

Position paper als gezamenlijk vertrekpunt

Om beter en slimmer met maatschappelijk vastgoed om te gaan, hebben afzenders en partners van Bouwstenen een position paper geschreven. Dit paper kan worden gezien als uitnodiging tot samenwerking en constructief meedenken.

Het position paper gaat uit van de gedachte dat partijen elkaar nodig hebben om goed te kunnen voorzien in de maatschappelijke behoefte aan vastgoed voor onderwijs, opvang, cultuur, wijken en welzijn. En ook dat een

betere aanpak pas tot stand kan komen wanneer je weet waar jezelf staat. En dat is veel verder dan pakweg tien jaar geleden toen het begrip 'maatschappelijk vastgoed', als aanduiding voor publiek gefinancierde gebouwen nog niet bestond. Organisaties en afdelingen voor onderwijs, welzijn, zorg en andere maatschappelijke diensten, hadden toen nog niet zoveel op met 'vastgoed'. Die deden het er een beetje bij.

Nog veel te doen

Tegenwoordig is vastgoed een hot item. Ook in het publieke domein. Dat is mede te danken aan de Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed, een groep voorlopers onder gemeenten en corporaties die nu in Bouwstenen is opgegaan. Maar het is ook een item geworden door de bezuinigingen en een aantal negatieve berichten rond maatschappelijk vastgoed. Gelukkig is het werkveld inmiddels zo professioneel dat het ook kritisch naar zichzelf kan kijken en het gesprek met anderen durft aan te gaan.

Want we zijn er nog lang niet en juist in deze tijd is er voor de vastgoedsector nog veel werk te doen: er is teveel vastgoed, de kwaliteit ervan is matig en het kost de samenleving veel geld. De hoofdlijn uit de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2012 staat nog steeds: er moet een betere verhouding komen tussen prijs en prestaties, zowel maatschappelijk als economisch. Iedereen die daaraan een bijdrage kan leveren wordt uitgenodigd actief mee te doen. Dat kan lokaal maar ook in Bouwstenenverband.

Steeds meer thuis

Tegelijk met de veranderende leef- en werkpatronen in onze samenleving neemt de behoefte aan maatschappelijk vastgoed af. Veel kan tegenwoordig thuis, en als je toch de deur uit gaat, moet het wel iets extra's toevoegen.

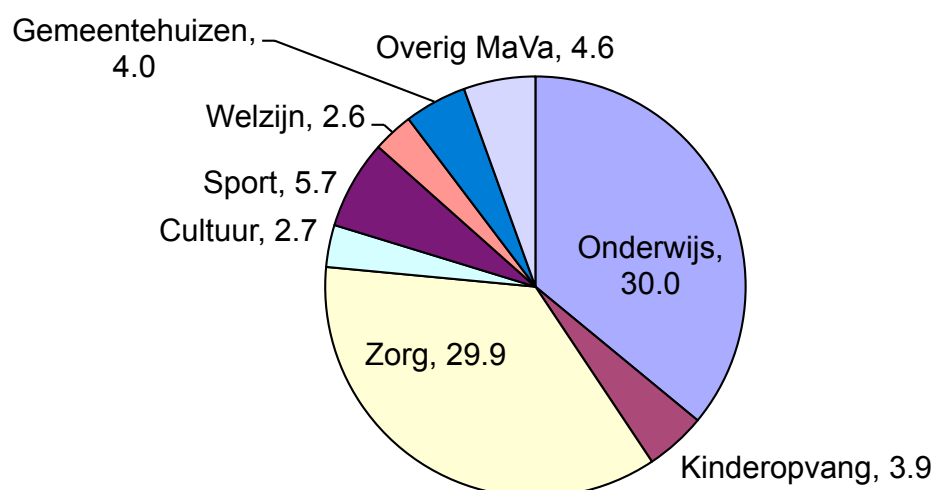
Dankzij technologie zijn maatschappelijke activiteiten minder afhankelijk van specifieke voorzieningen geworden. Leren, werken, verzorgen en sporten kan thuis of in de directe woonomgeving. De vraag naar maatschappelijk vastgoed wordt meer dan voorheen gestuurd door de behoefte aan contact en beleving.

Combi's met commerciële activiteiten

De vraag naar maatschappelijk vastgoed wordt sterk door overheidsbeleid bepaald. Dit beleid is gericht op terugtrekken (ten gunste van burgers en markt), normaliseren (denk aan passend onderwijs, extramuralisering) en decentraliseren (grotere rol

voor gemeenten m.b.t. zorg en inkomen). Als gevolg daarvan vervaagt de grens tussen maatschappelijk vastgoed en ander bedrijfsmatig vastgoed. Dit wordt versterkt door de komst van nieuwe dienstverleners die niet zo goed in de traditionele hokjes van commercieel en niet-commercieel zijn onder te brengen zoals kinderopvang, sociale horeca. Dit vraagt steeds meer flexibiliteit in de wijze waarop het vastgoed wordt benaderd en ruimtelijk wordt bestemd. Maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijk vastgoed komen losser van elkaar te staan. Dienstverleners kijken buiten hun 'eigen' gebouw naar andere, goedkopere vormen van huisvesting. Vastgoedaanbieders kijken op hun beurt naar een grotere groep van potentiële gebruikers.

Cijfers Maatschappelijk Vastgoed 2011
(in miljoen m2; BBN i.o.v. Bouwstenen voor Sociaal)



Mismatch en verkapte leegstand

Er is een groeiende mismatch tussen vraag en aanbod in het maatschappelijk vastgoed die vergelijkbaar is met die bij kantoren en winkels. Dit probleem wordt, nu er moet worden bezuinigd, steeds meer onderkend en als knellend ervaren.

Afgelopen jaren zijn steeds meer gastvrije aanbieders op de markt gekomen die inspelen op de maatschappelijke vraag. De gymzaal verliest het van de fitnessruimte en het traditionele zwembad van het wellness center. Ook traditionele ontmoetingsruimten als buurtcentra zijn steeds minder in trek. Men gaat liever naar een grand café of strandtent. Veel publiek gefinancierd vastgoed verliest de concurrentie van privaat vastgoed. Er ontstaat daardoor leegstand of verkapte leegstand. Daarnaast bieden steeds meer particuliere eigenaren hun vastgoed aan voor maatschappelijke activiteiten. Denk aan verenigingsgebouwen, kerken, kantoren, winkels, parken, pleinen, enzovoort. Om kosten te kunnen besparen, maar ook om synergie tussen verschillende partijen te vergroten, wordt door gemeenten en andere partijen steeds meer naar dit particulier vastgoed gekeken. Dat biedt voordelen, maar vergroot de leegstand in het traditionele maatschappelijk vastgoed.

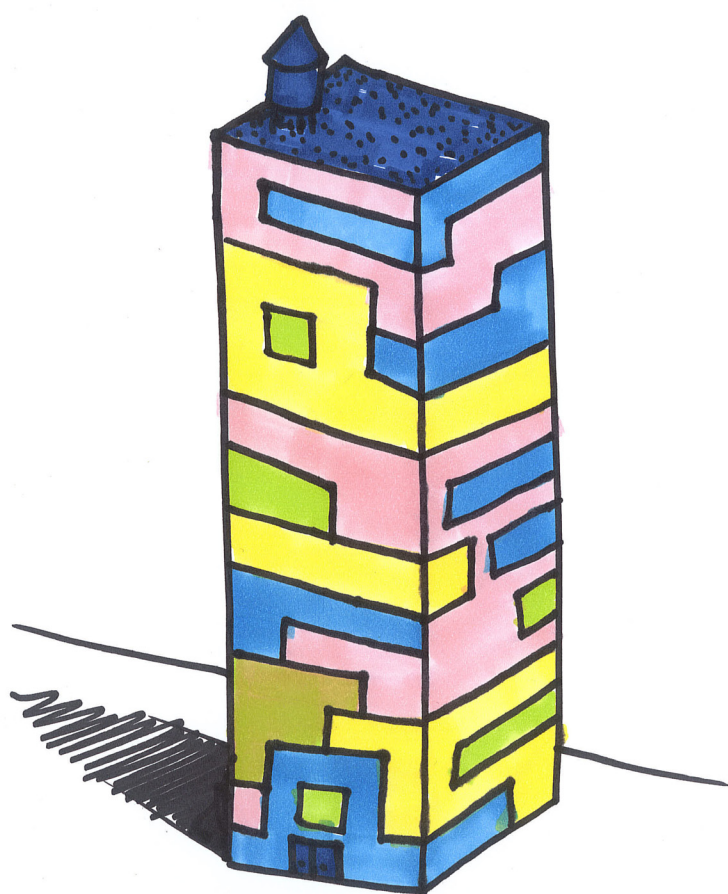
Te veel en niet goed

In Nederland beschikken we over circa 83,5 miljoen vierkante meter maatschappelijk vastgoed. Dat is meer dan winkels en kantoren bij elkaar. Ongeveer 70% heeft een onderwijs- of zorgfunctie. In het basisonderwijs staat volgens de eigen branchevereniging zo'n 20% leeg. Van andere sectoren zijn geen leegstandscijfers bekend, maar ook zonder deze cijfers is er een groeiend besef dat er te veel maatschappelijk vastgoed is. Dit geldt met name voor onderwijs, sport en buurthuizen.

Ook de kwaliteit van dit maatschappelijk vastgoed voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit geldt vooral voor onderwijs (kwaliteit) maar ook voor zorg en welzijn (kwaliteit en locatie).

Kosten

De gebrekkige kwaliteit, de lage bezetting en de leegstand van (maatschappelijk) vastgoed leidt tot maatschappelijke schade. Anders dan bij winkels en kantoren bestaat er nog geen beeld hoe groot dit probleem is. Wel is bekend dat het om veel geld gaat; de jaarlijkse kosten die gemoeid zijn met het maatschappelijk vastgoed bedragen ongeveer 14,5 miljard euro. Het besef groeit dat maatregelen nodig zijn om gesignaleerde overmaat en de gebrekkige kwaliteit in samenhang aan te pakken.



Vastgoed: opgave voor de toekomst

- afslanken
- opfrissen / transformeren
- slimmer en intensiever gebruik (functie-combinatie, aantrekkelijker en gastvrijer)

Professionele aanpak

Hoewel er de afgelopen 10 jaar al veel is bereikt zijn geen van de bestaande spelers 'specialisten' in maatschappelijk vastgoed. Met uitzondering van een aantal grote spelers, doen de meeste het er nog steeds bij. Wel zijn veel spelers op zoek naar een betere organisatie van het vastgoedmanagement. Onderstaand een overzicht van de stand van zaken.

Gemeenten

Gemeenten hebben veel maatschappelijk vastgoed in eigendom, maar zien dit over het algemeen niet als kerntaak. Ze hebben de taak op zich genomen omdat ze deze praktisch (goed zicht op beleidsrisico's) en goedkoop (lage rente) kunnen uitvoeren. Grote gemeenten beschikken over afdelingen om dit vastgoed zo professioneel mogelijk te managen. Kleinere gemeenten worden zich van dit vastgoed langzaam bewust. Subsidies voor maatschappelijke diensten en vastgoed zijn vaak verweven tot een knoop van zakelijke en publieke belangen.

Corporaties

Afgelopen decennium hebben corporaties veel in maatschappelijk vastgoed geïnvesteerd (in 2011: bijna € 500 miljoen euro). Motieven daarvoor liggen in de sfeer van leefbaarheid en wijkontwikkeling. De investeringsbereidheid is inmiddels sterk afgenomen. Dit heeft te maken met de verslechterde financiële positie en met de legitimiteit van corporatieactiviteiten buiten het sociale woondomein.

Basisonderwijs

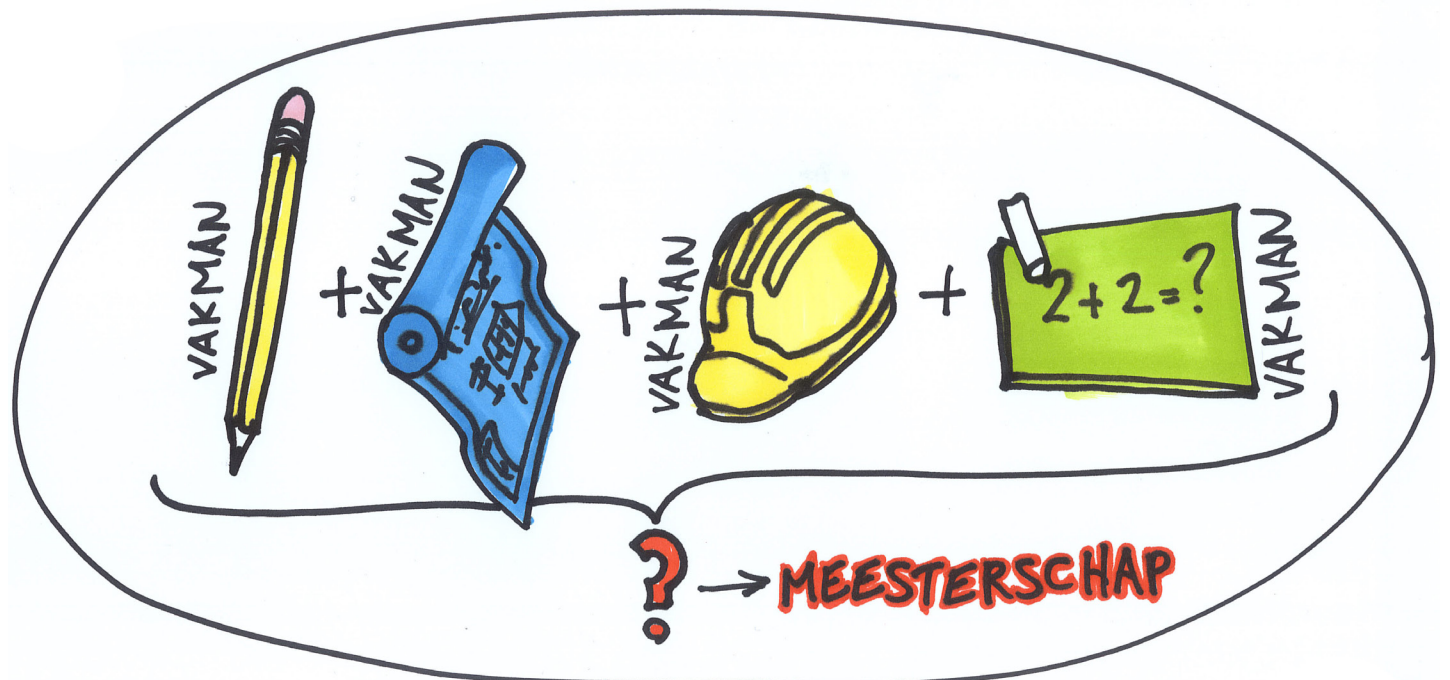
Bij het basisonderwijs houden weinig mensen zich met vastgoed bezig. Grote schoolbesturen beschikken over een enkele vastgoedmedewerker, maar bij veel scholen wordt het vastgoed erbij gedaan. Vastgoed wordt doorgaans gezien als kostenpost en nauwelijks als productiemiddel om het verschil te maken. Ondanks de grootschalige problemen met het binnenklimaat, leeft vastgoed niet of nauwelijks.

Kinderopvang

Kinderopvangorganisaties waren in staat om in de periode 2006-2010 hun dienstverlening te verdubbelen inclusief de ruimte die daarvoor (wettelijk) nodig is. Deze prestatie is gerealiseerd zonder (veel) vastgoedexpertise binnen de eigen organisatie. Door hun competenties als ondernemer wisten zij adviseurs en marktpartijen aan zich te binden.

Maatschappelijke dienstverleners

Maatschappelijke dienstverleners hebben een grote rol vervuld als beheerder van welzijnscentra en peuterspeelzalen. Een aantal grote spelers zoals het Leger des Heils heeft ook vastgoed in eigendom. De rol van beheerder wordt in hoog tempo afgebouwd, onder andere als gevolg van het afstoten van buurthuizen door gemeenten. Maatschappelijke dienstverleners maken steeds vaker gebruik van de accommodaties van anderen. Als het even kan voor een lage(re) prijs. Enkele maatschappelijke dienstverleners hebben zich gespecialiseerd in beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed.



Verskillende systemen en culturen

Gemeenten, corporaties, instellingen en beleggers hebben elk hun eigen regels en codes om met vastgoed om te gaan. Cultuur en regelgeving waarbinnen deze partijen opereren zijn niet op vastgoed toegesneden en werken soms belemmerend.

De gemeente rekent met de historische kostprijs, de corporatie hanteert de bedrijfswaarde en de belegger gebruikt de beleggingswaarde. De instelling betaalt rente, een belegger incasseert rendement. Voor de vastgoedwereld is buitenschilderwerk een taak van de eigenaar; in het onderwijs die van de gebruiker. Beleggers vertalen risico's in een hogere rendementseis; gemeenten veronderstellen dat risico's zijn afgedekt.

Belemmerende regels

De comptabiliteitsregels (boekwaarde, afschrijving, rekenrente) en de sectorale aansturing, ontnemen het zicht op rationele vastgoedbeslissingen en staan vernieuwing in de weg.

Europese regels belemmeren de inzet van corporaties waar maatschappelijk en commercieel elkaar raken (huisartsen, horeca en dergelijke). De onderwijshuisvesting wordt gedomineerd door sectorale regelgeving die niet aansluit bij wat gangbaar is in de vastgoedsector

Vooral onderwijs wereld apart

Vooral de onderwijshuisvesting is slecht verbonden met de wereld er omheen. Er is geen beeld of de gebouwen nog wel functioneel zijn. Er is een complexe verdeling van taken en verantwoordelijkheden die alleen begrepen wordt door een handvol specialisten. Bovendien is het systeem van onderwijshuisvesting ontwikkeld voor nieuwbouw. Voor krimp en transformatie reikt het geen oplossing aan. Bij veel gemeenten is onderwijshuisvesting niet ondergebracht bij het centrale vastgoedbedrijf maar in een aparte afdeling. Het besef dat onderwijs een belangrijke rol speelt in wijkontwikkeling, wordt breed gedeeld ('it takes a village to raise a child') maar het medegebruik van scholen door de wijk komt slecht van de grond.

Doelmatig, maar ook doeltreffend?

Afgelopen jaren is er steeds meer aandacht gekomen voor de doelmatigheid van het vastgoedmanagement. Of het vastgoed ook doeltreffend is (en nog) bijdraagt aan de maatschappelijke doelen, is niet altijd duidelijk.

Bij de meeste gemeenten ligt het accent tegenwoordig op het beheersen van kosten en het afstoten van vastgoed. Het professionaliseren van de vastgoedfunctie staat vooral in het teken van verantwoording en doelmatigheid. Er wordt daarom veel tijd gestoken in het op orde krijgen van bestanden en contracten. Of het vastgoed ook effectief is, is niet altijd duidelijk. Vastgoedafdelingen zouden beter door de beleidsinhoudelijke afdelingen willen worden aangestuurd. Recent zijn een aantal gemeenten ermee aan de slag gegaan, maar over het algemeen ontbreekt het aan een helder voorzieningskader dat vertaald kan worden in adequaat portefeuillebeleid. Hier ligt een kans om voorzieningsbeleid te verbinden met vraagstukken als wijkontwikkeling, vitaliteit van kleine kernen en bijvoorbeeld de grote decentralisaties in werk, jeugdzorg en begeleiding.

Exploitatie vraagt ondernemerschap en gastvrijheid

Eén van de grootste knelpunten in het maatschappelijk vastgoed is de operationele exploitatie. Daar moet doorgaans geld bij. Het is een 'lek' dat veel partijen willen dichten.

Niet alleen voor gemeenten, maar ook voor corporaties, scholen en maatschappelijke dienstverleners is de operationele exploitatie vaak een knelpunt. Eén van de oorzaken is het extensieve gebruik van veel maatschappelijk vastgoed. Zalen, spreekkamers en werkplekken kunnen doorgaans veel beter gebruikt worden. De exploitant die dat op een professionele manier regelt, is nauwelijks aanwezig. Exploitatie blijkt veel meer dan beheer en toezicht in te houden; de exploitatie vraagt ondernemerschap en gastvrijheid. Op dit gebied bestaat een groot gat in de organisatorische infrastructuur van het maatschappelijk vastgoed.

Vastgoedmanagement: opgave voor de toekomst

- herijken van de rolverdeling in voorzieningen, vastgoed en (operationele) exploitatie
- ontwikkelen van inhoudelijke visies en kaders voor voorzieningen als basis voor effectieve inzet van vastgoed.
- normaliseren en afstemmen van systemen en regels zodat partijen elkaar beter begrijpen en vinden

Verantwoording

Dit position paper komt voort uit de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2012 waarin gepleit wordt om het vastgoedmanagement beter te organiseren. Uit een gesprek met de voorzitters van de bij Bouwstenen betrokken brancheorganisaties op 30 augustus 2012 kwam naar voren dat de branches het op veel punten met elkaar eens zijn als het om vastgoed gaat en er belang bij hebben om hier gezamenlijk in op te treden. Daarmee werd ook de behoefte om de gezamenlijke uitgangssituatie in

beeld te brengen, onderschreven. Vandaar dit position paper.

Dit paper is tot stand gekomen met de input van heel veel partners van Bouwstenen en mensen die meedraaien in de professionele netwerken van Bouwstenen. Het wordt door de brancheverenigingen onderschreven als vertrekpunt voor verdere samenwerking en gesprek; ook met private partijen.

Voor de bronnen achter de inhoud van het paper verwijzen we graag naar de website van Bouwstenen.



Bouwstenen

www.bouwstenenvoorsociaal.nl
(zie informatie vastgoedorganisatie)
portal@bouwstenenvoorsociaal.nl