

Nieuwe samenwerking tussen marktpartijen

ER KOMT STEEDS MEER AANDACHT VOOR MAATSCHAPPELIJK VASTGOED ALS APARTE BELEGGINGSCATEGORIE

DOOR RONALD DE BLAUW EN WABE VAN ENK

IN 'T KORT

- Markt voor zorg overtreft kantoren en winkels tezamen
- Nog beperkt aantal commerciële partijen
- Steeds meer gemeenten komen met centrale

De spanning tussen doel en middelen in het zorgvastgoed neemt toe. Tal van initiatieven zoals het Platform Maatschappelijk Vastgoed, het Platform Bouwstenen voor Sociaal en de MFA-kaart, met voorbeelden van multifunctionele accommodaties, za- gen het licht.

Ook enkele adviesbureaus hebben zich gespecialiseerd op dit gebied, zoals AT Osborne, Deloitte, Hevo en RO groep. Een beperkt aantal marktpartijen investeert in maatschappelijk vastgoed. Voorlopers als TCN, Green, Syntrus Achmea, Join (OVG en Triodos) en BAM Vitaal ZorgVast zien wel iets in dit segment.

Voor veel marktpartijen in het vastgoed is de stap naar maatschappelijk vastgoed te groot. In deze editie komen uitzonderingen aan bod, zoals de RO groep en BAM Vitaal ZorgVast, die de brug tussen 'bricks and care' wel weten te slaan. Op initiatief van Bouwstenen voor Sociaal, dat is voortgekomen uit het voormalige ministerie

van VROM, is een verkenning naar de omvang van het maatschappelijk vastgoed in Nederland uitgevoerd. Uit deze verkenning blijkt dat er meer maatschappelijk vastgoed in Nederland is dan kantoren en winkels bij elkaar. Er gaat jaarlijks een bedrag van € 14,3 mrd aan huisvestingslasten om in het maatschappelijk vastgoed. Het totale oppervlak maatschappelijk vastgoed beslaat circa 83,5 mln m². Ongeveer 70% heeft een onderwijs- of zorgfunctie (beide 36%). Onder maatschappelijk vastgoed wordt hier 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 politie, brandweer, gemeente en provincie. Kantoren van de rijksoverheid en particulier gefinancierd vastgoed zoals kerken vallen buiten deze definitie. Volgens de onderzoekers is dit de eerste serieuze poging om het totale veld van maatschappelijk vastgoed kwantitatief en financieel in kaart te brengen.

'LINDENKRUIS' IN MAASTRICHT: MEEST RECENTE ZORGPROJECT

Het meest recente voorbeeld van grootschalig zorgvastgoed is project 'Lindenkruis' in Maastricht. Lindenkruis is een onderdeel van de publiek-private gebiedsontwikkeling Belvédère, een project van Bouwinvest dat wordt ontwikkeld door RO groep. Het is een woningproject waarin in de eerste fase naast 48 reguliere appartementen ook negen zogeheten 'Fokuswoningen' worden gerealiseerd, bestemd voor cliënten met een vraag om dagelijkse begeleiding. Woningstichting Maasvallei neemt de woningen na oplevering in exploitatie. Het plan zal, samen met het onderdeel 'Nuts', uiteindelijk 260 woningen omvatten.

HUIVERIG OM AF TE STOTEN

Ondanks de omvangrijke voorraad is er nog steeds koudwatervrees bij marktpartijen om bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, gezondheidscentra, woonzorgcomplexen en gemeentelijk vastgoed in portefeuille te nemen. Andersom zijn gemeenten en andere eigenaren huiverig om maatschappelijk vastgoed af te stoten. Met het Stadskantoor in Utrecht – met 66.000 m² de grootste single-asset transactie van het jaar – gebeurde zelfs het tegenovergestelde: ontwikkelaar NS Stations verkocht het gebouw aan de gemeente. In Venlo besloot de gemeente zelf een multifunctioneel sportcomplex te ontwikkelen en zeker



ROC LEIDEN LAMMENSCHANS BELEGGING VAN GREEN

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN NEDERLAND

SECTOREN	HUISVESTINGSLASTEN PER JAAR (MRD €)	BRUTOVLOER- OPPERVLAK (MLN M ²)	
Onderwijs	3,8	30,0	36%
Kinderopvang	0,5	3,9	5%
Cultuur	0,7	2,7	3%
Sport	1,3	5,7	7%
Zorg	5,9	29,9	36%
Welzijn	0,4	2,6	3%
Overig	1,8	8,6	10%
Totaal	14,3	83,4	100%

BRON: BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL EN BNN ADVISEURS

14 jaar in portefeuille te houden, onder andere voor voetbalclub VVV. Sittard-Geleen en de Provincie Limburg richtten onder begeleiding van RO groep de Sport Campus op, een centrum voor training, met onder meer een opleidingscentrum en een hotel. Ook het Groninger Forum, met een museum, filmtheater en bibliotheek, en het Eemhuis in Amersfoort (15.000 m² kunsteducatie, kunsthall, bibliotheek en archief) blijven in gemeentehanden.

Uit een onderzoek van de Hanzehogeschool uit Groningen (2011) in opdracht van het Platform Maatschappelijk Vastgoed blijkt dat gemeenten eerder naar marktpartijen

kijken als het gaat om beheer en exploitatie, niet wat betreft eigendom. De laatste jaren is kostenreductie voor gemeenten een steeds belangrijker thema geworden, het uitbesteden van taken aan derden staat lager op de agenda. Dat geldt ook voor verkoop van gemeentelijk vastgoedbezit. Van de ondervraagde gemeenten beschouwt 63% het eigendom van maatschappelijk vastgoed als kerntaak.

GEEN CENTRALISATIE VAN DE TAKEN

Van een centralisatie van de taken op het gebied van vastgoed lijkt bij Nederlandse gemeenten over het alge-

RO GROEP: SAMENWERKING VAN ALLE STAKEHOLDERS

Alleen door samenwerking inclusief lokaal doorgaans nog weinig actieve partijen zoals zorgverzekeraars, zijn projecten in de zorg goed af te ronden. Dat is de mening van Henk Willink (directeur) en Mark Bakker (senior adviseur) van de RO groep, met vestigingen in Maastricht, Eindhoven en Arnhem. Deze organiseerde op voor haar bekend terrein – de Floriade in Venlo – een rondetafelgesprek met tien organisaties die te maken hebben met zorg- en welzijnsvastgoed.

RO groep is specialist in gebieds- en vastgoedontwikkeling voor het maatschappelijk middenveld. Keynote-speaker was Hans Martin Don, directeur van het Leger des Heils in Noord-Brabant en Limburg, die vanuit zijn achtergrond als oud-wethouder Eindhoven en voorzitter van de koepel van WMO-raden aan-



HANS MARTIN DON, DIRECTEUR VAN HET LEGER DES HEILS

gaf wat mis en goed kan gaan in de keten van zorgbehoefte, -middelen en -ruimte.

REGIEROL VAN OVERHEID

Don schetste dat de regierol van centrale overheid en het maatschappelijk middenveld

erodeert (met de teloorgang van de FNV als voorbeeld). Het verhaal doet denken aan het vastgoed, dat gefrustreerd is omdat het Rijk de regierol in de planologie niet meer op zich neemt, Nederland verrommelt, de woningen niet bij de juiste mensen komen en kantoor- en winkelgebieden verpauperen. Don ziet ten opzichte van het gebrek aan centrale sturing iets nieuws ontstaan: burgerinitiatieven en co-creatie. Initiatieven waardoor mensen met een beperking dankzij nieuwe ict-faciliteiten langer zelfstandig kunnen wonen. Don doet veel inspiratie op in de VS, toch niet bekend vanwege zijn zorgzaamheid, maar wel het land van de initiatieven en het particulier ondernemerschap. Bij een psychiatrische kliniek zag hij oud-patiënten die nieuwe wegwijs maken in de kliniek. *vervolg op pagina 32*

meen geen sprake, hoewel Rotterdam, Utrecht en Den Haag wel een centrale vastgoedorganisatie opzetten. In Den Haag is de voormalige directeur van het Grond- en Ontwikkelingsbedrijf Nils Royer hiervoor eind vorig jaar als kwartiermaker ingesteld en ook Utrecht zette onlangs deze stap. De gemeente Rotterdam besloot in 2007 al een centrale organisatie op te zetten.

Nu bezuinigingen noodzakelijk zijn, worden vastgoedportefeuilles extra kritisch onder de loep genomen, ook bij zorginstellingen

Gemeenten en andere eigenaren van maatschappelijk vastgoed hebben meer aandacht gekregen voor het efficiënt beheren van hun gebouwen. Een hulpmiddel daarbij is de IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed, die op 5 juli in Almere werd gepresenteerd. Deze index geeft al enkele jaren inzicht in de vastgoedexploitatie

van het gemeentelijk vastgoed. Bijna 30 grote gemeenten leveren hun gegevens hiervoor aan.

Nu bezuinigingen noodzakelijk zijn, worden de vastgoedportefeuilles extra kritisch onder de loep genomen. Dat geldt ook voor zorginstellingen die te maken hebben met nieuwe wetgeving die nu controversieel is verklaard, maar naar alle waarschijnlijkheid probleemloos door het nieuwe kabinet wordt geaccordeerd. Hierdoor worden huisvesting en zorg gescheiden. De kans is dat hierdoor beweging komt in de markt van maatschappelijk vastgoed.

VERSTREKKENDE GEVOLGEN

De verwachting van partijen zoals de RO groep is dat de samenwerking tussen stakeholders aan belang zal winnen wanneer de het 'Kunduz-akkoord' zijn beslag krijgt. Dat gaat uit van extramuralisering – steeds meer thuiszorg. Er zal altijd een aandeel klassieke intramurale zorg blijven, maar de slag naar thuis wonen zal steeds meer verblijf op maat vergen. Het scheiden van wonen en zorg zal ook verstrekkende gevolgen hebben voor de posities en verantwoordelijkheden van de lokale partijen. Ze zullen samen een visie moeten vormen op wonen, woonomgeving en infrastructuur voor zorg en welzijn. ■

VERVOLG RONDETAfelGESPREK RO GROEP

vervolg van pagina 31 Geen simpele besparing van professionals, maar de cliënt zien als burger. Ook hier valt een parallel te trekken met de vastgoedwereld, waar door de crisis sinds jaren voor het eerst het woord klant valt. Daarvoor was de gebruiker van vastgoed een hinderlijk radertje dat nodig was om de carrousel te laten draaien van steeds meer grondexploitatie en projectontwikkeling. Don had een antwoord voor veel tafelgenoten die klaagden over bezuinigingen en tekorten voor hun plannen. 'Wie te weinig middelen weet te mobiliseren, verstaat zijn vak niet om bruggen te slaan.' Volgens Don zijn voor elk goed plan uiteindelijk ook de middelen te vinden. Als er een periode minder geld is, moet het plan óf de brug beter zijn. Een aanpak waar veel vastgoedprofessionals wat van kunnen leren als zij het falen van hun ondernemerschap wijten aan de banken. Bij het vastgoed van enkele jaren geleden klotste het geld tegen de plinten, maar daardoor ontstonden ook veel gebouwen die eigenlijk niemand wil-

de hebben. De gedachte van Don is dat met burgerinitiatieven en co-creatie veel tot stand kan komen. Ook daar zijn in het vastgoed voorbeelden van. In veler ogen de mooiste woningen werden gerealiseerd in schaarse tijden: de jaren dertig van de vorige eeuw.

SUCCESSFACTOREN

Willink van de RO groep meent dat het zoeken van verbinding en het betrekken van alle 'toeleveranciers' vanaf het prilste begin succesfactoren zijn. Hindernissen als de wettelijke schotten tussen welzijn, zorg en wonen zijn op lokaal vlak weg te nemen. Die samenwerking moet zowel plaats vinden op bestuurlijk niveau als bij de medewerkers. 'In Venlo bijvoorbeeld trekken gemeente en regionale zorgverzekeraar gezamenlijk de kar voor een breed sociaal-maatschappelijk aanbod. Dat resulteert onder meer in 'huizen van de wijk', vernieuwde wijk- en buurtcentra, waarin het aanbod voor zorg- en welzijnsvragers samengaat met dagbeste-

ding voor cliënten van de zorg.' De meeste deelnemers verwachten dat de basiszorg uiteindelijk zal opgaan in de Wmo. Dat zal ook meer dan nu een integrale probleem-aanpak van wijk, buurt en bewoners mogelijk maken. Zorgman Geert de Booij trekt de vergelijking met het opbouwwerk uit vorige decennia. Dat vervulde op toenmalige manier wat we nu nastreven met de integrale wijkteams. Herman Claas van Woonbedrijf Eindhoven en Bertille Soogelée van Mondriaan Zorggroep benadrukken de onmisbare eigen inbreng van cliënten en bewoners. Deelnemer Johan Noppe van corporatie Portaal benadrukte het contact van de verantwoordelijke partijen met de doelgroepen. 'Stap in aan de onderkant, laat burgers niet wachten op initiatieven van de gemeente.' Hij vertelde dat zijn corporatie niet wacht op Wmo-middelen, maar koerst op renderende initiatieven in en vóór de wijk. 'Goede voorzieningen verkopen zichzelf.'