

DEBAT OVER DEFINITIES EN TRENDS

Vastgoed beweegt!



De opening van het Polakgebouw op de campus gekoppeld aan de opening van het academisch jaar van de Erasmus Universiteit vormde het mooie decor voor een pittige discussie over trends binnen het gemeentelijk vastgoed. De experts hadden zich op de stellingen voorbereid en het debat kon beginnen.

Vlnr Jack Hazen, Irma Thijssen, Stijn de Wolf, Jan Willem van Kasteel, Wim Fieggen, Gertjan Verbaan

Professor Piet Eichholz stelde jaren geleden al dat vastgoed vooral vastgoed is, dat soms een maatschappelijke en soms een commerciële invulling kan hebben. Jack Hazen reageert: "Wij doen ook commercieel vastgoed en daar kijken we toch echt anders naar gebouwen, dan bij maatschappelijk vastgoed. We hebben een paar grote healthclubs gebouwd en exploiteren deze nog steeds, met rond de 6.000 leden elk. Dat is commercieel vastgoed en daar worden andere keuzen gemaakt over de materialisering. Dat is of heel duurzaam of juist niet. Binnen vijf jaar kan de trend weer anders zijn. Bij maatschappelijk vastgoed praat je over een levensduur van 30 of 40 jaar." Stijn reageert: "Ook bij maatschappelijk vastgoed zie je dat de levensduur gaat fluctueren, dus dat hoeft niet het verschil te zijn." Wim Fieggen:

"Het verschil zit hem vooral in de korte huurtermijnen bij commercieel vastgoed. Beleggers denken anders dan publieke opdrachtgevers omdat hun belang anders is." Jack knikt: "Commercieel vastgoed is trendgevoeliger, dus zijn de termijnen korter. We zijn nu bezig met een aanbesteding voor een ROC in combinatie met een sporthal; dat valt niet zomaar commercieel weg te zetten." Jan Willem valt Jack bij: "Een belegger is altijd met de eerste rendementen bezig, dus is zijn scope de korte termijn." Wim: "Toch zie je bij commercieel vastgoed op een goede locatie dat daar ook vanuit de langere termijn wordt gedacht en duurzaamheid meespeelt. Kijk maar naar de Zuidas." Jan Willem: "Tegelijkertijd gaan de ontwikkelingen snel, nog maar zeven jaar geleden bouwde iedereen kantoren, terwijl er al geen vraag meer was. Dat zie je niet bij maatschappelijk vastgoed."



DEELNEMERS:

- | | |
|--------------------------|--|
| • Irma Thijssen | Rijksdienst voor Ondernemend Nederland |
| • Niels Waterschoot | Philips Lighting |
| • Lester Agten | Gemeente Zeist |
| • Eric Peperkamp | Gemeente Nijmegen |
| • Gertjan Verbaan | DGMR |
| • Jack Hazen | Pellikaan Bouw |
| • Wim Fieggen | Instituut voor Vastgoed & Duurzaamheid |
| • Stijn de Wolf | SMT Bouw & Vastgoed |
| • Jan Willem van Kasteel | ICSadviseurs |

EXPLOITATIE

Stijn: “Ik zie een belangrijk verschil bij de exploitatie. Op het gebied van faciliteiten en beheer valt er nog een enorme slag te maken bij het maatschappelijk vastgoed. Vaak is het nog niet professioneel aangestuurd.” Jan Willem: “Je kunt jezelf de put in praten door te zeggen dat er te weinig expertise of professionalisering is, maar worden er nog slechte gebouwen neergezet? Het gaat erom dat je het maximale eruit haalt, ook in het beheer en de exploitatie.” Irma knikt: “Er mist vaak een schakel in de fase na de oplevering; omdat bij maatschappelijk vastgoed de opdracht gevende partijen niet altijd professionals zijn, worden van tevoren prestatie eisen niet goed vastgelegd.” Stijn vult aan: “Ik heb meegemaakt dat de gemeente een mooi gebouw neerzette, zonder na te denken over de installatietechniek. Je zou eigenlijk een standaard doos neer willen zetten die simpel en goed geëxploiteerd kan worden.” Gertjan: “We zien vaak dat gebouwen niet werken, omdat de relatie met bouwers en ontwerpers verbroken is; de fase na oplevering krijgt te weinig aandacht en bij verbouwingen is het

ontwerpteam meestal niet meer in beeld.” Irma geeft een voorbeeld: “We monitoren negen scholen een jaar lang en we komen tegen dat een gebalanceerd ventilatiesysteem met koeling het hele jaar aanstaat, terwijl de koeling maar zes weken in de zomer nodig is. Dat scheelt zomaar 4.000 euro in de exploitatie.” Jack: “Ik ken een school met WKO die na zes jaar een enorme energierekening kreeg. Ze hadden vergeten regelmatig het filter te spoelen.” “Dat kom je ook bij commerciële partijen tegen,” stelt Wim; “er is nu een wko gebruikersplatform, dat erop is gericht om het beter te laten functioneren.” Gertjan: “De installateur zou voor langere tijd verantwoordelijk moeten blijven voor de prestaties van de installaties, het energievolume en het meerjarenonderhoud. Dan bouw je èn slimmere meters en heb je belang bij een goede ▶

Eric Peperkamp en Lester Agten konden niet bij de expertmeeting aanwezig zijn, maar reageerden wel op de stellingen:

- 1 De gemeentelijke vastgoedorganisatie is koploper op het gebied van duurzaamheid
- 2 Gemeentelijk vastgoed dient alleen een publieke taak
- 3 Het aanbodgericht aansturen van een vastgoedorganisatie is niet meer van deze tijd

ERIC PEPERKAMP, HOOFD BUREAU VASTGOED GEMEENTE NIJMEGEN

1 Sinds twee jaar in Nijmegen wel. Daarvoor was het erg moeizaam vanwege gesplitste belangen. Eigenaar, exploitant en subsidieverlener werden het vaak niet eens met als gevolg dat er weinig geïnvesteerd en terugverdiend werd. Dat zie ik in veel gemeenten nog steeds gebeuren. Als belanghebbenden niet bereid zijn om dat systeem (split incentive) te doorbreken, dan zal het moeizaam blijven gaan. In Nijmegen is de onderwijshuisvesting in 2008 volledig doorgedecentraliseerd en daar zien we dat de investeringen in duurzaamheid in schoolgebouwen zeer fors zijn toegelopen; zelfs in een economisch zware tijd. Nijmegen heeft een duidelijk financieel plan bestaande uit een masterplan (investeringen) met doorberekeningen (business cases) per investering. Alle terugverdieneffecten landen in het duurzaamheidsfonds. Alle investeringen worden daaruit betaald.

2 Eens. Het bezitten van vastgoed is geen primaire taak van de gemeente. Het

vastgoed moet een maatschappelijk doel dienen. Vanuit de historie hebben veel gemeenten ook ander vastgoed, denk aan woningen vanuit woningbedrijven of monumentale panden. En als je dat vastgoed nu eenmaal hebt – zoals in Nijmegen (als oudste stad van Nederland) - nogal wat rijksmonumenten, dan zorgen we er wel goed voor. Verkoop is een optie, maar alleen als dat geen verlies oplevert.

3 Oneens. Vraaggerichte sturing is wat de vastgoedorganisatie ambieert. Maar zover is het nog lang niet. Vaak kent de vastgoedorganisatie de vraag niet eens goed genoeg. Zolang het aanbod groter is dan de vraag dan moet je wel iets met dat aanbod (verhuren/verkoppen). En het is de opgave van de vastgoedorganisatie om een financieel gezonde exploitatie te hebben/houden. Daar hoort visie en maatwerk bij. En niet het blinde motto om alles af te stoten zonder goed over de financiële en maatschappelijke consequenties na te denken. Een goede mix is in mijn ogen dan ook onmisbaar om verstandige besluiten te kunnen nemen.

LESTER AGTEN, FINANCIËEL ADVISEUR LEEFOMGEVING & WELZIJN VAN DE GEMEENTE ZEIST

1 Nee, de gemeentelijke vastgoedorganisaties zijn in algemene zin geen koploper maar hebben wel de maatschappelijke verplichting om duurzaamheid integraal op te pakken. Dit zorgt ervoor dat gebouwen kwalitatief verbeteren en daarnaast bespaart het energiekosten. Veel gemeenten experimenteren

momenteel qua duurzaamheidsmaatregelen en financiering en dat is goed want daarmee kunnen goede initiatieven gedeeld worden en verder verbeterd worden. Het is daarbij van belang om financiën tijdig aan te sluiten. Of dat bij gemeenten ook daadwerkelijk gebeurt, is niet zichtbaar, maar met de financiële en creatieve denkkraft van financiën kan er meer voor elkaar komen dan men denkt.

2 Eens, het hebben van vastgoed is niet een doel op zich. Efficiënt vastgoedbeheer houdt volgens mij in dat er voldoende ruimte (BVO) beschikbaar moet zijn en dat die ruimte ook daar beschikbaar is waar het ook nodig is voor het uitvoeren van de publieke taken. Als we dat kunnen realiseren snijdt het mes aan twee kanten, want enerzijds zetten we gemeentelijk vastgoed efficiënt in en besparen we kosten en belangrijker is dat we daarmee de maatschappelijke doelstellingen kunnen realiseren die we beogen.

3 Eens, wil je een vastgoedorganisatie effectief en efficiënt inzetten dan moet het meer vraaggestuurd worden. Deze transitie vergt tijd en energie en wordt geholpen door thema's als duurzaamheid, want bij de verduurzamingsslag wordt automatisch afgewogen wat de toekomst van het gebouw is. En de verduurzamingsslag is meer gericht op de totale meerjarige exploitatie, aangezien het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen eerst een investering vergt die vervolgens via lagere energielasten wordt terugverdiend.

exploitatie. Ook bij bestaand vastgoed zou die koppeling veel duidelijker moeten zijn, je kunt immers van een gebruiker niet verwachten dat hij alle kennis van installaties in huis heeft.”

HET GEBIED

Irma vult aan: “Toch zijn veel gemeenten nog vooral praktisch met hun vastgoed bezig. Ze zijn bezig met afstoten, herhuisvesten, besparen en efficiënter maken. Dat terwijl er op beleidsniveau grote problemen ontstaan. De kloof tussen gebouwbeheerders en de

“De kwaliteit van vastgoed gaat altijd over de beleving van de gebruiker.”

beleidsambtenaren is nog te groot. Daar moeten gemeenten en schoolbesturen een omslag maken.” Wim: “We zitten duidelijk in een transitiefase. De verantwoordelijkheid van gemeenten zit vooral in het maatschappelijke, terwijl daar harde keuzen moeten worden gemaakt.” Irma: “Bij mij moet het buurthuis commerciële huurprijzen gaan vragen, omdat de exploitatie slecht is. De vraag is of bewonersgroepen dat kunnen betalen.” Jack: “Als de kwaliteit maar goed is; die 6.000 leden van de healthclub betalen graag 65 euro. Maar we bouwen geen standaard zwembad,



Opening Polak Gebouw

maar een bad van 1.20 meter diep. Dan kun je prima je doelgroepen faciliteren en heb je geen badmeester nodig en bespaar je behoorlijk op de kosten." Jan Willem: "Als commerciële partij zet je er dus een mooi concept neer en daarmee druk je het maatschappelijk vastgoed weg. Dat zie je in elke gemeente gebeuren; de traditionele zwembaden redden het niet meer en sportparken staan onder druk." Gertjan: "Daarbij ligt bij de gemeente ook een taak om verder te kijken dan het gebouw. Op gebiedsniveau zijn ook bepaalde ontwikkelingen nodig, bijvoorbeeld om een bestaande wijk te verbeteren door meer plaats te maken voor groen en ruimte en een belangrijke trekker in het gebied op te nemen."

"Maatschappelijk vastgoed is vaak nog niet professioneel aangestuurd."

EIGENDOM OF NIET?

Stijn: "In hoeverre wil de gemeente zich nog bemoeien met maatschappelijk vastgoed? De markt kan het beter." Irma: "In het Nationaal Energie Akkoord is afgesproken dat de VNG aan de lat staat voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en ondersteuning van gemeenten daarbij. RVO.nl ondersteunt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse





Zaken en Koninkrijksrelaties de VNG, omdat wij hier veel kennis en ervaring en contacten in hebben. De discussie speelt inderdaad of de gemeente nog wel maatschappelijk vastgoed in eigendom zou moeten hebben en houden? Er zijn voorbeelden waarbij de buurt de exploitatie overneemt, en voorbeelden waarbij marktpartijen dit doen.” Jack twijfelt: “Als leden van een zwembad zelf het beheer en de hele personele exploitatie gaan dragen, dan gaat dat gehed na een paar jaar fout. De sterke voorzitter met zijn sponsorrelaties valt weg of het aantal betalende leden loopt terug. Dan hang je en is de kwaliteit ver te zoeken.” Stijn reageert:

“Toch zie je dat gemeenten zelf eigenaar van de grond willen blijven, omdat een locatie bijvoorbeeld maatschappelijk relevant is of centraal ligt.” Wim: “Met dat feit in het achterhoofd kan het dus ook aantrekkelijk voor gemeenten zijn om wel een actief vastgoedbeleid te voeren en zelf daarin de regie te houden. Dat geldt ook voor een thema als verduurzaming wat echt op het bordje van de gemeente ligt. Als je alleen maar naar de markt afstoot blijf jij met incurant vastgoed over. Wil je dat of ga je kijken hoe je beleid en operationeel beheer beter in de greep gaat krijgen?”

WORSTELLEN

Irma: “Gemeenten zouden veel meer kunnen uitbesteden. Ze weten echter vaak niet hoe ze de vraag moeten formuleren en zien de markt als een bedreiging.” Gertjan reageert: “Dat is jammer, want juist die dialoog is interessant.” Jack vult aan: “Vaak doen we mee met consultaties en dialogen en sta je gewoon weer achter in de rij voor de aanbesteding. Als je met innovaties komt, waardoor de total costs interessant worden zou je een preferred supplier moeten zijn.” Irma: “Tsja, maar de overheid moet zich toch houden aan het aanbestedingsbeleid.” Jan Willem vult aan: “Ik vind kennis delen heel belangrijk. Scholen worden doodgegooid

met esco’s, DBFMO’s en innovatieve aanbestedingen en zien door de bomen het bos niet meer. De uitvragende partij vindt het aanbod veel te complex.”

ENERGIE EN COMFORT

Jan Willem knikt: “Iedereen klaagt over de bouwfysische aspecten en de wandafwerking. Dat is inherent aan de wijze waarop de projecten in de markt worden gezet. De hele lobby van frisse scholen wordt teniet gedaan door de bekostiging.” Gertjan: “Er is nog teveel focus op energie terwijl andere aspecten zoals daglicht en akoestisch comfort en aandacht voor beheer en onderhoud voor de gebruiker veel belangrijker zijn. Het gaat om comfort en beleving. In plaats van technische getallen vragen we na 1 of 2 jaar letterlijk aan de gebruikers wat ze van het gebouw vinden. Dat noemen we de comfortmonitor. Dat werkt beter dan het alsmaar doormeten.” Irma reageert: “Daar moet je wel voorzichtig mee zijn, omdat tevredenheid niets hoeft te zeggen over de werkelijke kwaliteit van het binnenklimaat.” Gertjan: “We hebben laatst twee scholen gemeten, waarbij het feitelijk verbruik sterk verschilde; een kwart van het verbruik wordt door de gebruiker bepaald en dat kost geld in de exploitatie, waarvan de gebruiker zich lang niet altijd bewust is. Dat geld zouden ze zelf ook liever in het onderwijs stoppen.” Irma knikt: “Bij de Green Deal Verduurzaming Scholen gaat het erover om vraag en aanbod beter op elkaar aan te sluiten. Eigenlijk wil je dat de schooldirecteur dat moet kunnen vertellen. Maar hoe krijg je die boodschap goed bij de gemeenten en de schoolbesturen?” Stijn: “Door de markt eerder te betrekken. Door eerder kennis en expertise te delen is veel winst te behalen. En uiteindelijk gaat de kwaliteit van het vastgoed altijd over de beleving van de gebruiker.”

“Veel gemeenten zijn nog vooral praktisch met hun vastgoed bezig.”

Op 5 oktober heeft de gemeentelijke vastgoeddag plaatsgevonden, die door de IVD is georganiseerd.