag zijn, daar kun je het best over hebben. En reken maar dat gemeenten daar volop mee bezig zijn. Je mag dat niet alleen maar bekijken vanuit een kille, rationele en op efficiëntie gerichte benadering. Het gaat niet om ‘welvaartswinst’, het gaat ook om welzijn. Maar: kom niet aanzetten met een rekensommetje van 1 procent hogere huur maal één euro minder de vierkante meter, maal 20 jaar, maal een procentje verkoop maakt 1,8 miljard. Het is goed om de discussie te voeren over kosten en opbrengsten van maatschappelijk vastgoed. Maar voer die discussie op basis van feiten en niet op basis van een Broodje Aap Onderzoek.’

Nijmegen bespaart al 7,5 procent

Er zijn inmiddels 20 gemeenten aangesloten bij de IPD/ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed waarmee vastgoedprestaties inzichtelijk worden gemaakt.

Een goede inventarisatie van het vastgoedbezit is een eerste stap naar een zakelijk beheermodel. Vervolgens kan worden nagedacht over uitbesteden van taken, sale and lease back-constructies en/of samenwerking met woningcorporaties. Diverse gemeenten zijn al bezig met het opzetten van een professionele vastgoedorganisatie en alternatieve vormen van beheer. Vanaf pagina XX worden verschillende methoden uitgelicht. De inspanningen worden beloond. Zo noteerde de gemeente Nijmegen een besparing van 7,5 procent door onderdelen van het onderhoud van de eigen vastgoedportefeuille uit te besteden aan een professionele vastgoedmanager.

REKENMETHODE: HOE VERDIEN JE 1,8 MILJARD?

‘In de berekening van de welvaartswinst wordt voor-
zichtig gerekend’, stelt Renske Schoenmaker van
Fakton financiële vastgoedregisseurs. ‘De ingrepen
in de bestaande vastgoedportefeuille zijn beperkt
tot een gemiddelde huurverhoging van 1 procent,
verkoop van 1 procent van het eigen vastgoed tegen
een bescheiden marktwaarde en een daling van de
beheerlasten van 1 euro per vierkante meter BVO.
Allemaal kleine en zeer haalbare ingrepen die elke
gemeente kan bewerkstelligen. Een kleine efficien-
cyslag met een groot financieel effect.’

‘Ofschoon het nog niet helemaal bekend is hoeveel
gemeenten zullen interen op het gemeentefonds rep-
pen experts van een bedrag van 1,5 miljard euro’,
zegt Erwin Daalhuisen. ‘Dat zal niet ineens komen,
maar in stukjes van circa 500 miljoen euro per jaar.
Gemeenten moeten idealiter 500 miljoen euro per
jaar structureel besparen. Dat gaat niet lukken door
ambtenaren te ontslaan, want dat kost zoveel wacht-
geld dat het voorlopig geen besparing oplevert. De
enige plausibele oplossing lijkt dan snijden in alle
leuke dingen voor de burgers en een maximale ver-
hoging van de OZB. Een zakelijkere omgang met
maatschappelijk vastgoed is een alternatief. Een effi-
ciencyslag levert best veel op. 25 miljoen uit huurver-
hogingen, 45 miljoen uit efficiënter beheer: dat is al
70 miljoen euro per jaar. Structureel dus, met mini-
male middelen. Een ambitieuze wethouder doet dat
jaar op jaar en zet de targets wat scherper. Wij becij-
ferden dat het verkopen van 1 procent van de panden
tegen een commerciële prijs een kleine 500 miljoen
euro oplevert. Dat is precies de jaarlijkse besparing.
Weliswaar niet structureel, maar je kunt in ieder
geval voorkomen dat je echt pijnlijke dingen moet
doen, zoals bibliotheken sluiten.’

De baten zijn als volgt:

EXTRA HUROPBRENGSTEN	
Nu	Gemiddeld € 55 per m² x 45 mln. m² = € 2,475 mrd. per jaar
Na 1% huurstijging	1% x € 2,475 mrd. = € 24,75 mln. per jaar
Looptijd	20 jaar
Welvaartswinst*	€ 495 mln.

EFFICIËNTER RUIMTEGEBRUIK	
Nu	45 mln. m²
Na 1% verkoop	1% x 45 mln. m² à € 1.000 ** per m² = € 450 mln.
Looptijd	N.v.t. (eenmalige winst)
Welvaartswinst*	€ 450 mln.

EFFICIËNTER BEHEER	
Nu	45 mln. m² x € 29 per m² = € 1,305 mrd. per jaar
Na € 1 minder kosten voor beheer/m²	1 euro x 45 miljoen m² = € 45 mln. per jaar
Looptijd	20 jaar
Welvaartswinst*	€ 900 mln.

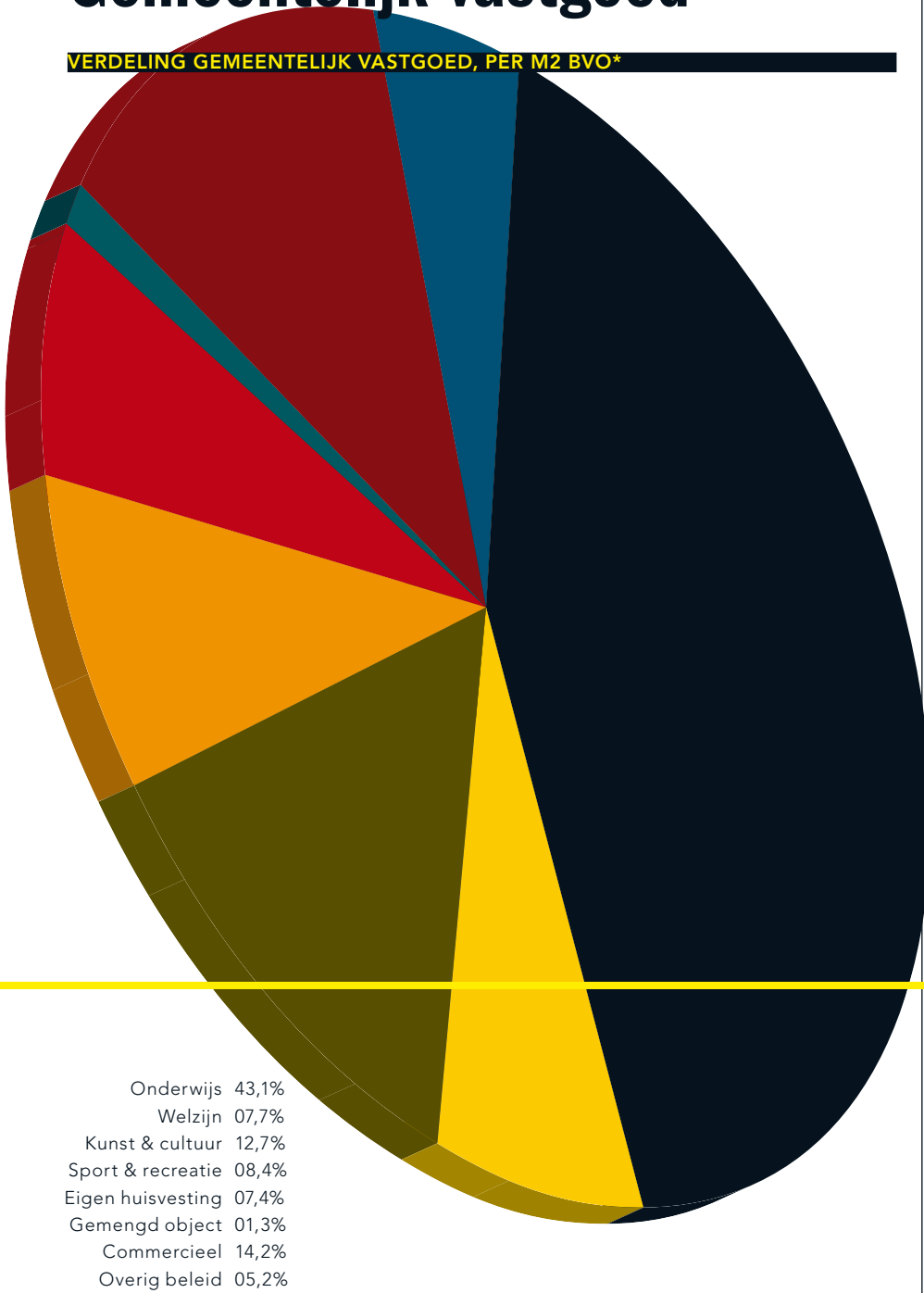
* Over 20 jaar looptijd

** Geschatte waarde in de markt

Bron: Fakton financiële vastgoedregisseurs, op basis van IPD/ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

Gemeentelijk vastgoed

VERDELING GEMEENTELIJK VASTGOED, PER M2 BVO*



* Op basis van de IPD/ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed, IPD Nederland

Rotterdam: goed voor 2,2 tot 2,5 miljard

De onroerendgoedportefeuille van de Maasstad
telt ruim 4.000 objecten. Die kolossale voorraad
vertegenwoordigt een geschatte marktwaarde
van 2,2 tot 2,5 miljard euro.

In een reactie stelt Henk Rotgans, direc-
teur Vastgoed van het Ontwikkelingsbedrijf
Rotterdam, het volgende: ‘De grote portefeuille
die we hebben wordt verkleind tot dat wat echt
nodig is voor de maatschappelijke doelen. Ik
betwijfel wel of de grootse bezuinigingen zoals
voorgesteld mogelijk zijn op de maatschappe-
lijke portefeuille, ondanks het gegeven dat ook
bij het maatschappelijke vastgoed zeker effi-
ciencyslagen te maken zijn. Terugdringen van
oppervlakte en meervoudig ruimtegebruik is
hier veelal wel mogelijk, maar kan ook voor de
korte termijn juist zorgen tot verhoging van de
lasten. Extra opbrengsten vanuit de huur in de
maatschappelijke hoek zijn veelal irrelevant, de
middelen komen immers hoofdzakelijk uit de
gemeentelijke begroting zelf. Op de niet maat-
schappelijke portefeuille, panden waar de maat-
schappelijke doelen zijn geborgd of niet meer
aan de orde zijn, ligt wel geld. De gemeente
Rotterdam bezit veel commerciële kantoren en
bedrijfsruimten. Met de crisis heeft Rotterdam
zich expliciet de vraag gesteld wat de potentie is
van deze omvangrijke portefeuille. De gemeente
beseft dat maatregelen nodig zijn om de poten-
tie uit deze commerciële portefeuille te kun-
nen halen. Immers, in feite wordt hier gevraagd
om eenduidige sturing op financieel rendement,
in een gemeentelijke context, die hierop niet is
ingericht. Lastig, maar niet onmogelijk. En of dat
landelijk 1,8 miljard oplevert zal de tijd leren.’

‘ZEKER IN EEN TIJD DAT ER
MILJARDEN BEZUINIGD MOETEN
WORDEN, IS EEN GOEDE BEHEER-
ORGANISATIE ESSENTIEEL.’