

THEMA PUBLIEK VASTGOED

PUBLIEK / MARKT / BOUWSTENEN

Landelijk platform brengt markt publiek vastgoed in kaart:

‘Maatschappelijk vastgoed moet beter renderen’

Markt in cijfers

Onder maatschappelijk vastgoed wordt in deze verkenning verstaan de huisvesting van alle dienstverlening die, geheel of gedeeltelijk, publiek wordt gefinancierd. Het gaat om vastgoed voor scholen, kinderopvang, cultuur, sport, zorg, welzijn en overige maatschappelijke dienstverlening, waaronder die van politie, brandweer, gemeente en provincie. Vastgoed dat door privaats gefinancierde partijen wordt gebruikt, denk aan kerken, particuliere scholen en gemeenschapshuizen, is buiten beschouwing gelaten, evenals de kantoren van de Rijksoverheid. Kenmerk van deze verkenning is dat het gebruik, en niet het eigendom van maatschappelijk vastgoed als vertrekpunt is genomen. De cijfers zijn als volgt tot stand gekomen. Per sector is de totale omzet bepaald aan de hand van onderzoek van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of andere gezaghebbende instituten. De omzet is vervolgens vermenigvuldigd met de gemiddelde uitgaven aan huisvesting in de betreffende sector. Op die manier zijn voor elke sector de jaarlijkse huisvestingslasten bepaald. Daarna is de gemiddelde jaarlijkse

huisvestingslast per vierkante meter geraamd, waarbij rekening is gehouden met de invloed van de gemiddelde ouderdom op onderhoudskosten en kapitaallasten. Door de totale jaarlijkse huisvestingslasten ten slotte te delen op deze lasten per vierkante meter is de totale vastgoedvoorraad van elke sector geschat. Op enkele punten is van deze werkwijze afgeweken.

Als het gaat om kunst- en sportaccommodaties geeft het CBS direct aan wat de jaarlijkse huisvestingslasten zijn van deze accommodaties. Deze gegevens zijn integraal overgenomen. Bij gemeentehuizen, brandweerkazernes en politiebureaus is een extrapolatie uitgevoerd van gegevens die van individuele gemeenten, veiligheidsregio's of politieregio's beschikbaar waren. In het geval van basis- en voortgezet onderwijs zijn de resultaten mede gebaseerd op de oppervlakenormen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Partijen die een bijdrage aan de verdere verfijning willen leveren, kunnen die kwijt op www.bouwstenenvoorsociaal.nl.

Bestuurders willen slimmer en beter omgaan met hun maatschappelijke vastgoed, stelt Bouwstenen voor Sociaal. Dit landelijke platform heeft becijferd dat de markt een oppervlakte beslaat van 83,5 miljoen vierkante meter. 'De kwaliteit moet omhoog en het vastgoed moet beter renderen. Het gaat hier om vastgoed dat is gefinancierd met gemeenschapsgeld.'

Martijn van Leeuwen

Op initiatief van Bouwstenen voor Sociaal heeft BBN adviseurs een verkenning uitgevoerd naar de omvang van het maatschappelijk vastgoed in Nederland. Bij het platform zijn 4.000 mensen uit publieke sectoren aangehaakt, onder wie bestuurders, hoofden van gemeentelijke vastgoedafdelingen en vastgoedprofessionals. Het onderzoek is eind vorig jaar afgerond. Belangrijkste resultaat: de markt omvat in totaal 83,5 miljoen vierkante meter, meer dan alle Nederlandse kantoren en winkels bij elkaar. Ongeveer 70 procent heeft een onderwijs- of zorgfunctie. Er gaat bovendien veel geld in om; ongeveer 14,5 miljard euro per jaar. Met het onderzoek wil Bouwstenen laten zien dat maatschappelijk vastgoed niet alleen maatschappelijk, maar ook economisch relevant is. Uit eerder onderzoek blijkt dat de bezetting en de kwaliteit van maatschappelijk vastgoed verre van optimaal zijn. Maatschappelijk vastgoed verdient daarom meer aandacht van professionals en bestuurders, zowel vanuit maatschappelijk als economisch oogpunt. Ingrid de Moel, organisator van Bouwstenen en jaren werkzaam bij ingenieursbureau DHV, noemt het

dit geld goed wordt besteed. Bovendien is de kwalitatief van het vastgoed nog niet zoals gewenst. Zo is in 80 procent van de scholen de lucht van slechte kwaliteit.'

Inbreng van marktpartijen is van harte welkom, stelt De Moel. 'Wij beogen de kwaliteit van het vastgoed te verbeteren en het beter te laten renderen. Sommige partijen bundelen hun vastgoed al. Zo wordt het vastgoed ook aantrekkelijker voor professionele beleggers. Marktpartijen zijn dus uitgenodigd. Een aantal gemeenten heeft de weg naar de markt al gevonden. De bereidheid van gemeenten om vastgoed af te stoten is nog nooit zo groot geweest. Dat gebeurt vooral onder invloed van de crisis. Die dwingt gemeenten om efficiënter en inventiever met hun vastgoed om te gaan. Zo zijn er gemeenten die bibliotheken hebben verkocht, de bestemming hebben verruimd en er kinderopvang mogelijk hebben gemaakt. Zorginstellingen willen om een andere reden weer vastgoed afstoten. Steeds meer zorgtaken worden bij de mensen thuis verricht, zodat bepaalde gebouwen overbodig worden.'

Om de ambities handen en voeten te geven, hebben de deelnemers van Bouwstenen de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2012 opgesteld. 'Rode draad hierin is het besef dat het vastgoed ondernemender en minder vrijblijvend moet worden aangepakt. Er moet een betere verhouding komen tussen prijs en prestaties, zowel maatschappelijk als economisch. Dan gaat het om beter gebruik en exploitatie. Hoe groot is de (verkapte) leegstand en welke kansen biedt deze? Een ander punt is beter renderend vastgoed, waarmee goed kan worden ingespeeld op de steeds wisselende vragen uit de samenleving. Ook belangrijk is een eigentijdse voorzieningenstructuur: er is meer variatie en samenhang nodig in voorzieningen. Ook is behoefte aan een benchmark. Goede voorbeelden verdienen navolging. Ook hoeven we dan het wiel niet steeds opnieuw uit te vinden. Kennis delen, standaardiseren en benchmarken is het devies. Ook aan sectorverbindende netwerken ontbreekt het nog. Maatschappelijk vastgoed kan bovendien veel professioneler worden gemanaged. Maar hoe en door wie? Partijen in het veld gaan vervolgens zelf met deze agenda aan de slag.'

Zeker in crisistijd moet publiek geld goed worden besteed

onderzoek revolutionair. 'Deze verkenning is de eerste serieuze poging om het totale veld van maatschappelijk vastgoed kwantitatief en financieel in kaart te brengen. In eerdere onderzoeken waren nogal wat gaten te schieten. Dit onderzoek is gebaseerd op betrouwbare en voor iedereen na te trekken bronnen. Met de cijfers willen we alle partijen bewust maken van de gigantische omvang van deze markt. Onze voornaamste doel is de professionalisering van deze sector. Niet alle gemeenten hebben de vastgoedportefeuille goed in het vizier. Ook bestuurders willen veel beter en slimmer met hun vastgoed omgaan. Want het gaat hier om heel veel vastgoed dat bovendien is gefinancierd met gemeenschapsgeld. Zeker in crisistijd is het van belang dat

Kengetallen maatschappelijk vastgoed

Op basis van jaaronzet instellingen.

	Jaaronzet in euro	Huisvestingslasten in % van jaaronzet	Huisvestingslasten totaal per jaar	Kosten per m ² per jaar	Omvang in m ²
Onderwijs					
Primair onderwijs (incl. speciaal onderwijs)	10.000.000.000	11,1%	1.110.000.000	€ 110	10.100.000
Voortgezet onderwijs (incl. speciaal onderwijs)	7.000.000.000	11,1%	780.000.000	€ 121	6.400.000
Middelbaar beroepsonderwijs	4.500.000.000	14,6%	660.000.000	€ 121	5.400.000
Hoger beroepsonderwijs	3.300.000.000	13,4%	440.000.000	€ 140	3.100.000
Wetenschappelijk onderwijs	5.700.000.000	13,6%	780.000.000	€ 155	5.000.000
Kinderopvang					
Kinderopvang (o.a. dagopvang & BSO)	4.300.000.000	12,4%	530.000.000	€ 138	3.900.000
Cultuur					
Bibliotheken	640.000.000	14,5%	90.000.000	€ 191	500.000
Musea	830.000.000	19,2%	160.000.000	€ 262	600.000
Kunstaccommodaties (bijvoorbeeld: theaters, culturele centra, concertgebouwen, kunsteducatie)	410.000.000	100,0%	410.000.000	€ 262	1.600.000
Sport					
Sportaccommodaties	1.260.000.000	100,0%	1.260.000.000	€ 223	5.700.000
Zorg					
Ziekenhuizen & specialistische praktijken	22.390.000.000	6,5%	1.460.000.000	€ 254	5.700.000
Ondersteunende diensten en overige verstrekkers	4.600.000.000	12,5%	580.000.000	€ 183	3.200.000
Huisartsen, tandartsen en paramedisch	6.700.000.000	14,5%	970.000.000	€ 183	5.300.000
Geestelijk gezondheidszorg	5.400.000.000	9,1%	490.000.000	€ 186	2.600.000
Ouderenzorg	16.000.000.000	9,3%	1.490.000.000	€ 179	8.300.000
Gehandicaptenzorg	7.900.000.000	9,7%	770.000.000	€ 186	4.100.000
Jeugdzorg	1.800.000.000	7,7%	140.000.000	€ 190	700.000
Welzijn					
Sociaal-cultureelwerk en overige welzijnszorg	3.000.000.000	12,2%	360.000.000	€ 139	2.600.000
Overig maatschappelijk vastgoed					
Sociale werkplaatsen	2.500.000.000	4,0%	100.000.000	€ 108	900.000
Gemeente- en provinciehuizen	4.830.000.000	20,0%	965.000.000	€ 241	4.000.000
Brandweerkazernes	1.100.000.000	21,0%	231.000.000	€ 192	1.200.000
Politiebureaus	4.900.000.000	11,2%	55.000.000	€ 222	2.500.000
Totaal			12.480.000.000		83.400.000
Kantoren in gebruik door rijksoverheid					4.500.000
Totaal maatschappelijk vastgoed incl. rijkskantoren					87.900.000
Referenties					
Totale Nederlandse kantorenavoorraad					46.800.000
Totale Nederlandse vastgoedvoorraad detailhandel (incl. magazijnruimte en distributiecentra)					34.600.000

Bron: Bouwstenen 2011