



Corporaties in dubio

Doorpakken of afstoten maatschappelijk vastgoed

Corporaties weten niet goed wat ze met het maatschappelijk vastgoed aan moeten nu er nieuwe regels komen en het tij tegen zit. Minister Stef Blok van Wonen vindt dat leefbaarheid geen taak van corporaties is. Terwijl corporaties juist nu een goede rol kunnen spelen.

Blok zette met de volgende uitspraak de corporaties op scherp: “Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed.”

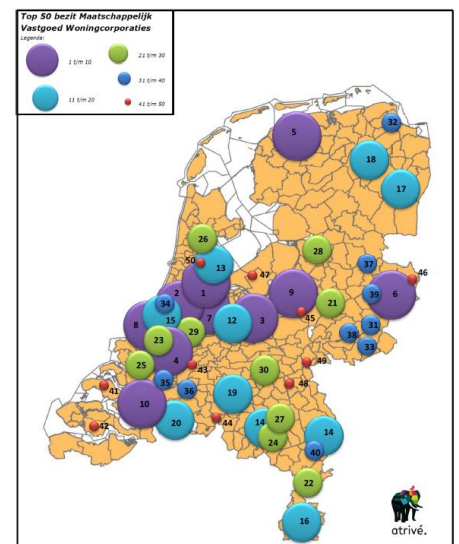
Investeren steeds lastiger

Wat moeten corporaties doen met het maatschappelijk vastgoed dat zij in bezit hebben? Afgelopen decennia heeft twee derde van de corporaties geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed. Corporaties deden dat vanuit het oogpunt van de waarde van de huurwoningen (meerwaarde met voorzieningen in de buurt), leefbaarheid, als onderdeel van een grotere ontwikkeling of als partner in een maatschappelijk collectief. Hoewel Blok dat niet in de weg staat, wordt het investeren voor corporaties wel steeds lastiger. De mogelijkheden zijn flink ingeperkt door het invoeren van de verhuurdersheffing die tussen nu en 2017 oploopt tot 1,7 miljard. Bovendien is ook exploitatie van maatschappelijk vastgoed een lastige kwestie voor corporaties.

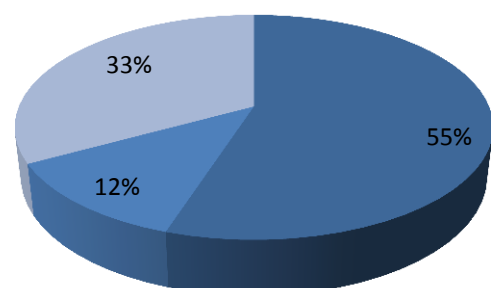
Paar procent maatschappelijk vastgoed

De totale voorraad maatschappelijk vastgoed in Nederland is ongeveer 85,5 miljoen m².¹ Eén derde van dit vastgoed is in bezit van gemeenten. Corporaties hebben hooguit een paar procent van het maatschappelijk vastgoed in bezit. De blik op het eigen maatschappelijk vastgoed is niet altijd even helder. Eppie Fokkema van Atrivé: “Anders dan bij huurwoningen staat bij menig directie en management van corporaties niet scherp op het netvlies hoeveel maatschappelijk vastgoed en bedrijf onroerend goed ze in hun portefeuille hebben.”

Corporaties maken onderscheid tussen maatschappelijk vastgoed, door Brussel beschouwt als vastgoed voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), waaronder scholen en buurthuizen en



Bezit maatschappelijk vastgoed van corporaties



■ Weinig: 0,6 miljoen m² ■ Veel: 0,8 miljoen m² ■ Geen: 0 m²

¹ Cijfers Maatschappelijk Vastgoed 2011, Bouwstenen i.s.m. bbn.



bedrijfsonroerend (niet-DAEB) zoals huisartsenposten, verpleeghuizen, garageboxen, eigen kantoren en winkels. Volgens de eigen sectorindeling hebben corporaties zo'n 1,4 miljoen m2 maatschappelijk vastgoed in hun bezit en 2,5 miljoen m2 bedrijf onroerend.

Maatschappelijk vastgoed in bezit van corporaties

Het maatschappelijk vastgoedbezit is verdeeld over meer dan 200 corporaties. Twee derde van de corporaties bezit maatschappelijk vastgoed. Ongeveer 12% van de corporaties bezit 63% van de voorraad maatschappelijk vastgoed in corporatiebezit.

Er zijn corporaties met een brede taakopvatting die flink in leefbaarheid hebben geïnvesteerd, zoals Ymere en Stadgenoot. De corporaties die via vastgoed in leefbaarheid hebben geïnvesteerd zitten ook niet alleen in de stad of in krimpgebieden.

Maatschappelijk vastgoed top 10			Bedrijfsonroerend goed top 10			
		M2	Aantal gebouwen		M2	Aantal gebouwen
1	Stichting Ymere	319.110*	1.934	Stichting Ymere	201.223*	1.663
2	Stadgenoot	125.400*	760	Stadgenoot	182.468*	1.508
3	Stichting Portaal	108.288	272	Woonstichting De Key	147.454	1.200
4	Woonbron	55.940	229	Stichting de Alliantie	138.131	1.024
5	WoonFriesland	46.373	259	Woningstichting Eigen Haard	136.362	1.156
6	Woningstichting De Woonplaats	39.336	194	Woonstad Rotterdam	131.960	1.396
7	Stichting de Alliantie	38.090	198	Woningstichting Rochdale	94.772	720
8	Woningstichting Haag Wonen	29.737	48	Woningstichting De Woonplaats	91.334	294
9	Omnia Wonen	29.710	65	Stichting Havensteder	68.873	1.073
10	Stichting Stadlander	27.673	38	Woonbron	61.200	509
	Alle corporaties	1,9 miljoen			3,0 miljoen	

(*corporaties waarvan de opgave voor het aantal m2 "niet bekend" betrof, is het gemiddelde per gebouw van de overige corporaties aangehouden)

Minder maatschappelijk vastgoed

Nu de crisis heeft toegeslagen en corporaties door ministers Blok op hun plek zijn gezet, moeten zij opnieuw hun positie ten opzichte van maatschappelijk vastgoed. Grofweg zijn er drie categorieën corporaties te onderscheiden; terugtrekkers, herschikkers en verduurzamers.

Tot de terugtrekkers horen onder andere: Mitros, Portaal, Antaris, SWB Lienden en WoonFriesland. "Er moet een scherpere focus komen," zegt Jacoliene Maat, Manager Woonbeleid en Onderzoek van WoonFriesland. Dat houdt voor WoonFriesland in dat er enerzijds een deel van het maatschappelijk vastgoed afgestoten zal worden. Anderzijds wordt er meer geïnvesteerd in het bestaande bezit, dat direct gerelateerd is aan de woningen en dus ook een meerwaarde heeft voor de wijk. "Het maatschappelijk vastgoed dat we behouden staat in buurten waar we een aanzienlijk deel van ons bezit hebben staan. Om dit verhuurd te houden moeten we wel meer inzet plegen," aldus Jacoliene.

Herschikken en slimmer gebruiken

Luiten Plekker, adviseur Strategie en Vastgoed van Portaal Leiden, geeft aan dat het afstoten van maatschappelijk vastgoed een treurige ontwikkeling is. "We vinden namelijk de tevredenheid in de woonomgeving ook erg belangrijk," geeft Luiten aan. Van maatschappelijk vastgoed afstoten is bij



Portaal Leiden nog geen sprake, maar het gaat wel op een lager pitje. “Nieuwe investeringen maatschappelijk vastgoed zit er in ieder geval niet meer in,” aldus Luiten. “We zullen in de toekomst steeds creatiever moeten omgaan met datgene wat we al hebben.” Dat beaamt ook Jan Kammeyer, directeur Futura, een samenwerkingsverband van grote Brabantse woningcorporaties.

Directeur-bestuurder Rob van den Broeke van Woningcorporatie QuaWonen geeft aan dat bestaande m2 slim hergebruikt moeten worden. Hij licht, aan de hand van een persoonlijke anekdote, toe waarom hergebruik bij QuaWonen hoog op de agenda staat. *“Laatst dacht ik terug aan die ene keer dat ik in Edinburgh in het ziekenhuis belandde voor onderzoek. De wachtruimte bij elkaar gesprokkeld van oud meubilair. Maar de kwaliteit zorg: uitstekend. Vertaal ik dat naar de Nederlandse praktijk, dan is het vooral belangrijk dat de entree up-to-date is en er brandnieuwe wachtruimtes zijn. Het is een kwestie van kiezen waaraan je schaarse euro’s besteedt. In die zin kan het geen kwaad om in te zetten op kien hergebruik van bestaande m2. Er zijn er genoeg, van die m2. Alleen eventjes niet brandnieuw. Nou en?”*

Verduurzamers

Bij steeds meer corporaties zien we dezelfde reacties en ontwikkelingen. Ze willen het bestaande maatschappelijk vastgoed “oppoetsen, vaststellen of een nieuwe ketting,” zegt Monique ter Berg, Adviseur maatschappelijk vastgoed bij Woonwaard Noord-Kennemerland. “Een focus die daarbij komt is het uit zijn op gezamenlijk gebruik en gezamenlijke exploitatie door partijen. Daarnaast stimuleren wij de oprichting van een Makelpunt.”

Een primaire focus op verduurzaming is ook terug te vinden in het beleid van Domijn. Het afstoten van het maatschappelijk vastgoed is niet aan de orde, maar ook met het ontwikkelen van nieuw vastgoed is Domijn terughoudend.

Maatschappelijk vastgoed als apart bedrijfs onderdeel

BrabantWonen zit in een bijzondere situatie, omdat ze samen met de zorgorganisatie BrabantZorg een gezamenlijke dochter hebben waarin meer dan dertig locaties zorgvastgoed in de regio’s ‘s-Hertogenbosch, Oss-Uden-Veghel en de Bommelerwaard zijn ondergebracht. Dat zorgvastgoed is onderdeel van het scheiden van wonen en zorg. BrabantWonen is en blijft daar intensief bij betrokken. Naast het zorgvastgoed heeft BrabantWonen ook ander maatschappelijk vastgoed in bezit in Oss en ‘s-Hertogenbosch, en ook dat staat niet ter discussie. “Sterker nog, er is voor ontwikkeling en beheer van maatschappelijk en zorgvastgoed een apart bedrijfs onderdeel,” aldus Jan Arie de Gier, beleidsadviseur van BrabantWonen. Voor nieuw maatschappelijk vastgoed hanteren zij al een aantal jaren een eigen versie van het afwegingskader dat door de SEV is ontwikkeld om investeringen in maatschappelijk vastgoed te beoordelen. Arie: “Het bouwen en waar nodig beheren van maatschappelijk en zorgvastgoed, beschouwen wij als kerntaak van onze corporatie.”

Juist nu van belang

In de regio Amsterdam trekken vrijwel alle corporaties zich terug uit het maatschappelijk vastgoed. De enige die daar nog wat willen doen met maatschappelijk vastgoed zijn Ymere en Eigen Haard. Zij zien voor corporaties een belangrijke rol in het maatschappelijk vastgoed weggelegd. Juist in tijden van crisis en het overhoop halen van de voorzieningenstructuur in Nederland. De ontwikkelingen rond de awbz, de extramuralisering en de economische crisis zullen vooral voelbaar zijn in de wijken waar corporaties veel maatschappelijk vastgoed hebben. Mariette Bouwer, van woningcorporatie



Ymere zegt daar het volgende over: “We kijken met ziel en zakelijkheid naar de mogelijkheden en vinden het belangrijk wat onze bewoners willen. In de praktijk betekent dit dat het maatschappelijk vastgoed van Ymere altijd ondersteunend is aan het wonen en met name gelegen is in de wijken waar Ymere veel bezit heeft. Er zal echter steeds meer maatwerk geleverd moeten worden: per gebouw en per situatie kijken we wat er wel en niet mogelijk is.”

Gesprek in de bestuurskamer

De komende tijd zal de discussie over kerntaken en meerwaarde gevoerd moeten gaan worden in de bestuurskamer van corporaties. Ze moeten gaan nadenken op welke manier hun maatschappelijk vastgoed kan bijdrage aan de nieuwe koers die zij moeten gaan varen als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving. Of die nu een maatschappelijke of een financiële meerwaarde is, belangrijk is te onderkennen dat corporaties gericht met maatschappelijk vastgoed bezig moeten zijn.

Harm Leijssen, Atrivé
Dorine Pellegrin Bouwstenen