

THEMA PUBLIEK VASTGOED

CORPORATIES / BEDRIJVEN / ACTIV

Veel corporaties willen af van maatschappelijk vastgoed

Leegloop maatschappelijk vastgoed dwingt tot meer focus

De gebrekkige kwaliteit, het overaanbod en de oplopende leegstand van maatschappelijk vastgoed leiden tot steeds meer maatschappelijke schade. Door financiële noodzaak raken steeds meer eigenaren daarvan doordrongen, constateert Bouwstenen voor Sociaal. De schade in kaart brengen, de voorraad afbouwen en verbeteren, is hun devies.

Martijn van Leeuwen

Bouwstenen voor Sociaal is een platform voor maatschappelijk vastgoed, mede ondersteund door Aedes en Vereniging Nederlandse Gemeenten. Het platform beoogt een professionelere omgang van maatschappelijke organisaties met hun vastgoedbezit. De belangenvereniging becijferde dat de totale voorraad maatschappelijk vastgoed in Nederland ongeveer 85,5 miljoen vierkante meter omvat, meer dan de gehele voorraad kantoren en winkels. Ongeveer 60 procent van de voorraad heeft een onderwijs- of zorgfunctie. De rest bestaat uit gebouwen voor sport, kinderopvang, gemeenten, cultuur en welzijn. Met dit maatschappelijk vastgoed is een jaartijks bedrag aan publiek geld gemoeid van 1,4,5 miljard euro.

Nieuwe spelregels

Van alle kanten worden de eigenaren van dit vastgoed belaagd. Bezuinigingen, nieuwe spelregels voor vastgoed, nieuwe (semi-)commerciële spelers die toetreden. Ingrid de Moel, directeur van Bouwstenen, geeft uitleg. 'Laten we voorop stellen dat er vooral te veel maatschappelijk vastgoed is. Dat is vooral in het onderwijs, sport en bij gemeenten met een grote voorraad overbodige buurthuizen. Het tweede grote probleem is dat veel maatschappelijk vastgoed niet meer aan de huidige eisen voldoet. Vooral het onderwijsvastgoed is van gebrekkige kwaliteit. Dat geldt ook voor veel zorg- en welzijnsgebouwen die ook nog vaak een slechte locatie hebben.'

Dat gebeurt op een moment dat de behoefte aan maatschappelijk vastgoed zinderogen afneemt, verklaart De Moel. 'Leren, werken, verzorgen en sporten kan thuis of in de directe woonomgeving. De vraag wordt ook sterk bepaald door overheidsbeleid. Het huidige beleid is gericht op terugtrekking, extramuralisering (van verzorgingsstehuis naar thuis; MvL) en decentralisatie. Het gevolg is dat

veel publiek gefinancierd vastgoed de concurrentie met privaat vastgoed verliest. Nieuwe (semi-)commerciële partijen weten beter in te spelen op de nieuwe maatschappelijke vraag. Dat zien we bij de kinderopvang en in de zorgsector. De gymzaal verliest het van fitness centra, het traditionele zwembad van wellness centers, buurtcentra lopen leeg ten gunste van grand cafes, verzorgingsstehuizen worden ingeruild voor luxe woonzorgcomplexen.' Bijkomend probleem is volgens haar dat particuliere eigenaren hun vastgoed aanbieden voor maatschappelijke activiteiten. 'In kerken worden beurzen en evenementen georganiseerd, in lege winkels en kantoren komen zorg- en onderwijsvoorzieningen. Dit scheelt kosten voor de gebruikers maar vergroot de leegstand in het traditionele maatschappelijke vastgoed.'

Leegstand basisscholen

Hoe groot de maatschappelijke schade is, kan ze nog niet zeggen. 'Anders dan bij commercieel vastgoed hebben de meeste organisaties nog geen goed inzicht in hun maatschappelijke vastgoedportfolio. Zo zijn er afgezien van het basisonderwijs geen leegstandscijfers van de verschillende sectoren bekend. Volgens de eigen branchevereniging staat 20 procent van de basisscholen leeg. Vooral de waardebeoordeling is lastig. Gemeenten, corporaties, instellingen en beleggers hebben elk hun eigen boekhoudregels. Gemeenten en veel zorg- en onderwijsinstellingen rekenen met de historische kostprijs. Woningcorporaties hanteren de bedrijfswaarde, beleggers gebruiken de beleggingswaarde.' Meer dan ooit is er een noodzaak om de problemen in kaart te brengen en op te lossen, stelt De Moel. 'De publieke sector moet zijn vastgoedbeleid zit aanpakken. Organisaties moeten de portefeuille afslikken, transfereren en slimmer en intensiever

gebruik met combinatie van functies. Partijen beseffen dat een professionele omvang met vastgoed een financiële must is. Maar het kan en moet nog veel beter. Geen van de bestaande spelers is vastgoedspecialist. Met uitzondering van een paar grote spelers doen de meesten 'vastgoed' er nog steeds een beetje bij.'

Veel geïnvesteerd

De corporatiesector is een van de bedrijfstakken die worstelt met zijn maatschappelijke vastgoedbezit. Woningcorporaties investeerden de afgelopen jaren veel in maatschappelijk en commercieel vastgoed. In 2011 alleen al werd voor 500 miljoen euro aan nieuw maatschappelijk vastgoed gebouwd. Bouwstenen heeft becijferd dat corporaties zeker 1,4 miljoen vierkante meter maatschappelijk bezit hebben. Een oppervlakte van 2 miljoen is echter waarschijnlijk (zie kader). Corporaties wilden hiermee leefbaarheid in wijken en het eigen rendement opkrikken. Maar waar minister Vogelaar in 2005 maatschappelijk vastgoed nog een van de belangrijkste corporatietaken noemde, eist Rutte II dat corporaties zich beperken tot het sociale woon-domein. Investeren in commercieel vastgoed is taboe. Investeren in maatschappelijk vastgoed zijn ondergeschikt aan sociale woningbouw en alleen toegestaan als ze direct zijn verbonden met de sociale taak, zo luidt het regeerakkoord.

Harde lijn Rutte II

De corporatiesector vreest de consequenties van de harde lijn van Rutte II. De opstelling van het kabinet bemoeilijkt ook de nog niet afgeronde discussie tussen overheid en corporaties over DAEB en niet-DAEB. Want welk deel van de portefeuille is een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en mag met staatssteun worden gefinancierd (leningen geborgd door het WSW;

Bouwstenen richt corporatienetwerk op

Bouwstenen voor Sociaal heeft dit jaar een corporatienetwerk opgericht. Op 8 februari trapte het netwerk af met een presentatie van nieuwe cijfers over het corporatiebezit. Bouwstenen constateert dat na ontwikkeling het commerciële en maatschappelijk vastgoed bij veel directieuren niet meer scherp op het netvlies staat. Nu de crisis toeslaat, is het zaak om de portefeuille weer scherp op het netvlies te krijgen. Uit analyse van gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) blijkt dat corporaties in 2011 in totaal 2,5 miljoen vierkante meter commercieel vastgoed in bezit hadden en 1,4 miljoen vierkante meter maatschappelijk

vastgoed. Bij een derde van het aantal maatschappelijke gebouwen hebben corporaties echter geen oppervlakte genoemd. Die heeft Bouwstenen dan ook niet meegenomen in de berekening. Voor het commerciële bezit van corporaties geldt dat om dezelfde reden 19 procent van het aantal bedrijfsruimten niet is meegeteld. Bovendien tellen sommige corporaties zorgvastgoed mee als commercieel vastgoed. Nieuwe bijeenkomsten zijn gepland op 25 april, 27 juni en 3 oktober. Thema's zijn respectievelijk de positionering en rol van woningcorporaties in maatschappelijk vastgoed, de financiering daarvan en de effecten en resultaten.

Omvang maatschappelijk vastgoed 85,5 miljoen vierkante meter

MvL) en welk deel mag dat niet.

Huurwoningen onder de liberalisatiegrens van 650 euro per maand behoren tot het DAEB-deel. Onder het vorige kabinet leek het erop dat dit ook gold voor woonzorgvastgoed voor personen met een medische indicatie en maatschappelijk vastgoed dat de leefbaarheid vergroot. Of Rutte II deze voornemens omzet in beleid en wat het kabinet besluit over semi-commercieel vastgoed als kinderopvang en multifunctionele centra, is volstrekt onduidelijk. Goedkope financiering voor koopwoningen, dure huurwoningen en commerciële bedrijfsruimten bestaat al niet meer. Corporaties maken zich nu zorgen dat dit straks ook geldt voor een deel van hun maatschappelijk(e) vastgoed(investeringen). Ze vragen zich af of ze straks überhaupt wel commerciële financiering kunnen krijgen. Rutte I had bepaald dat corporaties hun portfolio vóór 1 januari 2014 moeten hebben gescheiden tussen DAEB en niet-DAEB. Het is echter de vraag of dat nog haalbaar is.

Onzekerheid neemt toe

Eppie Fokkema, consultant bij adviesbedrijf Arrivé, ook aangesloten bij Bouwstenen voor Sociaal,

ziet de onzekerheid bij corporaties toenemen. 'Het investeringsvolume neemt snel af, hoewel we de harde cijfers nog niet hebben. Allereerst hebben veel corporaties nergens meer geld voor. Daarnaast heeft een groot deel definitief besloten zich alleen nog op sociale woningbouw te richten. Maar corporaties die wel blij zijn met hun maatschappelijke vastgoed, worden onzeker gemaakt door steeds veranderende spelregels. Woningcorporaties met een kleine voorraad maatschappelijk vastgoed willen er daarom van af. Neem de zorgvastgoedmarkt. Corporaties zijn onzeker over hun huurinkomsten nu het overheidsbeleid erop is gericht ouderen uit verzorgingsstehuizen terug naar huis te krijgen. Ze vragen zich af of het nog slim is zorgvastgoed in eigendom te houden en of het niet beter is het vastgoed aan zorginstellingen te verkopen. Ik denk dat alleen grote woonzorgcorporaties als Habion en Woonzorg in zorgvastgoed zitten blijven.'

Die ontwikkeling is volgens Fokkema gaande in heel corporatieland.

'Corporaties met een grote voorraad maatschappelijk vastgoed hebben de expertise om de voorraad aan te houden. Degene met een kleine voorraad vinden het te ingewikkeld worden en willen er vanaf. Dat geldt ook voor corporaties die grote moeite hebben met het beheer van maatschap-pelijk vastgoed.' Fokkema noemt dat doodzonde. 'Tot 2008 hebben ze bijvoorbeeld fors geïnvesteerd in multifunctionele centra, waar onder andere cultuur, sport, scholing en naschoolse opvang worden aangeboden. Deze centra hebben een grote toegevoegde waarde voor corporaties. Ze brengen niet alleen dynamiek op gang in de wijken maar leveren ook een hoger rendement op dan woningen. Als ze worden gedwongen de centra af te stoten, worden corporaties financieel minder weerbaar en vermindert de binding in de wijken.'

Tabel 1 Maatschappelijk vastgoed in bezit van corporaties

Aantal m ²	Aantal panden	%	Totaal m ²	%
0	137	36	0	0
< 1.000	61	16	29.562	2
1.000 - 5.000	93	24	237.593	17
5.000 - 10.000	37	10	256.631	18
10.000 - 50.000	41	11	743.344	52
> 50.000	2	1	164.228	11
Onbekend	12	3	0	0
Eindtotaal	383	100	1.431.358	100

Bron: Bouwstenen voor Sociaal