

Publiek Vastgoed

PUBLIJK VASTGOED / GEMEENTEN / LEEGSTAND

Gemeenten kunnen veel besparen door efficiënt gebruik eigen vastgoed 'Stel na gemeenteverkiezingen wethouder vastgoed aan'

Zo'n 42 miljoen vierkante meter – de helft van de voorraad maatschappelijk vastgoed – is in handen van gemeenten. Hoewel er miljarden mee zijn gemoeid, hebben de meeste gemeenten geen weet van de inhoud en de risico's. Gert Boeve, oud-wethouder en adviseur van Bouwstenen voor Sociaal, is op missie om daarin verandering te brengen. 'Inefficiënt gebruik van vastgoed kost gemeenten onnodig veel geld.'

Martijn van Leeuwen

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft Gert Boeve aangesteld als 'ambassadeur maatschappelijk vastgoed'. Reden is dat Boeve als CDA-wethouder in Amersfoort tot voorjaar 2012 met hetzelfde bijltje heeft gehakt. Met maatschappelijk vastgoed in zijn portefeuille heeft hij destijds ook pijnlijke maatregelen moeten treffen.

'Totdat we moesten bezuinigen wisten we niet eens hoeveel panden Amersfoort bezat. Nadat we dat in kaart hadden gebracht, konden we gericht bezuinigen. Ik besloot om alle wijkcentra te sluiten, tenzij private of particuliere partijen ze wilden overnemen. Ook heb ik enkele bibliotheken moeten sluiten. Een deel van die bibliotheken hebben we ondergebracht in scholen. Hierop bezuinigen roept bij burgers heftige emoties op. Niet alleen Amersfoort, maar alle Nederlandse

gemeenten moeten hun inwoners goed uitleggen dat vastgoed voor maatschappelijke voorzieningen geld kost. We zijn niet meer in staat alles in de lucht te houden. Als we met zijn allen vinden dat bepaalde voorzieningen onmisbaar vinden, moeten we ook bereid zijn de lasten te verdelen. Hetzij via alternatieve bezuinigingen of hogere belastingen. Hebben inwoners dat er niet voor over, dan is het onvermijdelijk dat er gebouwen dicht gaan.'

Missie

De oud-wethouder is nu namens VNG op missie om ook andere gemeenten de risico's van hun vastgoedportefeuille in kaart te laten brengen. 'Na de verkiezingen van 19 maart moeten gemeenten hun vastgoedportfolio op orde maken, is de doelstelling van VNG. Helaas is de eigen vastgoedvoorraad voor

'Kwart leegstand publiek vastgoed kost eigenaren 900 miljoen'

Bouwstenen voor Sociaal – opgericht door VNG, Aedes, PO-Raad, MOgroep en Kinderopvang – schat de omvang van publiek gefinancierd maatschappelijk vastgoed op 83,5 miljoen vierkante meter. In een publicatie van december 2013 voorspelde Bouwstenen dat daarvan de komende tien tot twintig jaar een kwart tot de helft leeg komt te staan. Ingrid de Moel, directeur van Bouwstenen, stelt dat het genoemde leegstandspercentage breed wordt gedragen.

'Met twintig werkgroepen uit alle geledingen van het maatschappelijk vastgoed hebben we alle beschikbare cijfers, het beleid waaraan het vastgoed onderhevig is en alle trends op een rijtje gezet. Decentralisatie, demografische krimp, bezuinigingen, internet en extramuralisatie laten de aanzienlijke leegstand verder oplopen. Alleen gemeenten al zien zich gesteld voor een bezuinigingsopgave van ruim 5 miljard euro. Landelijk neemt de behoefte aan maatschappelijk vastgoed minimaal met een kwart af. In de krimpregio's in Zuid-Limburg, Zeeland en Noordoost-Groningen kan de leegstand zelfs oplopen tot 50 procent. Kijk naar de leegstandsontwikkeling bij kantoren en winkels. Maatschappelijk vastgoed is aan dezelfde ontwikkeling onderhevig. Ik heb geen enkele reden om aan te nemen dat dit vastgoedsegment zich hieraan kan onttrekken.' De Moel erkent nu niet over de huidige leegstandscijfers te beschikken. 'Niemand heeft die cijfers. Alleen de PO-raad – aangesloten bij Bouwstenen – heeft becijferd dat 20 procent

van de basisscholen leeg staat. Alle partners – waaronder veel gemeenten – proberen meer harde cijfers boven tafel te krijgen. De professionalisering is al ver gevorderd. Alleen al de G30 – de grootste dertig gemeenten – hebben gedreven hoofden van vastgoedafdelingen die hun gemeente op vastgoedgebied professionaliseren.'

Het grootste deel wordt gevormd door het onderwijs en de kinderopvang (34 miljoen) en de zorgsector (30 miljoen). Daarna volgt vastgoed dat in gebruik is voor cultuur, sport en ontspanning (9 miljoen) en voor overige functies als kerken (7 miljoen). Wat zijn hiervan de financiële lasten? De Moel somt op: 'De jaarlijkse lasten van de huidige voorraad bedragen nu ongeveer 4 miljard euro. Gemiddeld drukt dit vastgoed voor ongeveer 10 procent op de jaarlijkse begroting van de eigenaren, vaak gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties. Er zijn ook veel rijksmonumenten die maatschappelijk wel van betekenis zijn maar niet meer rendabel zijn te exploiteren. Als een kwart leeg komt te staan, betekent dit een jaarlijkse financiële last van zo'n 900 miljoen euro. Hoeveel er moet worden afgeboekt, hangt af van de boekwaarde en het consumentengedrag. Het gaat waarschijnlijk het meeste pijn doen bij zorgvastgoed dat niet op gewilde locaties staat, bij organisaties die hun portefeuille en boekhouding niet op orde hebben, bij monumenten die duur in onderhoud zijn en in krimpregio's.'

het gros van de gemeenten nog een blackbox. Als een bestuur geen weet heeft van de inhoud en de risico's niet inzichtelijk zijn, kan het bestuur er geen beleid op maken. Gemeenten moeten de hand daarbij in eigen boezem steken, zei VNG-voorzitter Annemarie Jorritsma december 2013 al op een congres van Bouwstenen.' 'Tot voor kort had niemand een idee hoeveel het vastgoed kostte. Door de economische voorspoed was er

geen noodzaak om kritisch naar het vastgoed te kijken. Nu die er wel is, zijn sommige gemeenten bang wat ze aantreffen. De kop in het zand steken, levert later alleen maar meer financiële ellende op. Dat zie je bij de grondposities van gemeenten. Ze moeten daarop nu miljarden afschrijven. Zulke ellende kunnen we voorkomen door helderheid te verschaffen. De eerste taak is om het inefficiënte vastgoed eruit te halen. Maatschappelijk vastgoed staat zel-

den helemaal leeg en ligt ook vaak op een centrale locatie.' 'Grootste probleem is het inefficiënte gebruik. Een analyse op pandniveau is nodig om de inefficiënties zichtbaar te maken. In het beste geval zal blijken dat gemeenten door inefficiënt gebruik van hun vastgoed veel geld laat liggen, in het slechtste geval ligt er een groot verlies op de loer. Hoewel er natuurlijk ook

■ LEES VERDER OP PAGINA 58

Gratis
voor
abonnees!



Binnenkort ook beschikbaar voor Android

De nieuwste Vastgoedmarkt op uw iPad

Inclusief dagelijks nieuws, actuele beurskoersen, transacties en twitterberichten.
Download de app in de iTunes Store!

THEMA PUBLIEK VASTGOED

WET- EN REGELGEVING / PUBLIEK VASTGOED / ONDERWIJS

Onderhoud schoolgebouwen ondermaats

Onderhoud valt onder zorgplicht

Het onderhoud aan schoolgebouwen is ondermaats en drukt prestaties van leerlingen en leerkrachten, zei de voorzitter van Bouwend Nederland Maxime Verhagen onlangs. Leerlingen en leerkrachten kunnen zich moeilijker concentreren en hebben vaker ademhalingsproblemen. De scholen scoren te laag op tevredenheid. Dat is de praktijk in duizenden verouderde schoolgebouwen in Nederland. Verhagen roept op de gebouwen snel te renoveren. Als de gezondheid in het geding is, is renovatie en onderhoud niet alleen maatschappelijk gewenst, maar ook wettelijk verplicht op grond van de zorgplicht uit de Woningwet.

Marleen Elenbaas

De ondermaatse onderhoudssituatie van schoolgebouwen werd eind vorig jaar aangetoond door een onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Bouwend Nederland. Deze brancheorganisatie wilde inzicht hebben in de vraag naar (nieuwe) gebouwen en renovaties in het onderwijs. Driekwart van de schoolgebouwen heeft een energielabel C of lager en het binnenklimaat van 80 procent van de basisscholen is ondermaats, zo valt in het rapport Bouwen voor het onderwijs van het EIB te lezen. Met ingang van 2015 is voor renovatie en onderhoud van schoolgebouwen een grote verandering op komst. Het kabinet zal dan overeenkomstig het regeerakkoord 256 miljoen euro van gemeenten naar schoolbesturen overhevelen. De politiek vindt dat gemeenten het geld voor onderhoud en renovatie van schoolgebouwen onvoldoende daarvoor hebben aangewend. Vanaf 2015 zullen schoolbesturen verantwoordelijk worden voor het onderhoud aan gebouw en interieur van schoolgebouwen. Maar dit betekent niet dat gemeenten zich kunnen terugtrekken op dit gebied. Zij hebben dan – naast de schoolbesturen – nog steeds zorgplicht voor de gezondheid of veiligheid van de leerlingen en leerkrachten. Deze verplichting bestaat op grond van de zogenaamde zorgplicht uit hoofde van artikel 1a lid 1 en 2 van de Woningwet die in april 2007 is geïntroduceerd. Wat houdt deze zorgplicht precies in? De in de Woningwet opgenomen regelgeving is van toepassing op alle bouwwerken in Nederland en dus ook op schoolgebouwen. In artikel

1a lid 1 en lid 2 van de Woningwet is de zorgplicht neergelegd. In artikel 1a lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de eigenaar van een bouwwerk of degene die bevoegd is tot het treffen van voorzieningen, ervoor moet zorgen dat door de bouwkundige staat van dat bouwwerk er geen gevaar ontstaat voor de gezondheid of veiligheid voor gebruikers. In artikel 1a lid 2 van de Woningwet is deze verplichting neergelegd voor een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, voor zover dat in zijn vermogen ligt. Zodoende hebben onder meer de eigenaar, bouwer, verhuurder, huurder, beheerder en gebruiker van een bouwwerk deze zorgplicht. De zorgplicht ziet toe op de gezondheid en veiligheid en moet gevaarlijke situaties tegengaan en beëindigen. Deze situaties worden zo veel mogelijk voorkomen door de regelgeving uit onder meer het Bouwbesluit. Het kan echter voorkomen dat er een situatie ontstaat die direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid, zonder dat daarbij sprake is van overtreding van

de betreffende voorschriften. Voor deze gevallen fungeert de zorgplicht als een vangnet. Door de zorgplicht kan niemand zich aan zijn verantwoordelijkheid onttrekken in situaties waarin (nog) geen specifieke voorschriften van toepassing zijn. Wanneer de zorgplicht niet in acht wordt genomen, kan er zelfs sprake zijn van een strafbaar feit in de zin van de Wet Economische Delicten. Wanneer de zorgplicht bewust niet in acht is genomen, is er sprake van een misdrijf waarop een gevangenisstraf staat van maximaal twee jaar of een geldboete van de vierde categorie (20.250 euro). Een ander betekend dat zowel gemeenten als schoolbesturen – als eigenaar en/of gebruiker van schoolgebouwen – uit hoofde van de zorgplicht verplicht kunnen zijn voorzieningen te treffen aan schoolgebouwen. Gesteld kan worden dat wanneer ademhalingsproblemen bij leerlingen en leerkrachten dagelijkse praktijk is bij duizenden verouderde schoolgebouwen en daarmee de gezondheid in het geding is, renovatie en onderhoud van schoolgebouwen niet alleen maatschappelijk is gewenst, maar dat dit voor gemeenten en/of schoolbesturen op grond van artikel 1a lid 1 en lid 2 van de Woningwet ook wettelijk verplicht kan zijn. Gemeenten en schoolbesturen moeten zich hiervan bewust zijn en voldoende renovatie en onderhoud plegen om.

■ OVER DE AUTEUR

Marleen Elenbaas is advocaat bij Boekel De Nerée

■ MEER INFORMATIE

Marleen.Elenbaas@boekel.com

Wethouder vastgoed

■ VERVOLG VAN PAGINA 57

positieve verrassingen kunnen uitkomen. Zo bleek het zorgvastgoed van een Amsterdamse woningcorporatie juist 40 miljoen euro meer waard te zijn dan gedacht.'

Professioneel vastgoedbedrijf Alle gemeenten zouden volgens Boeve een professioneel vastgoedbedrijf moeten oprichten. 'Al het vastgoed dat nu nog bij de verschillende wethouders is ondergebracht zou in dit bedrijf moeten worden verzameld. Wethouders huren het benodigde vastgoed dan vanuit deze vastgoedorganisatie. Zo zal een gemeente alleen het vastgoed huren dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Het vastgoed dat overblijft, kan worden afgestoten. Ik denk niet dat wethouders zich ertegen verzetten, omdat ze een deel van hun zeggenschap verliezen. Integendeel: door de kostenbesparing die dit oplevert, zal het budget van wethouders minder hard krimpen. Bovendien is het beter om nu in te grijpen, dan over vijf jaar. Nu is de kans op alternatief gebruik groter, terwijl later langdurige leegstand wacht.' Van de professionele vastgoedmarkt hoeven gemeenten volgens Boeve niet veel te verwachten. 'Natuurlijk kunnen gemeenten deskundigen inhuren. Maar de kans dat professionele beleggers zich zelf in de markt begeven, acht ik niet groot. Maatschappelijk vastgoed is omgeven door een wirwar aan bureaucratie. Dit vastgoedsegment is juridisch te ingewikkeld en alleen daarom al niet interessant voor beleggers.' De oud-wethouder ziet genoeg

Eigen vastgoed voor veel gemeenten nog blackbox

positieve ontwikkelingen bij gemeenten. 'Steden als Rotterdam, Breda en Hilversum zetten hun vastgoed nu op afstand of verkopen het. De Bouwstenen-publicatie van december beschrijft hoe Rotterdam in zijn eigen vastgoedorganisatie inefficiënt gebruik van vastgoed tegengaat. Scholen die bijvoorbeeld te veel gebouwen hebben, verkoopt, verhuurt of sloopt de vastgoedafdeling dan zo snel mogelijk. Rotterdam werkt daarbij samen met een paar grote culturele exploitanten, waarbij de gemeente een nette huurprijs ontvangt. Nijmegen heeft het economisch eigendom van de scholen aan de scholen zelf overgedragen. Enschede gaat zijn vastgoed delen met omliggende kleine gemeenten. Sommige gemeenten besluiten zelfs dat ze geen stadhuis meer nodig hebben. Na de verkiezingen van 19 maart staat dit onderwerp hopelijk bij alle gemeenten hoog op de agenda.'

Corporaties exploiteren vastgoed helpt rendabeler dan gemeenten

Gemeentelijk vastgoed omvat volgens IPD ongeveer 42 miljoen vierkante meter. Medio 2013 bleek uit de IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed dat 69 procent daarvan een maatschappelijke functie heeft, zoals onderwijs, welzijn, kunst & cultuur en sport & recreatie. Zo'n 10 procent is bestemd voor de eigen huisvesting. Commercieel vastgoed – waaronder IPD leegstand vastgoed, kinderopvang en parkeergarages verstaat – beslaat 21 procent van de totale portfolio. Uit de benchmark – gebaseerd op de vastgoedportefeuilles van de G30 – bleek dat de totale kosten van het vastgoed hoger zijn dan de totale inkomsten. Ondanks een opbrengst per vierkante meter van 68 euro tegen 57 euro in 2011 rolde er in 2012 een negatief resultaat uit de boeken van 3 euro per vierkante meter. De sterk toegenomen rente en afschrijvingskosten zijn de voornaamste oorzaak. Maar ook de slechte verhuurmarkt en de hogere leegstandskosten spelen de exploitatie parten. Ook becijferde IPD dat gemeenten veel minder ophalen met de exploitatie van hun commerciële vastgoed dan professionele partijen. Commerciële vastgoedgeleggers hebben honderd procent hogere inkomsten, mede dankzij een betere kwaliteit en ligging van het vastgoed. Het commerciële vastgoed komt beter overeen met dat van woningcorporaties. Niettemin is de vastgoedexploitatie door corporaties 50 procent winstgevender. IPD stelt dat de opbrengsten uit gemeentelijk vastgoed hoger kunnen zijn. Dat is echter niet van vandaag op morgen gerealiseerd, ook al omdat de malaise in de kinderopvang voor lagere huuropbrengsten zorgt, nuanceert IPD.

Gemeenten houden zorgplicht voor gezondheid of veiligheid