

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED VAN WAARDE

Op zoek naar een breder waardebegrip

Aandehouderswaarde Met de term aandehouderswaarde wordt geleid op de waarde die een bedrijf heeft te creëren. De aandehouderswaarde wordt niet uitdrukking in de boekhouding en het resultaat, dat wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt.

Al-waar-de-ren Het is rekening brengen van kosten of waardevermindering op de balans van het bedrijf en financieel. Voorbeeld: Na vijf jaar worden de machines in de fabriek afgevoerd. Aansluitend opwaarderen Smeets: achtzijf.

Belevingswaarde De belevingswaarde van een product heeft betrekking op de mate waarin de gebruiker het product ervaart.

Bedrijfswaarde Waarde die een zaak voortbrengt in verband met het bedrijf waarvoor het wordt gebruikt. Een andere term hiervoor is going concern waarde. Het bedrag van de bedrijfswaarde kan berekend worden op de balans van het bedrijf.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Aandehouderswaarde Met de term aandehouderswaarde wordt geleid op de waarde die een bedrijf heeft te creëren. De aandehouderswaarde wordt niet uitdrukking in de boekhouding en het resultaat, dat wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt.

Al-waar-de-ren Het is rekening brengen van kosten of waardevermindering op de balans van het bedrijf en financieel. Voorbeeld: Na vijf jaar worden de machines in de fabriek afgevoerd. Aansluitend opwaarderen Smeets: achtzijf.

Belevingswaarde De belevingswaarde van een product heeft betrekking op de mate waarin de gebruiker het product ervaart.

Bedrijfswaarde Waarde die een zaak voortbrengt in verband met het bedrijf waarvoor het wordt gebruikt. Een andere term hiervoor is going concern waarde. Het bedrag van de bedrijfswaarde kan berekend worden op de balans van het bedrijf.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Aandehouderswaarde Met de term aandehouderswaarde wordt geleid op de waarde die een bedrijf heeft te creëren. De aandehouderswaarde wordt niet uitdrukking in de boekhouding en het resultaat, dat wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt. Als een bedrijf waarde creëert, dan wordt uitgedrukt.

Al-waar-de-ren Het is rekening brengen van kosten of waardevermindering op de balans van het bedrijf en financieel. Voorbeeld: Na vijf jaar worden de machines in de fabriek afgevoerd. Aansluitend opwaarderen Smeets: achtzijf.

Belevingswaarde De belevingswaarde van een product heeft betrekking op de mate waarin de gebruiker het product ervaart.

Bedrijfswaarde Waarde die een zaak voortbrengt in verband met het bedrijf waarvoor het wordt gebruikt. Een andere term hiervoor is going concern waarde. Het bedrag van de bedrijfswaarde kan berekend worden op de balans van het bedrijf.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

Beleefingswaarde De beleefingswaarde van een product wordt bepaald op basis van de ervaringen van de gebruiker met het product.

gecreëerd. Voorzeden kunnen ook geanalyseerd worden op basis van het verspreidingspatroon van deze groepen van mensen...

Herbouw-waarde Het bedrag dat nodig is om een gebouw te herbouwen op de plaats waar het oorspronkelijk stond. Het bedrag van de herbouw-waarde kan verschillen van de boekwaarde van het gebouw.

Huur-waarde Waarde van een gebouw in verband met de huur die het gebouw oplevert. Het bedrag van de huur-waarde kan verschillen van de boekwaarde van het gebouw.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

Maatschappelijke waarde Waarde die voortvloeit uit de maatschappelijke activiteiten van een bedrijf. Het bedrag van de maatschappelijke waarde kan verschillen van de boekwaarde van het bedrijf.

WAT IS HET WAARD?



Voorwoord

We hebben behoefte aan een breder waardebegrip, was één van de geluiden tijdens de Najaarsbijeenkomst van Bouwstenen in december 2014. Het kwam in de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2015 en we gingen er mee aan de slag; niet in een werkgroep, maar het hele jaar door tijdens en tussen diverse bijeenkomsten.

Bij waarde denken we al snel aan economische waarde of aan iets wat je kunt uitrekenen, maar dat is lang niet altijd mogelijk. Gemeenschapszin bijvoorbeeld is lastig in geld of cijfers uit te drukken, maar vormt wel het cement van de samenleving die de stenen verbindt. We bepalen met elkaar welke stenen we willen hebben, of we dat al dan niet samen doen en in welke vorm; sober en doelmatig of juist als pareltje in de stad.

In de loop van het jaar bleek er vooral behoefte aan een breder begrip van de maatschappelijke waardekan. Een herbezinning op vragen als 'Waarom hebben we het eigenlijk en wat onderscheidt ons van de commerciële vastgoedsector?'. Dat is een logisch vervolg op de ontwikkelingen van afgelopen jaren waarbij vooral veel cijfers in beeld zijn gebracht, veel gemeenten vastgoed afstoten en op efficiëntie is gestuurd. We willen ook beter zicht op de bijdrage van het vastgoed aan maatschappelijke doelen.

Deze publicatie bevat geen uitgekristalliseerd antwoord op alle vragen en weinig cijfers. Het bevat wel een veelkleurige verkenning van uiteenlopende waardebegrippen. Diverse mensen uit het Bouwstenen-netwerk hebben een bijdrage geleverd. Ieder met zijn of haar eigen kijk op waarde. We hopen dat het bijdraagt.

Ingrid de Moel,
Directeur Bouwstenen voor Sociaal

Inhoud



Maatschappelijk vastgoed, drie vragen 6
Onmaatschappelijk vastgoed 8
is van grote waarde

ALGEMENE
WAARDERING

AANDEELHOUDERS
WAARDE

10 Aandeelhouders

Beleef de jongste stad van Nederland 11
Ervaring gebruiker vertrekpunt 12
voor belevingswaarde

BELEVINGS-
WAARDE

CULTUURHISTORISCHE
WAARDE

14 Kies voor karakter

Duurzaam vastgoedbeleid 16
overstijgt het gebouw
Routekaart duurzaam 17
maatschappelijk vastgoed

DUURZAAMHEIDS
WAARDE

ESTHETISCHE
WAARDE

HERNIEUWDE
WAARDE

Van school naar woningen met zorg 22

HER-
WAARDEREN

Kostprijsdekkende huur 24

HUURWAARDE

INTRINSIEKE
WAARDE

26 Eveline Botter: Duurzaamheid zit in haar genen

Taxateurs steeds meer gespreksleiders 28



TAXATIE
WAARDE

TOEKOMST
WAARDE

30 School met toekomstwaarde



VERKOOP
WAARDE

32 Verkoopwaarde en vrije marktwaarde

33 De Economisch Meest Voordelige Inschrijving

Hoe vergelijk je appels met peren 34

WAARDE
BEOORDELING

WAARDE
MAKERS

36 Botsende waarden in een veelbelovend ontwikkelproces

37 Stad van kansen, solidariteit of toekomst

Waardemeter 38
Vinger aan de pols 40

WAARDE
METER



41 Sturen op prestaties, zo ingewikkeld is dat niet

42 Metingen en gesprekken bepalen maatschappelijke waarde



Vastgoed-van-samen 44
in tijden van transitie

WAARDE
VERANDERING

WAARDESTURING

Colofon

Bouwstenen voor Sociaal, december 2015

Algemeen

Jantine Kriens, VNG
 Marijke Vos, MOgroep
 Rinda den Besten, PO-Raad
 Marc Calon, Aedes
 Frank Kalshoven, De Argumentenfabriek

Belevingswaarde

Annemarie van der Zee, Gemeente Almere
 Ingrid Janssen, TIAS School for Business and Society

Cultuurhistorische waarde

Irma van Leeuwen, adviesbureau vastgoed en monumenten
 Ingrid de Moel, Bouwstenen

Duurzaamheidswaarde

Willem Adriaanssen, HEVO
 Michiel Verlaak, HEVO

Esthetische waarde

VenhoevenCS architecture+urbanism
 Foto's: Luuk Kramer
 Foto Eemhuis: WeeJeeVee

Hernieuwde waarde

Michiel Pellenbarg, Kadaster

Herwaarden

Annemarie van der Zee, Gemeente Almere

Huurwaarde

Rinald van der Wal, bbn adviseurs
 Maarten Pullen, bbn adviseurs
 Henk-Jan Molenaar, bbn adviseurs

Intrinsieke waarde

Eveline Botter, Gemeente Leiden
 Piet Scheerhoorn

Taxatiewaarde

Joël Scherrenberg, Scherrenberg Advies & Taxaties
 Marieke Prins, Organisatie-advies in publiek vastgoed

Toekomstwaarde

Eke Schins, Grontmij
 Illustratie: Daniël White, WHITE

Verkoopwaarde

Jolande Mensink, Gemeente Amersfoort
 Willem Raaijmakers, Gemeente Breda
 Foto Weeshuiscomplex: J. v. Meeteren

Verskillende waarden

Ann Meijer, Ann Meijer procesmanagement

Waardemakers

Olof van de Wal, Leef de stad
 Foto: Hoog Vuur, Amersfoort

Waardebeoordeling

Redactieteam spelregels vastgoedmanagement

Waardemeter

Ingrid de Moel, Bouwstenen

Waardesturing

Joke Brouwer, Gemeente Utrecht
 Erwin van Proosdij, Gemeente Enschede
 Piet Scheerhoorn

Waardesturing 2

Maaïke van Kats, Brink Groep
 Joost van der Werk, Brink Groep
 Schema: Marc van Leent, Wijkplaats

Waardeverandering

Esther van der Valk, Transitiefocus
 Harry te Riele, Transitiefocus
 Foto: Paul Kampman

Eindredactie

Ingrid de Moel, Bouwstenen voor Sociaal

Ondersteuning

Evelien Stougie, Bouwstenen
 Jolanda Hochstenbach, Bouwstenen
 Lindy Odijk, Bouwstenen

Redactie

Ida Bromberg, Ida schrijft & communiceert

Vormgeving

Charlot Luiting, Charlot Luiting Ontwerp

Drukwerk

Henk Hardon Grafisch Adviesbureau

ISBN 978 - 94 - 91934 - 04 - 9

De auteurs hebben in deze publicatie gestreefd naar complete, accurate en actuele informatie. Desondanks kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend en aanvaarden de auteurs en de uitgever geen enkele aansprakelijkheid voor schade of andere claims als gevolg van het gebruik van de informatie.

© Deze uitgave of delen daaruit mogen worden verspreid, met bronvermelding van Bouwstenen voor Sociaal, www.bouwstenen.nl

