

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

BELEGGING (MARKT) / OVERHEID / GEMEENTE / POLITIEK

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kwam in 2007 met de handreiking 'Bouwstenen voor sociaal: vastgoed voor voorzieningen uit te geven'. Dit was een eerste aanzet om maatschappelijk vastgoed te zien als asset. **JAN VEUGER**

Tien jaar Barometer Maatschappelijk Vastgoed

In 2008 is het lectoraat Vastgoed aan de Hanzehogeschool in Groningen gestart met zijn eerste Barometer Maatschappelijk Vastgoed. In 2009 bepleitte ik al in *Real Estate Magazine* dat onderzoek naar maatschappelijk vastgoed noodzakelijk is vanuit het perspectief van Corporate Real Estate Management (CREM) door middel van nieuw te ontwikkelen besturingsmodellen en meer (promotie)onderzoek. Vooruitlopend op de gemeenteraadsverkiezingen van 2010, kwam uit onderzoek van het lectoraat naar voren dat maatschappelijk vastgoed geen zaak was die op de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen stond. Dit was een opmaat voor de gehonoreerde RAAK-subsidieaanvraag 'Naar een marktgestuurd gemeentelijk vastgoed' voor het uitvoeren van praktijkgericht onderzoek. Dit onderzoek in 2011-2012 heeft geleid tot het totaal extern gefinancierde lectoraat Maatschappelijk Vastgoed in 2012.

Daarna heeft het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed zich sterk geprofileerd op verschillende gebieden. Vooral de aandacht van minister Stef Blok in 2014 bij het in ontvangst nemen van het eerste exemplaar van het boek *Barometer Maatschappelijk Vastgoed. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen* tijdens het jaarlijks congres, het rondetafelgesprek met staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport Martin van Rijn in 2015 en het informele gesprek met de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Jet Bussemaker in 2015 hebben extra publiciteit gegeven in de media naast de vele publicaties van het lectoraat. Het debat in 2016 met het maatschappelijk middenveld met de minister-president Mark Rutte met de overhandiging van het boek *Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2016* en een rondetafelgesprek in 2017 met wederom minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Stef Blok, wethouders

en directeuren Vastgoed van gemeenten in Nederland, hebben bijgedragen tot maatschappelijke en economische kennisbenutting voor toekomstige en bestaande vastgoedprofessionals. Op de Provada 2017 hebben wij als lectoraat de sessie 'Krimp: Leegte & ruimte voor vernieuwing en verandering' mede georganiseerd, waar de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Ronald Plasterk zijn visie op dit onderwerp gaf.

Kennisbenutting

De maatschappelijke en economische kennisbenutting van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed heeft er onder andere toe geleid dat het thema volledig geïntegreerd is in de weer snelgroeiende opleiding Vastgoed & Make-laardij van de Hanzehogeschool Groningen en het Kenniscentrum NoorderRuimte. Ook het standaard studieboek *Taxatieleer Vastgoed 2* voor alle hbo-instellingen in Nederland, is in 2015 voorzien van een fors hoofdstuk over waardering van maatschappelijk vastgoed. Naast de Innovatiewerkplaatsen, het Honneursprogramma, het Vastgoed Lab en het Kenniscentrum NoorderRuimte waar vele onderzoeksprojecten met studenten

succesvol zijn uitgevoerd, zijn ook bij andere instituten als de Amsterdam School of Real Estate, Odyssee University Brussel, KU Leuven, University Berlin, kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland, Fontys, HAN, Hogeschool Utrecht vele gastcolleges en expertmeetings gegeven. Ook de uitgegeven en uitverkochte boeken *Barometer Maatschappelijk Vastgoed* over de afgelopen jaren worden als studiemateriaal ingezet.

Internationaal is het lectoraat jaarlijks aanwezig op de congressen van de European Real Estate Society (Eres) met artikelen en lezingen. Ook op andere internationale congressen is het lectoraat vertegenwoordigd. In de afgelopen twee jaar hebben wij ons ook nadrukkelijk gefocust op internationale publicaties, omdat maatschappelijk vastgoed in Nederland een unieke internationale positie heeft op vastgoed van de overheid, zorg, onderwijs en woningcorporaties. Dit heeft vooral geleid tot vele internationale Journal publicaties. Ook de samenwerking in verschillende onderzoeken met prof. dr. Peter Boelhauer en prof. dr. Marleen Hermans van Delft University over respectievelijk aardbevingen en professioneel opdrachtgeverschap bij gemeenten, en prof. dr. Erwin van de Krabben met promovendi van het lectoraat Annette van de Beemt en Dirk Kootstra over respectievelijk Professioneel vastgoed management bij Nederlandse Gemeenten en Bekostigingssystematiek huisvesting primair onderwijs, dragen bij aan de verdere professionalisering van het vakgebied Maatschappelijk Vastgoed. Op dit moment wordt verder gewerkt aan de RICS accreditatie van de opleiding Vastgoed & Make-laardij, waarmee studenten toegang krijgen tot het internationale RICS-certificaat en -lidmaatschap. De effectivering daarvan wordt in februari 2018 verwacht.

Toekomstige opgaven in Maatschappelijk Vastgoed

Kijkend naar de toekomst zijn er



Zwembaden behoren eveneens tot het maatschappelijk vastgoed.

twee opgaven die de aandacht vragen. Als eerste de verdere valorisatie van de ontwikkelde kennis van het lectoraat samen met studenten, nieuwe en bestaande professionals, kennisinstellingen in Innovatiewerkplaatsen, Living Labs, Vastgoed Lab, Kenniscentrum NoorderRuimte (KCN), de recent gestarte RICS Vakgroep Maatschappelijk Vastgoed, de RICS Vakgroep Research & Innovation, Zorg Innovatie Forum (ZIF) een structurele samenwerking met NeVaP kennis- en innovatieplatform in de vastgoedsector (600 leden), RICS Europe (125.00 leden wereldwijd) en het opgebouwde netwerk van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed. Ook internationale uitwisselingen en publicaties in Journals hebben blijvende aandacht. Na een positieve evaluatie van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed in 2016 zijn nu in 2017 de lectoraten Maatschappelijk Vastgoed en Vastgoed samengevoegd. De nieuwe opgave van het lectoraat (Maatschappelijk) Vastgoed zal dan ook gaan bestaan uit twee hoofd-

thema's: (1) Maatschappelijk Vastgoed en (2) Een wendbare vastgoedeconomie met disruptie, blockchain en vastgoed. Het tweede thema is gestart op het Noordelijk Vastgoedcongres 2017 op 12 oktober, een initiatief van Villa '96 - studentenvereniging voor Vastgoed & Makelaardij - en het lectoraat (Maatschappelijk) Vastgoed.

De tweede opgave zijn de nieuwe uitdagingen voor het maatschappelijk vastgoed die vanuit de publicaties komen zoals experts nu hebben gekeken naar de Barometers Maatschappelijk Vastgoed van de afgelopen tien jaar. Een aantal uitdagingen daaruit zijn:

- Wij vinden het belangrijk dat organisaties die publiek vastgoed beheren, dat doen op een manier die op politiek en maatschappelijk draagvlak kan rekenen en die aansluit bij veranderende maatschappelijke opvattingen (bijvoorbeeld over duurzaamheid) en behoeften (bijvoorbeeld andere vormen van

Politiek en maatschappelijk draagvlak is belangrijk voor organisaties die publiek vastgoed beheren

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



wonen, onderwijs en zorg. Dat geldt voor het Rijk en ook voor publieke instellingen die met een grote mate van zelfstandigheid zelf vastgoedbeslissingen kunnen nemen, zoals zorg- of onderwijsinstellingen.

- Vrijwel alle gemeenten zijn bezig met de professionalisering van hun opdrachtgevende rol en voeren bijvoorbeeld pilots uit met nieuwe samenwerkingsvormen. Ze onderkennen de noodzaak tot een betere kennisborging over nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, omdat zij zich geconfronteerd zien met een sterk dynamische markt op dit vlak. Competentieontwikkeling hoort daarbij tot één van de meest in het oog springende thema's.

- De belangrijkste actuele uitdagingen voor de gemeentelijke vastgoedportefeuilles zijn verduurzaming van de gehele vastgoedportefeuille, de impact van de razendsnelle technologische ontwikkelingen en de steeds strategi-

scher rolinvulling die gemeenten wensen vanuit het principe terug naar de kerntaken.

- Het onderscheid in sectorspecifieke en meer generieke kennis, data en leerpunten is een belangrijk aandachtspunt.

- Zo bezien zijn er wel degelijk mogelijkheden om ook op korte termijn verduurzaming van onderwijshuisvesting ter hand te nemen. Dat neemt niet weg dat de bekostiging van nieuwbouw in het PO en VO tekortschiet en hervormd moet worden.

- De vraag lijkt me hoe organisaties in het maatschappelijk vastgoed de voordelen van klein organiseren kunnen combineren met inkoop- en expertisevoordelen op grotere schaal.

- Een aanverwante vraag is die van de afweging tussen uitbesteden en in eigen beheer. Welke combinatie van activiteiten levert meerwaarde op?

- Het zou beter zijn als er gescheiden gemeten zou worden met return on investment en social return on investment. Het meten aan maatschappelijk vastgoed staat echter nog in de kinderschoenen.

- Verder zou ik willen bepleiten dat er meer onderzoek komt naar hoe bestuurders, managers en frontlijnwerkers hun besluiten nemen ten aanzien van maatschappelijk vastgoed.

- Om sturingscapaciteit terug te winnen (ouderenzorg) c.q. niet te verliezen (onderwijs), zonder terug te gaan naar de aanbodsturing zoals die was, staan in principe twee wegen open. Ten eerste het versterken van ruimtelijk spoor, bijvoorbeeld door middel van een (door samenwerkende gemeenten opgestelde) omgevingsvisie op de voorzieningenstructuur en in samenhang met de woonvisie. Ten tweede door sectorale bekostiging als aangrijpingspunt voor ruimtelijke sturing te blijven nemen, maar dan op een nieuwe manier,

zoals dat bij de doordecentralisatie in het onderwijs het geval is.

- De kwaliteit van vastgoed en facility management zal verder kunnen verbeteren door (nog) meer kwalitatief hoogstaand onderzoek te doen, waarin de toegevoegde

waarde van vastgoed en faciliteiten voor gebruikers en eigenaren nog beter kan worden aangetoond.

- De ervaringen uit het eerste jaar van de gemeentelijke benchmark vormen als het ware een routeboek voor digitalisering en integrale vastgoedsturing.

- Om op een efficiënte en effectieve wijze te kunnen denken over de uitdagingen die het gevolg zijn van demografische transitie en selectieve migratiepatronen (voorzieningen, mobiliteit, woningen, erfgoed et cetera) is onder andere een omslag in het denken noodzakelijk van denken over een complete kern naar denken over een complete regio.

Omslag is nodig bij denken over een complete kern naar denken over een complete regio

OVER DE AUTEUR

Jan Veuger is lector (Maatschappelijk) Vastgoed aan de Hanzehogeschool in Groningen.