

Terugblik

CONFERENTIE MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2013:

# ~~ZELF DOEN?~~ SAMEN OPPAKKEN? ~~UITBESTEDEN?~~



- De Conferentie Maatschappelijk Vastgoed is hét branchemoment van de maatschappelijk-vastgoedmarkt
- Op de laatste editie op 17 april stond de vraag 'zelf doen, uitbesteden of samen oppakken' centraal
- Het merendeel van de op de conferentie aanwezige gemeenteambtenaren wil huisvesting van voorzieningen samen met publieke en private partners oppakken

*Nogal wat gemeenten willen bezuinigen op hun maatschappelijk-vastgoedportefeuille. Dat wordt inmiddels samen opgepakt met partners, maar afstoten aan niet-lokale commerciële partijen is voor de meeste van hen een brug te ver.*

► Dat is een belangrijke uitkomst van de derde Conferentie Maatschappelijk Vastgoed, die woensdag 17 april plaatsvond in congrescentrum De Reehorst in Ede. De derde editie van de Conferentie Maatschappelijk Vastgoed werd georganiseerd door Elba Media, in nauwe samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Alpha Adviseurs en BOEi – de Nationale maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed. Tijdens het plenaire programma gingen (internationale) sprekers in op de drie themavragen: Zelf

doen? Samen oppakken? Of uitbesteden?

#### Liever samen

In ruime meerderheid gaven gemeenten tijdens de conferentie aan dat ze vastgoedtaken graag samen met anderen oppakken: met marktpartijen, corporaties, instellingen en met elkaar. Uitbestedingsconstructies zoals sale & lease back lijken vooralsnog een brug te ver. Mede-organisator *Eltje de Klerk* (Alpha Adviseurs): 'Deze uitslag laat zien dat gemeenten nog niet toe zijn aan uitbesteden. Pas als de gemeente de vastgoedportefeuil-

tekst  
JAN JAGER

## THEMATAFEL I

*Inleiders: Lone Leth Larsen, gemeente Kolding (Denemarken)/ Patrick Kip, Wonen Borne*

**FACILITATOR:** *Jan Temmink (draaijer+partners):* 'Lone Leth Larsen laat zien dat afstemming binnen de gemeentelijke organisatie nodig is om ervoor te zorgen dat de financiën zinvol worden ingezet. Het beheer van maatschappelijke voorzieningen verdient extra aandacht vanuit de gemeente. Dit vergroot de kans dat ze ook in maatschappelijk opzicht renderen. Patrick Kip overtuigde deelnemers van de meerwaarde van samenwerking tussen gemeente en maatschappelijke organisaties. Eigenlijk vreemd dat het zo weinig gebeurt, vond men.'

## THEMATAFEL V

*Inleiders: Eltje de Klerk, Alpha Adviseurs/ Bianca Huijzers, gemeente Amsterdam/ Bart Witzier, Green Real Estate*

**FACILITATOR:** *Eltje de Klerk (Alpha Adviseurs):* 'De exploitatie van cultureel vastgoed staat onder druk. Tal van inspirerende voorbeelden kwamen voorbij van hoe je slimmer om kunt gaan met cultureel vastgoed, bijvoorbeeld via de Geefwet of door cultureel te leggen. Het al dan niet verkopen van cultureel vastgoed bleek tijdens de sessie een actueel onderwerp. Een belangrijke conclusie van de gemeente Amsterdam luidde dat bij behoud van de cultuurfunctie er geen reden is tot verkoop. Het levert de gemeente té weinig op. De gemeente Enschede onderzoekt momenteel juist de voordelen van verkoop. De Enschedese wethouder Jeroen Hatenboer bracht het Nationaal Muziektheater in als case. Green Real Estate ziet mogelijkheden voor investeringen in culturele panden, mits positief beoordeeld op: 1) de functionaliteit in de toekomst; 2) de borging van de huuropbrengst; 3) de kwaliteit van het vastgoed; 4) de beheersbaarheid van het onderhoud en 5) de toekomstvisie.'

le op kansen heeft doorgelicht en actief in dialoog gaat met marktpartijen, blijkt of uitbesteden al dan niet zinvol is. De praktijk heeft inmiddels uitgewezen dat uitbesteden of afstoten lonend kan zijn.'

### Professionaliseringsslag al wél gemaakt

*Lydia Jongmans* van de VNG: 'Veel gemeenten zijn inmiddels

druk bezig met het opzetten van een centrale vastgoedadministratie, het intern centraliseren van eigendom en het ontwikkelen van vastgoedbeleid. Gemeenten die hun vastgoed nog hebben ondergebracht bij de verschillende maatschappelijke afdelingen raken in de minderheid.'

De vraag of uitbesteden loont stond centraal tijdens het afsluitende *wethoudersdebat* met

## THEMATAFEL II

*Inleiders: Simone van Houten (INNAX gebouw en omgeving)/ Eric Peperkamp, gemeente Nijmegen*

**FACILITATOR:** *Irma Thijssen (AgentschapNL) en Ramona van Marwijk (Kadaster):* 'Ervaringen van een deelnemer – het hoofd van het vastgoedbedrijf van de gemeente Enschede – leerde onder meer dat verduurzamen een cultuurverandering vergt; het is niet alleen een sausje dat je oververheent giet. Opdrachten in Enschede worden niet meer getekend als er geen CO2-reductie mee wordt behaald. Ook moet je realistisch en vasthoudend zijn. Waar stop je energie in? Als je heel lage tarieven hebt, zijn bepaalde investeringen niet rendabel. Een gymlokaal heeft een laag verbruik, en is dus niet urgent. Een derde les was dat je moet durven te innoveren in je eigen systeem, in financiële oplossingen en nieuwe technologie, bijvoorbeeld uit de glastuinbouw.'

## THEMATAFEL VI

*Inleiders: Wouter van den Wildenberg, Fakton/ Henk de Kok, gemeente Rotterdam*

**FACILITATOR:** *Wouter van den Wildenberg (Fakton):* 'De manier van huurprijzbepaling voor het gemeentelijk vastgoed in Nederland verschilt van gemeente tot gemeente. Het viel op dat de meeste gemeenten in de sessie kiezen voor een kostprijsdekkende huur volgens de kapitaallastenmethode. Aan de hand van enkele Rotterdamse praktijkvoorbeelden spraken wij verder over de vraag hoe je als gemeente verdient aan je 'commerciële' portefeuille. De urgentie van een passende marktbenadering met toegang tot het juiste specifieke netwerk in de betreffende stad/gemeente van met elkaar samenwerkende eindgebruikers, investeerders en conceptontwikkelaars, werd door vrijwel alle deelnemers bevestigd.'

*Jacob Bruintjes* (Borger-Odoorn), *Louis Dolmans* (Lingewaard), *Jeroen Hatenboer* (Enschede) en *Victor Everhardt* (Utrecht). In het debat deelden ze hun ervaringen.

*Arno Boon* – directeur van BOEi en hoofdspreker op de conferentie – toonde zich een aanhanger van de uitbestedingsschool. Volgens hem ontbreekt het veel gemeenten aan specifieke ken-

## THEMATAFEL III

**Inleiders:** *Jacob Bruintjes, wethouder Borger-Odoorn/ Dirk Kootstra, Kenniscentrum NoorderRuimte, Hanzehogeschool*

**FACILITATOR:** *Jan Veuger (lector maatschappelijk vastgoed, Hanzehogeschool Groningen) en Henk Sijssling (TNO): 'De problematiek van primair onderwijs is drieledig: het teruglopend aantal leerlingen, de beperking van het huidige bekostigingsstelsel en de veroudering van het scholenbestand. De ervaringen hiermee hebben we gedeeld. Via onderzoek proberen we antwoorden te vinden. Veel gemeenten hebben aangegeven daarin te willen participeren.'*

In de workshop van Henk Sijssling lag op verzoek de focus op nieuwe financieringen en huisvestingsvoorbeelden. De lagere ZZP's (zorgzwaartepakketten) gaan uit de AWBZ. WMO, ZWV, huurtoeslag en eigen bijdragen zullen het ontstane gat moeten dichten. Bij de huisvestingsvoorbeelden bleek dat goede architectuur niet altijd goed vastgoed is, en dat goed vastgoed niet altijd 'architectuur' is.

## THEMATAFEL IV

**Inleiders:** *Henk Cornelissen, Landelijk Samenwerkingsverband Achterstandswijken (LSA)/ Wim van Lith, Landelijke Vereniging van Kleine Kernen (LVKK)*

**FACILITATOR:** *Mark Verhijde (interim-manager en actief burgerschap-expert): 'De deelnemers waren allen op zoek naar manieren om meer en beter in contact te komen met gebruikers en/of huurders. Echter, grotendeels wel vanuit het "oude" denken: wij bieden vastgoed aan, gebruikers zijn klanten. De workshop ging juist over het nieuwe denken: er zijn initiatieven in de samenleving; hoe ga je daar als gemeente, woningcorporatie of adviesbureau mee om? Hoeveel ruimte geef je dergelijke initiatieven? De bijdrage van Henk Cornelissen van het LSA over bewonersbedrijven vonden de deelnemers boeiend, wat ook gold voor het verhaal over de coöperatie Esbeek, al werd zo'n zelforganisatie wel erg ingewikkeld gevonden. Deelnemers stelden de vraag hoe zo iets in hun eigen werkgebied zou werken.'*

# CONCLUSIE DE 6 LESSONS LEARNED

- 1 *Verhoog de bezettingsgraad, leg meer verantwoordelijkheid bij de beheerder*
- 2 *Verleid de belegger, denk als een belegger*
- 3 *Verduurzaming maatschappelijk vastgoed? Steek je licht op in de glastuinbouwsector*
- 4 *Hoe verdien je op je commerciële portefeuille? Door commercieel te denken*
- 5 *Wilt u bewust in vastgoed investeren? Kies voor goed vastgoed óf voor goede architectuur*
- 6 *Hoe stimuleer je actief burgerschap? Door niets meer zelf te doen*

nis die nodig is om een al dan niet monumentaal gebouw te laten renderen. 'Juist met een derde partij kun je meer waarde uit je vastgoed halen.' Boon is een van de initiatiefnemers van de in 2012 opgerichte Nationale Monumentenorganisatie (NMO). Hoofdspreker *Marion Timmermans* van het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) was het met hem eens. In het in-

terview op pagina 10 vertelt zij meer over haar taak om 34 rijksmonumenten af te stoten. 'Laat beleidswensen rondom vastgoed los en zoek bij vastgoedbeslissingen aansluiting bij de markt', luidde haar boodschap.

Op de derde Conferentie Maatschappelijk Vastgoed kwamen ruim 150 deelnemers af, waaronder vastgoedbeleggers, dienst-

verleners in de vastgoedsector en gemeenten. In een vernieuwende setting gingen deelnemers in kleine, interactieve sessies samen aan de slag met een zestal thema's. De facilitators van de thematafels gaven hieronder hun belangrijkste conclusies weer. ○