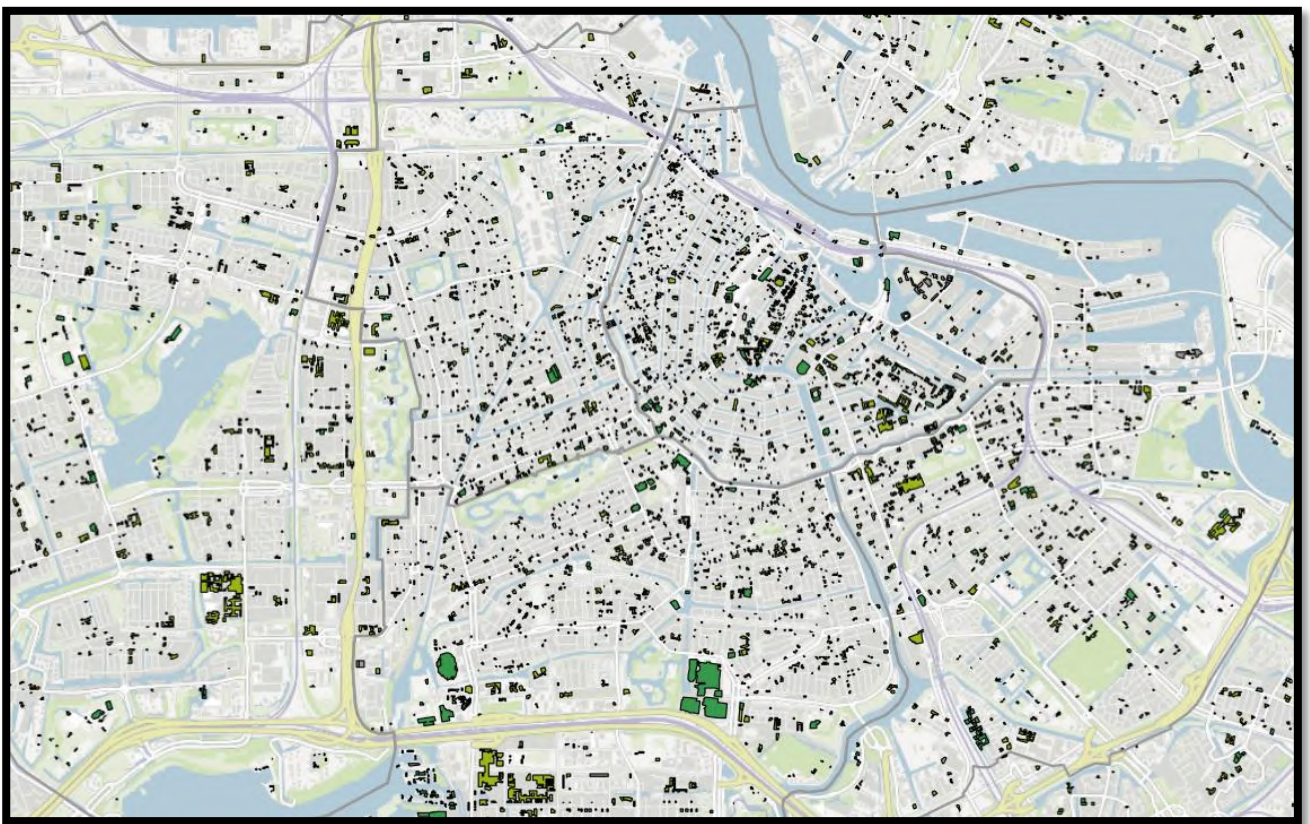


Marktwaaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Onderzoek naar de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot de markthuur en integrale kostprijsuur



Vastgoed in Amsterdam waarin een activiteit wordt gehuisvest die op dit moment voldoet aan de Amsterdamse definitie van de publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk (Gemeente Amsterdam, 2019b).

Door:	Anthony van Goudoever
Datum:	11-11-2019
MRE Jaargang:	2017-2019
Eerste lezer:	Arthur Marquard
Tweede lezer:	Jantine Schrader

‘Stenen zijn niet sociaal; alleen wát je ermee doet maakt maatschappelijk verschil’

(Arnoud Vlak, 2011)

Voorwoord

Met het afronden van mijn scriptie komt een einde aan een periode die ik als heel interessant en leerzaam heb ervaren. Graag dank ik hiervoor mijn werkgever, de Gemeente Amsterdam voor het vertrouwen en de mogelijkheid die zij mij heeft geboden om deze studie doen.

Daarnaast en vooral bedank ik mijn vriendin Priscilla en mijn dochter Fayen voor de tijd die zij mij hebben gegeven om tijdens drukke periodes rustig te kunnen studeren. Mijn ouders wil ik graag bedanken voor de steun die ze mij hebben gegeven gedurende mijn studie en het uitvoeren van dit onderzoek.

Als laatste bedank ik de ASRE voor de interessante en leerzame colleges, Arthur Marquard voor de goede tips tijdens mijn onderzoek en alle respondenten van mijn enquêtes en interviews voor de moeite die zij hebben genomen om mij dit onderzoek te kunnen laten doen.

Samenvatting

Gemeenten waarderen hun vastgoed niet tegen marktwaarde maar tegen andere maatstaven die leiden tot lagere waarden (Wolfgram, 2018; Vlaming, 2017). Dat is vreemd want gemeenten lijken zichzelf daardoor te benadelen door huuropbrengsten te laten liggen. Hoewel gemeenten net als woningcorporaties een maatschappelijke taak hebben, zijn zij in dit opzicht verschillend. De vraag die in dit onderzoek centraal staat luidt.

In hoeverre draagt het waarderen en verhuren tegen marktwaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bij aan meer transparantie binnen overheidsfinanciën?

Om deze vraag te beantwoorden is gestart met het opnieuw definiëren van de term maatschappelijk vastgoed. Hieraan is de volgende definitie gegeven.

Maatschappelijk vastgoed is courant bedrijfsmatig vastgoed met een activiteit die past binnen de bandbreedte van de onderliggende publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk.

Vervolgens is onderzoek gedaan naar de bandbreedte van de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*. Hieruit blijkt er een grote verscheidenheid aan functies bestaan die passen binnen de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*. Met behulp van onder andere de Public Goods Theory van Samuelson en het Driekamermodel van Conijn is geconcludeerd dat maatschappelijk vastgoed een marktgoed betreft wanneer gebruik en vastgoed van elkaar worden gescheiden (1954; 2014). Voor het vastgoed is alternatieve aanwendbaarheid mogelijk. De maatschappelijke component is slechts het gebruik en staat hiermee los van het vastgoed zelf. Vanuit dat perspectief is maatschappelijk vastgoed te plaatsen in een marktwaardecontext onder de voorwaarde dat de bovengenoemde definitie wordt aangehouden.

Maar waarom verhuren gemeenten hun vastgoed dan niet tegen marktwaarde? Dit heeft te maken met wet- en regelgeving waarmee gemeenten ruimte hebben hun vastgoed tegen een lagere waarde dan de marktwaarde aan te bieden. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (afgekort BBV) bepalen gemeenten zelf hoeveel ze afschrijven op hun vastgoed en hoeven zij in tegenstelling tot marktpartijen geen restwaarde aan te houden (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten, 2017). In combinatie met de Wet Markt en Overheid waarin gemeenten hun vastgoed tegen minimaal de integrale kostprijs moeten verhuren leidt dit in de praktijk vaak tot huurprijzen die (ver) onder de markthuurliggen (Vlaming, 2017; Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012).

De integrale kostprijs wordt bepaald door alle kosten die samenhangen met het leveren van een goed of dienst, te cumuleren (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Bij het hanteren van de integrale kostprijsmethodiek wordt geen rekening gehouden met waardebepalende factoren zoals de locatie en de publiekrechtelijke bestemming van het object. Factoren die bij het bepalen van de marktwaarde essentieel zijn. Het hanteren van de integrale kostprijsmethodiek brengt onder andere de volgende inefficiënties met zich mee:

- informatieachterstand bestuurders en ambtenaren;
- risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze;
- verkapte en intransparante subsidiestromen;
- gebrek aan uniformiteit in financiële verslaglegging;
- weinig zicht op aanwezige stille reserves.

Ter toetsing van het theoretisch kader is een enquête gehouden onder 5 groepen respondenten. Uit de resultaten blijkt dat de bandbreedte van de bestemming *maatschappelijk* ruim is en dat er een duidelijk onderscheid is tussen commercieel-maatschappelijke en sociaal-maatschappelijke functies. Functies die als sociaal-maatschappelijk worden gekwalificeerd lijken geen verdienmodel te hebben. Het zijn voorzieningen die zonder hulp van de overheid niet tot stand komen (Tordoir, 2012).

Uit de daaropvolgende interviews blijkt dat er veel draagvlak is voor het waarderen en verhuren van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed tegen marktwaarde. De weerstand tegen het waarderen en verhuren tegen marktwaarde lijkt er vooral intern (binnen gemeenten) te zijn. Sommige partijen lijken er belang bij te hebben indirecte subsidies via huisvesting, niet inzichtelijk te maken. Ook spelen sentimenten soms een rol. Men associeert marktwaarde met commerciële belangen en rendements- en marktdenken. Dat is jammer want hierdoor worden bovengenoemde inefficiënties juist verholpen.

Het antwoord op de centrale vraag luidt dan ook dat waarderen en verhuren van maatschappelijk vastgoed tegen marktwaarde overheidsfinanciën transparanter maken vooropgesteld dat het courant maatschappelijk vastgoed betreft. Transparantie is noodzakelijk omdat dit leidt tot meer kosteninzicht en een betere prioriteitsafweging bij de subsidieverstreking. Ook neemt transparantie toe in de begroting door het zichtbaar worden van stille reserves.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting	4
1. Inleiding	7
1.1 Onderwerp	7
1.2 Doel	7
1.3 Afbakening	7
1.4 Centrale vraag en deelvragen	8
1.5 Onderzoeksmethoden	8
1.6 Leeswijzer	9
1.7 Onderzoeksmodel	10
2. Een markt voor maatschappelijk vastgoed	11
2.1 Begripsbepaling maatschappelijk vastgoed	11
2.1.1 Definitieverschillen	11
2.1.2 Definitie maatschappelijk vastgoed	12
2.1.3 Definitie gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	13
2.1.4 De bandbreedte van de publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk.	13
2.1.5 Sociaal-maatschappelijk en commercieel-maatschappelijk	14
2.1.6 Bestuurlijke paradox	14
2.2 Marktwerving in theorie en praktijk	14
2.2.1 Public Goods Theory	15
2.2.2 Courant/incourant	16
2.2.3 Maatschappelijk gebruik in commercieel vastgoed	16
2.3 Juridisch kader	16
2.3.1 Bestemmingsplan	16
2.3.2 Economische activiteit	17
2.3.3 Wet Markt & Overheid	17
2.3.4 Staatssteun	17
2.3.5 De-minimisverordening	18
2.4 Samenvatting en antwoord op deelvraag 1	18
3. Marktw waarde en integrale kostprijs	19
3.1 Marktw waarde gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	19
3.1.1 Definitie marktw waarde	19
3.1.2 Highest and Best Use	19
3.1.3 Waarderingsmethodieken	20
3.1.4 Uniformiteit	20
3.2 Begripsbepaling integrale kostprijs	20
3.3 Het Driekamermodel	21
3.4 Marktw waarde toegelaten instellingen	22
3.5 Verslagleggingsregels commerciële jaarrekening	22
3.6 Verslagleggingsregels Gemeenten en provincies	23
3.6.1 Stille reserves	23
3.7 Gevolgen integrale kostprijs huur	23

3.8	Samenvatting en antwoord op deelvraag 2	24
4.	Operationalisatie: methodologische verantwoording	26
4.1	Methodologische verantwoording enquête	26
4.1.1	Enquêtevraag 1,	26
4.1.2	Enquêtevraag 2	26
4.1.3	Enquêtevraag 3	27
4.1.4	Enquêtevraag 4	27
4.2	Verantwoording interviewvragen	27
4.2.1	Selectie respondenten	28
4.3	Samenvatting	29
5.	Uitkomsten en analyse enquête en interviews	30
5.1	Uitkomsten enquête	30
5.1.1	Uitkomsten enquêtevraag 3	30
5.1.2	Non-parametrische toets enquêtevraag 3	31
5.1.3	Uitkomsten enquêtevraag 4	31
5.1.4	Non-parametrische toets enquêtevraag 4	32
5.2	Uitkomsten interviews	33
5.2.1	Maatschappelijke bestemming in relatie tot marktwaarde	33
5.2.2	Integrale kostprijsmethodiek	33
5.2.3	Inefficiënties van integrale kostprijsuur	34
5.2.4	Gevolgen sociaal domein	34
5.3	Analyse theorie en praktijk	35
5.4	Samenvatting en antwoord op deelvragen 3 en 4	36
6.	Conclusies	38
6.1	Aanbevelingen voor overheden	38
6.2	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	39
6.3	Reflectie	39
	Literatuuroverzicht	40
	Bijlage 1, verschillen en interpretaties tussen bestemmingsplannen	44
	Bijlage 2, lijst met enquêtevragen	45
	Bijlage 3, uitkomsten enquête, vraag 3	50
	Bijlage 4, uitkomsten vraag 4	51
	Bijlage 5, Kruskal-Wallis equality-of-populations rank test	52
	Bijlage 6, lijst met vragen semi-gestructureerde interviews	54
	Bijlage 7, interviews	55

1. Inleiding

Sinds ik werk bij de gemeente verbaas ik mij erover dat partijen, soms op basis van volstrekte willekeur, (bedrijfs)ruimte krijgen toegewezen om maatschappelijke initiatieven te ontplooiën. Deze initiatieven hebben soms een politieke grondslag en soms ook niet. De aangeboden ruimtes variëren in omvang en kwaliteit maar twee dingen hebben ze gemeen: het gaat om maatschappelijk vastgoed en de huur of gebruiksvergoeding is laag. Door een lage huur in rekening te brengen wordt indirect gesubsidieerd via het vastgoed. Dat lijkt in beginsel niet vreemd. Of je nou een hoge of lage huur in rekening brengt, het blijft een vestzak-broekzak verhaal. Maar als je erin verdiept blijkt het ingewikkelder. Wat is maatschappelijk eigenlijk en is het wel zo maatschappelijk? Een pand als de Stopera wordt gekwalificeerd als maatschappelijk vastgoed maar als je een kaartje koopt zie je daarvan niets maatschappelijks in de prijs terug. Hoe maatschappelijk is het dan nog? De hele maatschappij betaalt eraan mee maar het is niet voor de hele maatschappij beschikbaar. Voor mij was dit de aanleiding om mij verder te verdiepen in het waarderen en verhuren van maatschappelijk vastgoed door gemeenten.

Gemeenten hebben de afgelopen jaren veel vastgoed verkocht. Daarmee ontstond een toenemende belangstelling voor gemeentelijk vastgoed. Dit vraagt gemeenten verder te professionaliseren en met een kritische blik naar eigen handelen inzake hun vastgoedportefeuille te kijken. Met een toenemende ruimtevraag en de vaak beperkte ruimte en middelen is het voor gemeenten noodzakelijk bewuste keuzes te maken rondom beheer en exploitatie van gemeentelijk vastgoed. Een afweging over het al dan niet waarderen en verhuren tegen marktwaarde ligt aan de basis van die keuzes.

1.1 Onderwerp

Gemeenten waarderen hun vastgoed niet tegen marktwaarde maar tegen andere maatstaven die leiden tot lagere waarden (Wolfgram, 2018; Vlaming, 2017). Dat is vreemd want gemeenten lijken zichzelf daardoor te benadelen door huuropbrengsten te laten liggen. Hoewel gemeenten net als woningcorporaties een maatschappelijke taak hebben, wijken zij in dit opzicht af. In tegenstelling tot gemeenten zijn woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht hun vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat te waarderen voor het opstellen van de jaarrekening. Het blijkt dat gemeenten daarmee achter lopen in vergelijking met woningcorporaties. Een oorzaak kan wellicht gevonden worden in de onbekendheid die gemeenten hebben met het waarderen en verhuren tegen marktwaarde en andere wet- en regelgeving.

In deze scriptie wordt onderzoek gedaan naar de bandbreedte van de bestemming *maatschappelijk* in relatie tot de markthuurlen en integrale kostprijsruimte bij gemeenten. Met bandbreedte wordt in dit geval bedoeld de verscheidenheid van mogelijke functies die passen binnen de publiekrechtelijke bestemming *Maatschappelijk*. Er wordt een beeld geschetst van de institutionele kaders met betrekking tot dit onderwerp en welke bewegingsvrijheid dit gemeenten geeft om zelf huurprijzen vast te stellen. Tevens wordt onderzocht wat de gevolgen zijn voor gemeenten van het niet verhuren tegen marktwaarde en of het zinvol is om dit wel te doen.

1.2 Doel

Het doel van het onderzoek is inzicht te verschaffen in samenhang van bovengenoemde onderwerpen en hoe deze zich verhouden tot handelingswijzen van gemeenten. Het tweede doel van dit onderzoek is aanbevelingen te doen om te komen tot een professionelere en meer transparante manier van vastgoedexploitatie binnen gemeenten.

1.3 Afbakening

Om tot een duidelijke afbakening te komen van de onderzoeksvraag worden de volgende kaders gesteld. Vanwege de vele definities van de term maatschappelijk vastgoed wordt in de afbakening vooral gekeken naar wat niet tot maatschappelijk vastgoed gerekend wordt. De volgende typen vastgoed blijven in ieder geval buiten beschouwing bij het bepalen of er een markt is voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Alles wat binnen de afbakening valt tevens binnen de definitie van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zoals omschreven in hoofdstuk 2.1.3.

Tabel 1

Vastgoed vallend buiten de afbakening.

Type vastgoed	Reden buiten afbakening
(Buiten-)sportaccommodaties en (buiten-)zwembaden	Vastgoed is ondergeschikt aan de activiteit en incourant
Kinderboerderijen, speeltuinen en volkstuinparken	Vastgoed is ondergeschikt aan de activiteit
Klokkentorens	Incourant
Woningen	Valt buiten de publiekrechtelijke bestemming <i>maatschappelijk</i>
Bedrijfsmatig vastgoed zonder publiekrechtelijke bestemming <i>maatschappelijk</i>	Valt buiten de publiekrechtelijke bestemming <i>maatschappelijk</i>

Juridisch

De relevante wet- en regelgeving wordt uitgediept voor zover dat nodig is om de hoofd- en deelvragen te beantwoorden. Er wordt geen onderzoek gedaan naar de achterliggende beweegredenen of totstandkoming van wet- en regelgeving.

Het algemeen belangenbesluit.

Een gemeenteraad kan een zogenaamd algemeen belang besluit (ABB) nemen (ACM, 2015, p.16). Activiteiten die vallen binnen het algemeen belang vallen dus buiten de gedragsregels van de Wet- Markt en Overheid en hoeven derhalve niet voor een integrale kostprijs te worden verhuurd. Hiermee wordt geen rekening gehouden in dit onderzoek.

Privaatrecht/erfpacht

Er wordt geen rekening gehouden met erfpacht of met privaatrechtelijke (erfpacht)bestemmingen omdat privaatrechtelijke bestemmingen afhankelijk zijn van de wensen van de eigenaar en vergelijking daarom niet mogelijk is.

Btw

In dit onderzoek wordt geen rekening gehouden met btw of btw-compensatie omdat dit mede afhankelijk is van de activiteiten van de huurder.

Reikwijdte

De reikwijdte van dit onderzoek betreft alle gemeenten binnen de Nederlandse grenzen waarbij de focus ligt op de grote vier gemeenten in de randstad.

1.4 Centrale vraag en deelvragen

De centrale vraag luidt:

In hoeverre draagt het waarderen en verhuren tegen marktwaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bij aan meer transparantie binnen overheidsfinanciën?

De deelvragen zijn verdeeld over het theoretisch kader en het praktijkonderzoek.

Theoretisch kader

1. In hoeverre is er een markt voor maatschappelijk vastgoed?
2. Wat is verhuur tegen marktwaarde en hoe verhoudt die zich tot verhuur tegen de integrale kostprijs?

Praktijkonderzoek

3. In hoeverre is bij stakeholders en andere belanghebbenden draagvlak om gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te waarderen en verhuren tegen marktwaarde?
4. Wat zijn de effecten van het doorberekenen van de marktwaarde voor stakeholders binnen het sociale domein?

1.5 Onderzoeksmethoden

In de afgelopen jaren is steeds meer geschreven over maatschappelijk vastgoed. Over de bandbreedte van de publiekrechtelijke bestemming in relatie tot de markthuur is echter nog weinig bekend. Om die reden heeft het onderzoek een exploratief karakter (Baarda & De Goede, 2001). Het onderzoek maakt gebruik van de zogenaamde mixed method waarbij het onderzoek deels kwalitatief en deels kwantitatief is (Baarda et al., 2018, p. 180). Om te komen tot een antwoord op de hoofd- en deelvragen wordt van onderstaande onderzoeksmethoden gebruik gemaakt.

Literatuurstudie

Via diverse kanalen is geprobeerd zoveel mogelijk literatuur te verzamelen die met het onderwerp verband houdt.

Enquête onder ervaringsdeskundigen

Middels een enquête volgens de 5-punts likertschaal is aan 250 ervaringsdeskundigen gevraagd activiteiten te kwalificeren als al dan niet maatschappelijk. De likertschaal is een methode om moeilijk te kwantificeren gegevens toch vergelijkbaar te maken. Het doel van deze vraag is om zicht te krijgen op de invulling van de maatschappelijke bandbreedte in de praktijk. Daarnaast worden vragen 3 en 4 vergeleken om te onderzoeken of er overlap is tussen maatschappelijke functies en de integrale kostprijsuur. Meer informatie hierover is terug te vinden in hoofdstuk 4.1.

Non-parametrische toets

Vervolgens zijn de antwoorden geanalyseerd en zijn enkele non-parametrische toetsen uitgevoerd. De toetsen bestaan uit een Chi-kwadraat toets en de Kruskal-Wallis test. Met deze toetsen wordt onderzocht of er significante verschillen zijn tussen groepen respondenten die werkzaam zijn in de verschillende sectoren.

Interviews

De interviews bestaan uit een serie vragen die zijn afgeleid uit de deelvragen zoals beschreven hoofdstuk 1.4. De respondenten uit de interviews zijn afkomstig uit de sectoren waarvan de enquête is afgenomen. Op die manier wordt de materie vanuit verschillende invalshoeken belicht. De interviews zijn afgenomen op basis van de interviewtechnieken van (Baarda et al., 2018). De respondent wordt tevens gevraagd verklaringen te geven voor bepaalde enquête-uitkomsten.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is omschreven wat de aanleiding is voor het onderwerp van deze scriptie en tot welk doel deze scriptie dient. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader verder uitgewerkt. Er wordt gestart met de definitiebepaling van maatschappelijk vastgoed. Vervolgens wordt de *maatschappelijke* bestemming geduid vanuit publiekrechtelijk beleidsmatig perspectief. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat de term maatschappelijk vanuit verschillende disciplines op een verschillende manier wordt benaderd. Daarna wordt stilgestaan bij de term gemeentelijk vastgoed en worden de verschillen geduid met maatschappelijk vastgoed. Vervolgens wordt een bestuurlijke paradox geschetst waaruit blijkt dat de term maatschappelijk vanuit gemeentelijk perspectief wat tegenstrijdigheden kent. Omdat in de nieuwe definitie van maatschappelijk vastgoed een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen het vastgoed en het gebruik wordt de link gelegd met de Public Goods Theory om te bepalen of er een markt is voor maatschappelijk vastgoed (Samuelson, 1954). Omdat woningcorporaties net als gemeenten veel maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben, wordt onderzocht hoe corporaties hiermee omgaan. Het driekamermodel en de DAEB –regels (Diensten van Algemeen Economisch Belang) worden hier behandeld. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met het juridische kader waar de relevante wet- en regelgeving omtrent dit onderwerp wordt aangestipt. Tot slot wordt in de samenvatting deelvraag 1 beantwoord.

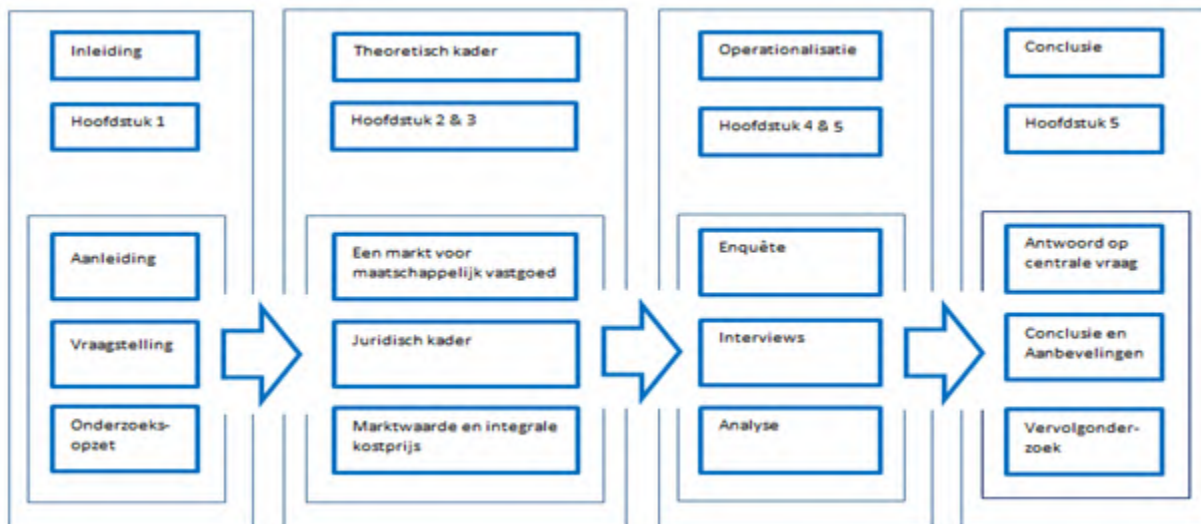
In hoofdstuk 3 wordt gestart met de definiëring en onderbouwing van de begrippen marktwaarde en integrale kostprijs. Daarna wordt de link gelegd met woningcorporaties omdat zij net als gemeenten veel maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben maar de exploitatie op een andere manier organiseren. Vervolgens worden de verschillen geduid tussen gemeenten en andere (beursgenoteerde) vastgoedeigenaren op het gebied van financiële verslaglegging. Hiermee wordt een kader geschetst van de problematiek rondom het waarderen van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Tenslotte worden bevindingen uitgewerkt die het gevolg kunnen zijn van het waarderen en verhuren tegen de integrale kostprijs door gemeenten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en een antwoord op deelvraag 2.

Hoofdstuk 4 omvat de methodologische verantwoording van het operationele kader. Om de derde en vierde deelvraag te beantwoorden en het theoretisch kader uit de hoofdstukken 2 en 3 te onderbouwen, wordt op basis van verschillende methoden onderzoek gedaan. De behandelde theorieën waaronder de Public Goods Theory en het Driekamermodel worden vertaald in enquête- en interviewvragen. Er wordt gestart met de enquête waarin wordt onderzocht wat de bandbreedte van de *maatschappelijke* bestemming is in relatie tot de markthuurlen en integrale kostprijshuur. De enquêtevragen worden beantwoord en er wordt een verband gelegd met het theoretisch kader. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de keuze van de respondenten voor de enquête. Daarna wordt ingegaan op de interviewmethode en vraagstelling en wordt uitgelegd waarom gekozen is voor de respondenten in de interviews. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting.

In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van de enquête besproken en geanalyseerd. Met non-parametrische toetsen wordt vervolgens onderzocht of er significante verschillen zitten in antwoorden tussen verschillende doelgroepen. In de interviews wordt uitgebreid stilgestaan bij de mogelijke gevolgen van het waarderen tegen de integrale kostprijs om zo de bevindingen uit hoofdstuk 3 te toetsen. Daarna wordt met een tabelkader verantwoord hoe de informatie uit het theoretisch kader terugkomt in het operationele gedeelte. Vervolgens worden de uitkomsten van de semigestructureerde interviews geanalyseerd en worden analogieën gelegd tussen het theoretisch kader en het empirisch onderzoek. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en beantwoording van de deelvragen 3 en 4.

Hoofdstuk 6 is het laatste hoofdstuk. Er wordt gestart met het beantwoorden van de centrale vraag. Vervolgens worden overige conclusies uit het onderzoek uiteengezet. Daarna worden aanbevelingen gedaan voor gemeenten en aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Het onderzoek wordt afgesloten met een korte reflectie.

1.7 Onderzoeksmodel



Figuur 1
Onderzoeksmodel

2. Een markt voor maatschappelijk vastgoed

Er wordt gestart met de definitiebepaling van maatschappelijk vastgoed. Vervolgens wordt de *maatschappelijke* bestemming geduid vanuit publiekrechtelijk beleidsmatig perspectief. De term Maatschappelijk wordt vanuit verschillende disciplines op een verschillende manier benaderd. Daarna wordt stilgestaan bij de term gemeentelijk vastgoed en worden de verschillen geduid met maatschappelijk vastgoed. Vervolgens wordt een bestuurlijke paradox geschetst waaruit blijkt dat de term maatschappelijk vanuit gemeentelijk perspectief enkele tegenstrijdigheden kent. Omdat de in dit onderzoek nieuw geformuleerde definitie van maatschappelijk vastgoed een duidelijk onderscheid maakt tussen de stenen en het gebruik wordt de link gelegd met de Public Goods Theory. Op die manier wordt vastgesteld of er een markt is voor maatschappelijk vastgoed (Samuelson, 1954). Ook wordt een verband gelegd tussen de DAEB-vastgoed en de scheiding tussen sociaal maatschappelijke en commercieel maatschappelijke functies bij de totstandkoming van grondprijzen. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met het juridische kader waar de relevante wet- en regelgeving omtrent dit onderwerp wordt aangestipt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en beantwoording van de eerste deelvraag.

Deelvraag 1: In hoeverre is er een markt voor maatschappelijk vastgoed?

2.1 Begripsbepaling maatschappelijk vastgoed

Uit ruwe schattingen blijkt dat het maatschappelijke vastgoed in Nederland in 2012 een gezamenlijk oppervlakte had van circa 85 miljoen vierkante meter (Bouwstenen voor Sociaal, 2012). Dat is meer dan de oppervlakte van alle kantoor- en winkelruimtes in Nederland bij elkaar (bbn adviseurs, 2011). Gezien de omvang van deze portefeuille zijn de belangen groot en is het noodzaak dit vastgoed zo goed en zo efficiënt mogelijk te exploiteren. De omvang van maatschappelijke vastgoedportefeuille is afhankelijk van de manier waarop je maatschappelijk vastgoed definieert.

2.1.1 Definitieverschillen

Er bestaan diverse definities voor de term maatschappelijk vastgoed waarvan er enkelen worden uitgelicht om het verschil van interpretatie te kunnen duiden. Hieronder enkele definities die in omloop zijn:

- Van Leent:
‘Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we in beginsel alle (gebouwde en ongebouwde) ruimte die nodig is voor de maatschappelijke voorzieningen en activiteiten behorende bij leefbare en vitale wijken en buurten’ (Van Leent, 2007, p. 7).

Dit lijkt de meest ruime definitie van maatschappelijk vastgoed. Met name de onbebouwde ruimte laat ruimte voor interpretatie. Pleinen en parken lijken passend. Mensen ontmoeten elkaar daar of gaan sporten. Maatschappelijke activiteiten vinden ook op stoepen en trottoirs plaats of bij de bushalte en daarom is deze definitie niet goed bruikbaar voor het onderzoek.

- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL):
‘Maatschappelijk vastgoed is vastgoed (...)dat wordt ingezet ten behoeve van het verlenen van diensten die kennelijk van zodanig maatschappelijk belang worden geacht, dat deze geheel of gedeeltelijk publiek worden bekostigd, (...)dat is ingericht op het regelmatig fysiek samenkomen door dienstverlener en eindgebruikers rond de levering van de dienst’ (PBL, 2017, p. 30).

Op basis van deze definitie kunnen partijen met een winstoogmerk zoals kinderdagverblijven worden gehuisvest in maatschappelijk vastgoed. Ook partijen die worden betaald uit verplichte collectieve (zorg)verzekeringen zoals huisartsen vallen onder de publieke bekostiging (PBL, 2017, p. 156). Omdat niet elke gemeente dezelfde beleidsdoelen heeft, lijkt de term publieke bekostiging in deze definitie subjectief. Publieke bekostiging is een publieke keuze. Op basis van deze definitie kan vastgoed, waarin dezelfde soort activiteiten plaatsvinden, in de ene gemeente als maatschappelijk vastgoed worden gekwalificeerd en in de andere niet. Beleidsdoelen zijn politieke voorkeuren voor bepaalde maatschappelijke activiteiten die tijdens gemeentelijke bestuursperiode gerealiseerd moeten worden. Beleidsdoelen kunnen per bestuursperiode en gemeente verschillen. Het huisvesten van beleidsdoelen heeft vaak voorrang op het huisvesten van andere (maatschappelijke) partijen.

- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS):
‘Tot maatschappelijk vastgoed worden verblijfsruimten gerekend met een functie voor bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid, of sport. Voorbeelden van de afzonderlijke functies zijn:
 - *Bijeenkomstfunctie: o.a. congrescentrum, café, restaurant, kantine in een sportgebouw, museum, kerk, kinderdagverblijf en discotheek.*
 - *Gezondheidsfunctie: o.a. ziekenhuis, verzorgingstehuis, psychiatrische inrichting, een medisch centrum, een polikliniek, een huis- of tandarts en een fysiotherapeut.*
 - *Onderwijsfunctie: o.a. klaslokalen in een schoolgebouw of collegezalen in een universiteit.*
 - *Sportfunctie: o.a. gymnastieklokaal, overdekte tennisbaan, sporthal, sauna of fitnesscentrum.* (CBS, z.d.)

Deze definitie is beperkter dan de definitie van PBL en objectiever omdat concreet is aangegeven welke functies al dan niet gekwalificeerd worden als *maatschappelijk*.

- Rics:
‘De specifieke karakteristiek van het maatschappelijk vastgoed heeft betrekking op de gebouwde omgeving en een gebouw gerelateerde gemeenschappelijke activiteit en het voorzien van die behoefte van belanghebbenden vanuit een erkend maatschappelijk belang (Veuger 2014) met aandachtsgebieden als: Gemeentelijk Vastgoed, zorgvastgoed, onderwijsvastgoed en vastgoed van woningcorporaties’ (Vastgoedmarkt, 2018).

De publieke bekostiging speelt hier in tegenstelling tot de definitie van het PBL geen rol. Er is wel een subjectieve component namelijk het erkende maatschappelijke belang. Hierbij spelen politieke voorkeuren een rol. Door de term aandachtsgebieden wordt ook niet duidelijk welk type gemeentelijk vastgoed nu gedefinieerd wordt als maatschappelijk vastgoed.

- Van Leent, De Moel & Van der Wal:
‘Maatschappelijk vastgoed biedt ruimte aan niet-winstbeogende instellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg sport enzovoort’ (Van Leent, De Moel & Van der Wal, 2009, p. 11).

Het blijft bij deze definitie onduidelijk hoe een niet winst-beogende instelling wordt gedefinieerd. De meeste kinderdagverblijven lijken hiermee bijvoorbeeld buiten de definitie te vallen. Ook is het de vraag hoe wordt omgegaan met bepaalde zorgverleners die wel een maatschappelijke functie hebben maar ook een winst oogmerk zoals huisarts of een fysiotherapeut. In feite maken ze wel winst maar een deel van de opbrengst wordt vergoed door de zorgverzekeraar.

- Besluit toegelaten instellingen, art 49¹:
Het betreft hier vastgoed van woningcorporaties dat valt binnen de DAEB-activiteiten. Dat zijn Diensten van Algemeen Economisch Belang. De wetgever wil hiermee bereiken dat woningcorporaties zich focussen op hun (maatschappelijke) kerntaak en niet teveel marktactiviteiten ontplooiën (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 38). Maatschappelijk vastgoed wordt hier gedefinieerd als: *‘gebouwen en categorieën van gebouwen (met een maatschappelijke gebruiksbestemming), zoals bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel a.*
 - *opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden);*
 - *hospices;*
 - *zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd;*
 - *ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen;*
 - *buurthuizen;*
 - *gemeenschapscentra;*
 - *jongeren centra, mits zonder horecavoorziening;*
 - *dorps- of wijkbibliotheken;*
 - *veiligheidshuizen;*
 - *ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen.’*

Dit lijkt de meest beperkte definitie te zijn en lijkt in het verlengde te liggen van de voorgaande definitie. Het gaat hier om functies die geen winstdoelstelling hebben. Deze definitie schept wel meer duidelijkheid omdat concreet is benoemd welke functies passend zijn. Vooruitlopend op de interviews in hoofdstuk 5 is het interessant om te vermelden dat eerstelijnszorgfuncties, volgens de respondenten die werkzaam zijn bij woningcorporaties, buiten deze definitie vallen.

Na bestudering van de definities lijkt maatschappelijk vastgoed uiteindelijk altijd te herleiden naar het gebruik. Als er geen activiteiten plaatsvinden met een maatschappelijk karakter wordt het nooit maatschappelijk vastgoed. Uit de literatuur blijkt dat een aantal wetenschappers aangeeft te twijfelen aan de term maatschappelijk vastgoed. Veuger en Vlak gaan nog verder en zeggen dat maatschappelijk vastgoed niet bestaat. (Vlak, 2011; Veuger, 2016). Zo zei Vlak: ‘Stenen zijn niet sociaal; alleen wát je ermee doet maakt maatschappelijk verschil’ (2011). Dit sluit ook aan bij de stelling van Hermus dat maatschappelijk vastgoed onderdeel uitmaakt van het bedrijfsmatig vastgoed (Arnhem, 2015, p. 293). De bedrijfsruimte betreft het vastgoed zelf. De (maatschappelijke) activiteiten die daar binnen plaatsvinden, hebben volgens hen dan ook niets met het vastgoed te maken. Door de vele en uiteenlopende definities die er in omloop zijn is maatschappelijk vastgoed meer een soort algemeen begrip geworden zonder een eenduidige definitie.

2.1.2 Definitie maatschappelijk vastgoed

Om de scope van het onderzoek te waarborgen, is een nieuwe definitie van maatschappelijk vastgoed nodig waarbij een duidelijke scheiding wordt gemaakt tussen het vastgoed zelf en het gebruik. Uit de verschillende interpretaties van het gebruik is geen

¹ Besluit toegelaten instellingen, art 49

eenduidige definitie te destilleren. Ook geeft een interpretatie van een definitie geen rechtszekerheid. Om die reden is gekozen voor een definitie met een wettelijke grondslag die onlosmakelijk met het object verbonden is door het onderliggende bestemmingsplan. Hoewel de subjectieve component aanwezig blijft omdat bestemmingsplannen ook door de gemeenteraad worden vastgesteld geeft dit toch meer rechtszekerheid. De bestemming in het bestemmingsplan wordt ook gehanteerd door taxateurs bij het bepalen van de marktwaarde. De definitie lijkt hiermee wat objectiever. De definitie luidt:

Maatschappelijk vastgoed is courant bedrijfsmatig vastgoed met een activiteit die past binnen de bandbreedte van de onderliggende publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk.

De term courant kan de verwachting scheppen dat het goed verhandelbaar is. Dit is onjuist. Hiermee wordt bedoeld dat het om bedrijfsmatig vastgoed gaat waar alternatieve aanwendbaarheid mogelijk is. Hierover meer in de volgende paragraaf en in paragraaf 2.3.2. Deze definitie sluit aan op de Public Goods Theory zoals omschreven in paragraaf 2.3.1.

2.1.3 Definitie gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed omvat vastgoed in eigendom van de gemeente en vastgoed wat gehuurd is van derden. Gemeentelijk vastgoed wordt vaak in een adem genoemd met maatschappelijk vastgoed (Jager & Naus, 2012; Van der Schaaf, 2002). Gemeentelijk vastgoed omvat meer dan het maatschappelijk vastgoed. Zo hebben gemeenten commercieel vastgoed in hun portefeuille zoals winkels en kantoren. Commercieel vastgoed valt buiten de definitie want daar geldt in het algemeen geen maatschappelijke bestemming voor. Vastgoed dat gehuurd wordt van derden valt ook buiten de definitie omdat aangenomen wordt dat dit tegen marktwaarde is gehuurd. Daarom wordt de definitie in 2.1.2 beperkt tot het vastgoed in eigendom van gemeenten. In dit onderzoek wordt voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de volgende definitie aangehouden:

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is courant bedrijfsmatig vastgoed in eigendom van gemeenten met een activiteit die past binnen de bandbreedte van de opgelegde, onderliggende publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk.

Er is bewust gekozen voor een definitie die aansluit bij de definitie van maatschappelijk vastgoed zoals omschreven in paragraaf 2.1.2. Die definitie sluit aan bij de wettelijke kaders van het bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen, is het mogelijk om gemeentelijk vastgoed tegen marktwaarde te waarderen. Op het waarderen van vastgoed tegen marktwaarde wordt uitgebreid ingegaan in hoofdstuk 3.2.

2.1.4 De bandbreedte van de publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk.

Net als bij de verschillende definities van maatschappelijk vastgoed lopen de definities omtrent de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* in bestemmingsplannen uiteen. In bijlage 1 is overzichtelijk weergegeven hoe de definities van de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* in verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Uit bijlage 1 blijkt dat de onderstaande vijf functies vaak ruim te interpreteren zijn. De alternatieve aanwendbaarheid binnen de bestemming *maatschappelijk* lijkt hiermee groot. De functies komen ook terug in de definities van maatschappelijk vastgoed zoals omschreven door het PBL, CBS en RICS.

- Onderwijs
- Gezondheidszorg
- Sport
- Cultuur
- Welzijn

Onderwijs

In de breedste zin van het woord betekent dit dat ook privéscholen, workshops en lessen vanuit bepaalde religieuze overwegingen gekwalificeerd kunnen worden als maatschappelijke activiteiten.

Sport

Functies met een winstoogmerk zoals een fitnessschool vallen, afhankelijk van het bestemmingsplan binnen de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*.

Gezondheidszorg of medische voorzieningen

Zorgverleners zijn steeds meer commercieel georiënteerd (Gemeente Amsterdam, 2019, p. 26). Van een praktijk voor bijvoorbeeld plastische chirurgie is onduidelijk of deze als *Maatschappelijk* wordt gekwalificeerd. Binnen de CBS definitie zijn al deze functies passend, binnen die van het PBL ook, zo lang de functies maar (gedeeltelijk) met publieke middelen of verplicht collectieve verzekeringspremies zijn bekostigd (PBL, 2017).

Cultuur, welzijn, bijeenkomst.

Kinderopvang of kinderdagverblijven vallen onder de bestemming *maatschappelijk*. Vaak is dit een politieke wens vanuit de gemeente om ouders te faciliteren. Toch hebben de meeste kinderdagverblijven een winstoogmerk. Een voorbeeld hiervan is dat kinderopvang Small Steps met 281 vestigingen en 3.750 werknemers onlangs is overgenomen door private equity fonds Onex (Van der Heijden, 2018). Ook binnen overheidsorganisaties worden tegelijkertijd verschillende beleidskaders gehanteerd voor het definiëren van de maatschappelijke bestemming. Zo hanteert de gemeente Amsterdam naast de publiekrechtelijke bestemming *Maatschappelijk* een andere definitie van maatschappelijk voor uitgifte van gronden.

2.1.5 Sociaal-maatschappelijk en commercieel-maatschappelijk

De gemeenteraad stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. Een grondprijzenbrief is een beleidsdocument waarin de grondprijzen voor het komende jaar zijn vastgesteld. De bestemming waarmee de grond wordt uitgegeven speelt een belangrijke rol bij het bepalen van de grondprijs. Hoe groter de alternatieve aanwendbaarheid, hoe meer gebruiksmogelijkheden en hoe hoger de grondprijs. Afhankelijk van de bestemming variëren de grondprijzen. De *maatschappelijke* bestemming is hier vaak verdeeld in commercieel-maatschappelijk en sociaal-maatschappelijk. Voor gronden met een commercieel-maatschappelijke bestemming wordt een marktconforme prijs gevraagd (Gemeente Utrecht, 2017a; Gemeente Amsterdam, 2019; Gemeente Breda, 2018; Gemeente Groningen, 2014). De gemeente Utrecht kwalificeert bijvoorbeeld alle eerstelijns zorg als commercieel-maatschappelijk. Uitzonderingen worden gemaakt voor wijkzorgcentra, opgericht in stichtingsvorm en zonder winstoogmerk (2017a, p. 24). De gemeente Amsterdam kwalificeert alle zorginstellingen als commercieel waarbij 'de grondwaarde residueel wordt bepaald met maatwerk op basis van marktconformiteit' (Gemeente Amsterdam, 2019a, p. 26). Bij de gemeente Rotterdam zijn de grondprijzen niet openbaar en bij de gemeente Den Haag hanteert men een vast tarief voor non-profit voorzieningen en HOED-praktijken (Huisartsen Onder Een Dak). Kinderdagverblijven worden gekwalificeerd als commercieel omdat zij geen publieke functie hebben (Gemeente Den Haag, 2019). De gemeente Groningen hanteert hetzelfde principe maar definieert het anders. Gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen dienen een ideële of publieke functie te hebben waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt zoals bibliotheken, onderwijs- en welzijnsvoorzieningen en sportfaciliteiten zonder winstoogmerk (2014). Kinderdagverblijven, gezondheidscentra, fysiotherapeuten en huisartsen worden door de gemeente Groningen gekwalificeerd als specifiek commercieel vastgoed. De grondprijs wordt residueel bepaald vanaf een minimum bedrag (Gemeente Groningen, 2014).

Uit bovenstaande blijkt dat bij veel gemeenten, ondanks verschillende terminologieën een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen sociaal-maatschappelijke en commercieel-maatschappelijke functies. Hierbij worden onder andere functies in de eerstelijnszorg en sportscholen bestempeld als commercieel-maatschappelijk. Onder de sociaal-maatschappelijke functies vallen onder andere scholen, buurthuizen, bibliotheken en non-profit welzijnsvoorzieningen. Deze sociaal maatschappelijke functies lijken in lijn te liggen met de functies die passen binnen de DAEB-activiteiten van woningcorporaties zoals omschreven in paragraaf 2.1.1.

2.1.6 Bestuurlijke paradox

De gemeenteraad stelt onder andere het bestemmingsplan en de grondprijzenbrief vast. Daarnaast worden ook interne beleidsstukken vastgesteld zoals een vastgoedbeleid. Het vastgoed in eigendom van gemeenten wordt doorgaans aangewend voor beleidsdoelen (Gemeente Utrecht, 2017b; Rijksoverheid, 2019). De definitie van de bestemming *maatschappelijk* in het vastgoedbeleid wijkt weer af van de definities in de vastgestelde grondprijzenbrief en het bestemmingsplan. Hier lijkt een paradox te ontstaan. Enerzijds wordt de definitie van *maatschappelijk* bepaald in het bestemmingsplan, anderzijds kennen gemeenten door beleidsstukken en grondprijzenbrieven andere definities toe aan de bestemming *maatschappelijk*. Hiermee lijkt het alsof ambtelijke organisaties bestemmings- en beleidsplannen maken die niet met elkaar overeenstemmen maar wel allemaal worden vastgesteld door dezelfde gemeenteraad. Dit is verder niet onderzocht maar een verklaring kan liggen in het verschil in termijnen tussen bestemmingsplannen (tien jaar) en colleges van B&W (vier jaar). Een college kan wel een grondprijzenbrief of beleidsstuk vastleggen, maar niet altijd een nieuw bestemmingsplan.

2.2 Marktwerking in theorie en praktijk

In de vorige paragrafen is duidelijk geworden dat het ontbreekt aan eenduidigheid over de begrippen maatschappelijk vastgoed en gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Door het gebrek aan eenduidigheid is het moeilijk om vast te stellen of er voor dit vastgoed een markt is. Als de bestemming te beperkt is waardoor bijvoorbeeld alleen een buurthuis of basisschool gehuisvest kan worden in een pand met een maatschappelijke bestemming is het de vraag of er sprake is van marktwerking. Een ander gebruik is immers niet toegestaan. Bij het bepalen of er al dan niet een markt is voor maatschappelijk vastgoed worden er aanknopingspunten gezocht in de Public Goods Theory.

2.2.1 Public Goods Theory

De Public Goods Theory stelt dat de overheid (financieel) ingrijpt waar de markt tekort schiet. De markt schiet tekort wanneer vanuit commercieel perspectief geen winst kan worden behaald en er geen verdienmodel is. Het gaat hier om publieke zaken waar iedereen wel (indirect) profijt van heeft maar waarvoor alleen de overheid verantwoordelijkheid neemt of draagt (Samuelson, 1954). Voorbeelden hiervan zijn dijken, snelwegen of het leger. Zaken die met publieke middelen worden bekostigd. Interventie door de overheid is hierbij nodig als een goed of dienst niet rivaliserend maar wel noodzakelijk is (Tordoir, 2012).

In het hiernaast weergegeven kwadrantenmodel zijn de vier typen goederen of diensten gedefinieerd. Op de horizontale as wordt de mate van exclusiviteit van het goed weergegeven. Dit geeft aan in hoeverre een goed voor iedereen bereikbaar is, voor een select gezelschap of alleen het voor het individu. De verticale as geeft de mate van rivaliteit aan tussen goederen, de mate van concurrentie. Bij rivaliserende goederen gaat het gebruik hiervan ten koste van anderen (Wolfson, 1988). Dat gebeurt per definitie bij marktgoederen.



Figuur 2

Public Goods Theory (Samuelson, 1954) met eigen bewerking

Hieronder volgt een omschrijving van de vier typen goederen of diensten.

- Common property (gemeenschappelijk eigendommen): dit betreffen gemeenschappelijke eigendommen met een hoge rivaliteit en een lage exclusiviteit. Voorbeelden hiervan zijn wegen en straten in de binnenstad. Ze zijn voor iedereen toegankelijk maar er zijn zeer veel verschillende wegen of straten die je kunt nemen om je door de binnenstad van A naar B te begeven.
- Private goods (marktgoederen): dit zijn goederen met een hoge exclusiviteit en een hoge rivaliteit. Denk hierbij aan voedsel of kleding. De goederen zijn voor exclusief gebruik en er is ruime keuze uit hetzelfde soort product, bijvoorbeeld schoenen.
- Public goods (publieke goederen): hebben een lage exclusiviteit en lage rivaliteit en staan daarom linksonder. Dijken en snelwegen zijn min of meer openbaar toegankelijk en concurreren niet met elkaar waarbij de snelweg een hogere exclusiviteit kent omdat je daar een auto of motor voor nodig hebt. In principe kan niemand ervan worden uitgesloten en iedereen betaalt er aan mee.
- Club goods (clubgoederen): kenmerken van deze goederen zijn hoge exclusiviteit en lage rivaliteit. Volgens Wolfson (1988) bepaalt het bekostigingspatroon of het om private of publieke goederen gaat. Een voorbeeld hiervan is de bioscoop. Het is in zekere mate exclusief maar rivaliseert in mindere mate met andere aanbieders.

Ook musea worden door Wolfson gekwalificeerd als clubgoederen omdat ze (tegen betaling) publiektoegankelijk zijn en door het geringe aantal musea een lage rivaliteit kennen (1988). Bij het scheiden van het goed (het vastgoed) en het gebruik of dienst (in dit geval het bewonderen van kunst), verschuift het (vast)goed van clubgoed richting marktgoed. Het vastgoed kan, binnen de *maatschappelijke* bestemming, bijvoorbeeld aangewend worden als universiteit of broedplaats en wordt hiermee ten opzichte van ander vastgoed meer rivaliserend.

Het bewonderen van de kunst (de activiteit of dienst) verschuift van clubgoed richting publiekgoed. De kosten om de dienst of het goed in stand te houden worden in de meeste gevallen betaald door overheden (iedereen betaalt er aan mee). In welk gebouw de kunst hangt is minder belangrijk. De kunst zelf is overigens een marktgoed. Er wordt veel kunst gemaakt, elk kunstwerk is uniek en er is heel veel keus. Er is daarom een hoge mate van exclusiviteit en rivaliteit.

Met de gekozen definitie van maatschappelijk vastgoed zoals behandeld in hoofdstuk 2.1.3 gaat het bij maatschappelijk vastgoed om het gebruik van het vastgoed en niet om het vastgoed zelf. Aan de hand van de theorie van Samuelson kan gesteld worden dat maatschappelijk vastgoed zoals gedefinieerd in dit onderzoek, gekwalificeerd kan worden als marktgoed. De maatschappelijke functie verschuift, afhankelijk van de mate van exclusiviteit van clubgoed naar publiek goed en het vastgoed verschuift, afhankelijk van rivaliteit van clubgoed richting marktgoed. Zie figuur 2. Maatschappelijk vastgoed lijkt met deze benadering in beginsel niet incourant.

2.2.2 Courant/incourant

Uit de praktijk blijkt echter dat het gebruik en het vastgoed niet altijd te scheiden is. Dit heeft te maken met de specifieke bouwaard in relatie tot het gebruik. Naar mate vastgoed minder courant wordt, wordt het specifiek en is het meer verweven met het gebruik. In de literatuur wordt de term incourant vastgoed gebruikt voor vastgoed dat beperkt verhandelbaar is of een zeer verouderde staat heeft (Van der Geer, 2006, p. 36). Hieronder treft u de zeven minst courante vastgoedobjecten volgens Van der Geer. Nummers 1,3 en 6 betreffen geen maatschappelijk vastgoed maar om het in perspectief te plaatsen worden ze wel genoemd.

1. Olieraffinaderij
2. Gevangenis
3. Vliegveld
4. Gemeentelijk zwembad
5. Ziekenhuis
6. Scheepswerf
7. School

Hoewel een school op nummer 7 staat als object met een lage courantheid kan gesteld worden dat een school daarmee niet per definitie incourant is. Uit het onderzoek van Van der Geer blijkt dat een school veel couranter is dan een gevangenis of olieraffinaderij (2006). Tevens blijkt uit de top 5 dat het vastgoed betreft dat zeer specifieke eigenschappen kent en eigenlijk niet voor andere doelen aanwendbaar is dan waarvoor het ooit is beoogd. De eigenschappen van een schoolgebouw zijn niet dusdanig specifiek dat alternatieve aanwendbaarheid, binnen de publiekrechtelijke *maatschappelijke* bestemming, onmogelijk is. Tevens blijkt dat de vraag naar schoolgebouwen door pensioenfondsen groot is bij voldoende aantallen (NOS, 2018). Refererend aan de Public Goods Theory kan incourant vastgoed, gekwalificeerd worden als clubgoed. Door de lage alternatieve aanwendbaarheid rivaliseert het in mindere mate met concurrenten. De mate van exclusiviteit hangt dan af van de toegankelijkheid. Maatschappelijk incourant vastgoed zoals een buitenzwembad schuift bijvoorbeeld meer richting publieke goederen. Het buitenzwembad is minder exclusief dan bijvoorbeeld een olieraffinaderij.

Gesteld kan worden dat gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, zoals gedefinieerd in dit onderzoek, niet te kwalificeren is als incourant. Als de activiteiten gescheiden worden van het vastgoed blijft alleen het gebouw met een publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* over. Binnen de kaders van de bestemming *maatschappelijk* blijft hiermee voldoende ruimte over voor alternatieve aanwendbaarheid.

2.2.3 Maatschappelijk gebruik in commercieel vastgoed

Eerder is gesproken over commerciële functies in maatschappelijk vastgoed. Het gaat dan om maatschappelijke functies met een verdienmodel zoals omschreven in paragraaf 2.1.5. Het omgekeerde komt ook voor. Het WTC op de Amsterdamse Zuidas, huisvest op dit moment onder andere een kinderdagverblijf (Partou, 2019) en een orthodontist (comfortho.nl). De partijen zijn gehuisvest in een object waar de onderliggende publiekrechtelijke bestemming Gemengd 1 is (ruimtelijkeplannen.nl, 2017). Gemengd 1 betekent in dit geval dat commercieel gebruik ook is toegestaan. Een ruimer bestemmingsplan betekent meer gebruiksmogelijkheden en hogere opbrengsten. Het is opvallend dat maatschappelijke functies, waar de opbrengsten doorgaans lager zijn, hier toch zijn gehuisvest. Dit kan enerzijds betekenen dat zij voldoende inkomsten genereren om de huur te kunnen voldoen. Anderzijds kan het ook betekenen dat deze partijen een gereduceerd tarief betalen. Het dient dan als extra faciliteit voor bedrijven die in het WTC gevestigd zijn. Een combinatie van bovenstaande redenen is ook mogelijk.

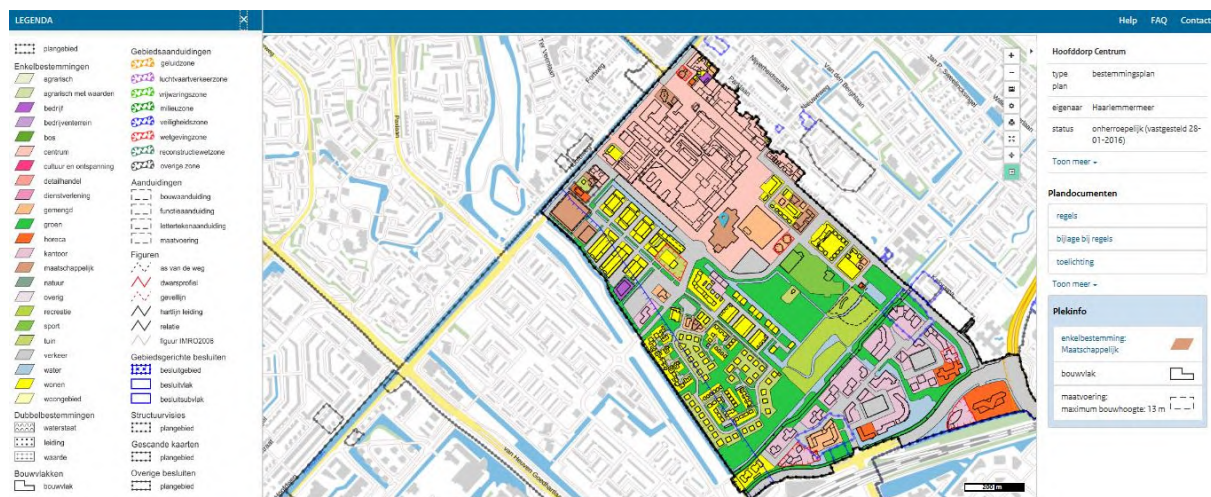
Een ander voorbeeld betreft huisvesting van huisartsenpraktijken in Amsterdam. Uit onderzoek blijkt dat deze voor circa 90% gehuisvest zijn in commercieel vastgoed (CBRE, 2019).

2.3 Juridisch kader

Nu geconstateerd is dat er een markt is voor maatschappelijk vastgoed zou je verwachten dat gemeentelijk maatschappelijk vastgoed ook tegen marktwaarde wordt gewaardeerd en verhuurd. Dit blijkt in de praktijk vaak niet zo te zijn. Volgens Mooij (2018) en Vlaming (2017) zijn er vrijwel geen gemeenten die hun vastgoed op marktwaarde taxeren. Dit heeft onder andere te maken met de wettelijke kaders waarbinnen gemeenten opereren en die verschillen van private vastgoedeigenaren.

2.3.1 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een ruimtelijk plan dat is vastgesteld door een gemeenteraad. In dit plan is de bestemming vastgelegd van elk gebouw of stuk grond dat binnen het betreffende plangebied valt. Het bestemmingsplan bestaat uit een aantal plandocumenten zoals de plankaart, regels, bijlage bij regels, toelichting en het vaststellingsbesluit. In onderstaande plankaart worden de verschillende bestemmingen in kleuren weergegeven. Met behulp van legenda en plankaart kan worden nagegaan wat de beoogde functie is van een bepaalde plek op de kaart. Zo staat in deze kaart de blauwe druppel op het gemeentehuis van de gemeente Haarlemmermeer. Het betreft een bruin vlak, wat in dit geval staat voor een *maatschappelijke* bestemming.



Figuur 3
Bestemmingsplan Hoofddorp Centrum (Ruimtelijkeplannen.nl, 2017)

Op deze grond c.q. in dit gebouw mogen geen andere activiteiten plaatsvinden dan activiteiten die passen binnen een *maatschappelijke* bestemming. In de bestemmingsplanregels wordt vervolgens een opsomming gegeven van de activiteiten die binnen de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*, zijn toegestaan. In sommige bestemmingsplannen wordt in de (specifieke) gebruiksregels de bestemmingen verder ingeperkt. Omdat bestemmingsplannen door elke gemeente afzonderlijk worden vastgesteld kunnen definities per gemeente afwijken. De publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* kan bij de ene gemeente dus ruimer zijn dan bij de andere. In bijlage 1 treft u een overzicht van enkele bestemmingsplannen.

2.3.2 Economische activiteit

Het handelen van de overheid kan, voor zover hier relevant, grofweg verdeeld worden in twee rollen. De overheid als ondernemer (marktaandeelner in een markteconomie) of de overheid in haar rol van behartiger van het algemene, publieke belang, bijvoorbeeld als subsidieverlener (Heitmeijer-Broersen, 2016). Voor beide rollen geldt aparte wet- en regelgeving. Om vast te stellen welke regels gelden, dient eerst te worden bepaald of sprake is van een economische activiteit en daarmee van een onderneming. Volgens het Europees Hof geldt dat 'iedere activiteit die erin bestaat goederen en diensten op een markt aan te bieden' een economische activiteit is (Europese Commissie, 2016, p. 4). 'Elke eenheid die een economische activiteit uitvoert, ongeacht haar rechtsvorm en wijze van financiering' wordt daarmee gekwalificeerd als een onderneming (Europa Decentraal; Europese Commissie, 2016, p. 4). Europa Decentraal betekent hier dat aan de nationale autoriteit wordt gerefereerd. In het Nederlandse geval aan de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Hier wordt het verhuren van overheidsgebouwen aan derden door de ACM expliciet benoemd als economische activiteit (Autoriteit Consument en Markt, 2014). Gemeenten worden bij de verhuur en exploitatie van vastgoed volgens deze regelgeving gekwalificeerd als ondernemer (marktaandeelner in een markteconomie).

2.3.3 Wet Markt & Overheid

Met de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid op 1 juli 2012 (Europa Decentraal, 2019) probeert de wetgever onder andere concurrentievervalsing tussen de overheden en bedrijven te voorkomen. De wetgeving ziet er op toe dat als een gemeente of andere overheidsinstantie economische activiteiten uitvoert, zij handelt naar bepaalde gedragsregels (Heitmeijer-Broersen, 2016; Europa Decentraal, 2019; Rijksoverheid, 2019). Een van die gedragsregels is het integraal doorberekenen van alle kosten. In het geval van verhuur van vastgoed gaat het om het doorbelasten van alle kosten die samenhangen met de economische activiteit. Het is aan gemeenten zelf om binnen deze kostensoorten te bepalen welke kosten al dan niet doorbelast moeten worden. Hiermee laat de wetgever ruimte voor eigen interpretatie door gemeenten. De integrale kostprijs(huur) wordt verder behandeld in hoofdstuk 3.2.

2.3.4 Staatssteun

Om te bepalen of sprake is van staatssteun, dient men na te gaan of aan alle criteria van artikel 107 VWEU² is voldaan. Een van de belangrijkste criteria is of sprake is van een voordeel. Daartoe heeft de Europese Commissie het 'beginsel van de investeerder (handelend) in een markteconomie' ontwikkeld (Europese Commissie, 2016, p. 262/16). Zij hanteert hiervoor de definitie marktaandeelner in een markteconomie. Het beslissende element is of een marktpartij van gelijke omvang, in dezelfde situatie, net zo zou hebben gehandeld en zich net zo zou hebben gedragen als de overheid heeft gedaan bij de betreffende transactie. Mocht dat niet zo zijn, dan heeft de begunstigde onderneming, waarmee de transactie tot stand is gekomen, 'een economisch voordeel ontvangen die deze niet onder normale marktomstandigheden had kunnen verkrijgen, waardoor zij in een gunstigere positie werd gebracht dan die van haar concurrenten' (Europese Commissie, 2016, p. 262/18).

² Beroepsgrond onrechtmatige staatssteun en relativiteitsvereiste (artikel 107 VWEU)

2.3.5 De-minimisverordening

De de-minimisverordening staat decentrale overheden toe om ondernemingen tot een maximum van € 200.000.- aan steun te verlenen in drie belastingjaren zonder dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun (Heitmeijer-Broersen, 2016). Gemeenten verhuren bijvoorbeeld ruimtes tegen een lage of symbolische huurprijs om maatschappelijke activiteiten te stimuleren (Kuijten, 2010). Mocht het totale voordeel boven de € 200.000.- uitvallen voor één ondernemer, dan kan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Echter, dan dient ook aan de andere voorwaarden voor staatssteun te worden voldaan (Europa Decentraal). De gemeente handelt dan niet marktconform en daarmee kan het handelen van de gemeente als ongeoorloofde staatssteun worden gekwalificeerd. Met de de-minimisverordening wordt in dit onderzoek geen rekening gehouden.

2.4 Samenvatting en antwoord op deelvraag 1

De bestemming maatschappelijk is in de literatuur niet eenduidig gedefinieerd. Daarbij is de publiekrechtelijke bestemming ruimer dan de bestemming die veel wetenschappers geven aan de term maatschappelijk. In de praktijk blijkt dat maatschappelijk vastgoed volgens het bestemmingsplan commerciële functies kan huisvesten terwijl maatschappelijke functies volgens de literatuur doorgaans publiekelijk moeten zijn bekostigd en geen winstoogmerk mogen hebben.

Uit het grondprijzenbeleid van vier grote gemeenten blijkt dat de publieke bekostiging op het gebied van kinderopvang of eerstelijnszorg, geen aanleiding is om gereduceerde grondprijzen te vragen. De waardes worden residueel bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten. Het knelpunt zit er voornamelijk in dat gemeenteraden zelf hun bestemmingsplannen vaststellen met een ruimere publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* dan dat hun eigen gemeentelijk beleid voorschrijft. Idealiter komt de privaatrechtelijke bestemming maatschappelijk overeen met de publiekrechtelijke bestemming.

Bij een definitie van maatschappelijk vastgoed dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen het gebruik en het vastgoed zelf. De nieuw gekozen definitie van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed luidt:

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig vastgoed in eigendom van gemeenten met een activiteit die past binnen de bandbreedte van de opgelegde, onderliggende publiekrechtelijke (sociaal)maatschappelijke bestemming.

Door onderscheid te maken in vastgoed en gebruik vindt een verschuiving plaats in de Public Goods Theory. Het vastgoed zelf verschuift van clubgoed richting private good. De maatschappelijke dienst verschuift van clubgood richting public good. Hiermee lijkt een markt aanwezig voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Het onderscheid tussen vastgoed en het gebruik ervan in de praktijk is nader onderzocht in de enquêtes en interviews.

Uit het juridisch kader blijkt dat het bestemmingsplan leidend is bij het bepalen van de bestemming. Daarnaast verplicht de wetgever gemeenten om minimaal de integrale kostprijs in rekening te brengen aan haar huurders. De de-minimisverordening staat decentrale overheden toe om ondernemingen tot een maximum van € 200.000.- aan steun te verlenen in drie belastingjaren zonder dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Met de de-minimisverordening wordt in dit onderzoek geen rekening gehouden.

Deelvraag 1:

In hoeverre is er een markt voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed?

Antwoord op deelvraag 1:

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt door politieke wensen en beleidsregels veel meer beperkt in het gebruik dan vastgoed dat slechts publiekrechtelijk beperkt wordt door de maatschappelijke bestemming. Aan de hand van de theorie van Samuelson en de benoemde literatuur kan geconcludeerd worden dat het gemeentelijk vastgoed doorgaans courant is in de zin van alternatief aanwendbaar. En dat er daarmee een markt is voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed mits een duidelijke scheiding wordt gemaakt tussen het vastgoed en de activiteit die daarin plaatsvindt.

3. Marktwaaarde en integrale kostprijs

In hoofdstuk 3 wordt gestart met de definiëring en onderbouwing van de begrippen marktwaaarde en integrale kostprijs. Daarna wordt de link gelegd met woningcorporaties omdat zij net als gemeenten veel maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben maar de exploitatie op een andere manier organiseren. Vervolgens worden de verschillen geduid tussen gemeenten en andere (beursgenoteerde) vastgoedeigenaren op het gebied van financiële verslaglegging. Hiermee wordt een kader geschetst van de problematiek rondom het waarden van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Tenslotte worden bevindingen uitgewerkt die het gevolg kunnen zijn van het waarden en verhuren tegen de integrale kostprijs door gemeenten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en een antwoord op deelvraag 2.

Deelvraag 2: hoe verhoudt de marktwaaarde zich tot de integrale kostprijs en wat zijn de gevolgen?

3.1 Marktwaaarde gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

De geschatte marktwaaarde van het totale gemeentelijk vastgoed in Nederland bedraagt 35 miljard euro (Teuben, 2011). Volgens Mooij en Wolfgram zijn marktwaaarden voor gemeenten onder andere van belang om meer sturing te kunnen geven aan hun vastgoed (2018; 2018). Ook anderen adviseren gemeentelijk vastgoed tegen marktwaaarde te waarden (o.a. Smits, 2016 en Kaganova, 2010). In de praktijk blijkt dat vrijwel geen enkele gemeente haar volledige vastgoedportefeuille tegen marktwaaarde waardeert. Exacte cijfers over de marktwaaarde van gemeentelijke vastgoedportefeuilles zijn daarom onbekend.

3.1.1 Definitie marktwaaarde

Taxateurs geven een benadering van de prijs waarvoor zij denken dat een vastgoedobject wordt verhandeld. De zogenaamde marktwaaarde. Dit doen zij volgens bepaalde taxatierichtlijnen. In Nederland zijn dat de regels van het NRVt, het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVt, 2018). De algemene richtlijnen en gedragsregels van het NRVt sluiten aan bij de internationale taxatierichtlijnen van de EVS en IVS (European Valuation Standards en International Valuation Standards). Op dit moment is er geen specifieke wetgeving. De branche treedt zelfregulerend op (DNB, 2018). Volgens het NRVt luidt de definitie van marktwaaarde als volgt:

‘Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang’ (NRVt, 2018, p. 4; IVS, 2017, p. 18).

Omdat in deze scriptie de centrale vraag betrekking heeft op de verhuur van vastgoed wordt in beginsel over markthuur en daar waar nodig over marktwaaarde gesproken.

De definitie van markthuur luidt als volgt:

‘Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang’ (IVS, 2017).

Om de marktwaaarde te bepalen combineren taxateurs vaak de uitkomsten van verschillende waarderingsmethodieken om de waarden aan elkaar te toetsen of de onderbouwing van de taxatie te versterken (o.a. Van Gool et al., 2013; Taxatie Management Instituut, 2014; Platform Taxateurs en Accountants, 2013). Bij het taxeren van de marktwaaarde gaat de taxateur altijd uit van de Highest and Best Use (Van Arnhem, 2017). Deze benadering wijkt af van de systematiek die gemeenten hanteren. Hierover meer in paragraaf 3.2.

3.1.2 Highest and Best Use

De Highest and Best Use, afgekort HABU, betekent in het Nederlands de optimale aanwending en wordt als volgt omschreven: ‘De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.’ (Ten Have, 2002, p. 270; IFRS Foundation, 2019). Ook het Platform Taxateurs en Accountants onderschrijft dit principe (Platform Taxateurs en Accountants, 2013). In tegenstelling tot het berekenen van de integrale kostprijs spelen de locatie en de publiekrechtelijke bestemming van het object bij het bepalen van de marktwaaarde een zeer bepalende rol.

Bij het bepalen van de marktwaaarde van maatschappelijk vastgoed kijkt men naar de optimale aanwending binnen de bandbreedte van de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* in relatie tot het object en de locatie.

3.1.3 Waarderingsmethodieken

Hieronder volgt een korte uiteenzetting van de waarderingsmethodieken voor het bepalen van de marktaande.

Comparatieve methode

De comparatieve benadering is een methode om een waarde te bepalen aan de hand van identieke of vergelijkbare objecten of kenmerken van objecten waarvan (transactie)gegevens bekend zijn. (Royal Institution of Chartered Surveyors, 2017; Van Gool et al., 2013). Bij maatschappelijk vastgoed kan bijvoorbeeld gekeken worden naar vergelijkbaar maatschappelijk vastgoed op een andere locatie. Ook kan gekeken worden naar bijvoorbeeld huurprijzen die maatschappelijke functies betalen die gehuisvest zijn in commercieel vastgoed. Het gaat er om dat de transacties, het gebruik en/of het vastgoedobject zelf met elkaar vergelijkbaar moeten zijn.

DCF-methode

Bij de Discounted Cash flow-methode of contante waardemethode worden vrije toekomstige of geprognostiseerde kasstromen contant gemaakt tegen een bepaalde beschouwingsperiode en een disconteringsvoet (o.a. Van Gool et al., 2013, p. 315 en 353; Van Arnhem et al., 2013, p. 209). De laatste jaren wordt er steeds meer op basis van de DCF-Methode gewaardeerd.

BAR-NAR Methode

Het bruto-aanvangsrendement (BAR) geeft de verhouding weer tussen de markthuur in het eerste jaar bij volledige verhuur en de totale investering (Vlek et al, 2016). Het bruto aanvangsrendement is de theoretische huur gedeeld door de marktwaarde vrij op naam en wordt als percentage uitgedrukt (ROZ/IPDVastgoedindex 2017). Een BAR is onder andere afhankelijk van het type object, locatie, ouderdom en vraag en aanbod op de kapitaalmarkt. Een lagere BAR impliceert doorgaans een lager risicoprofiel. Zo is een vastgoedobject op een A-locatie in de randstad makkelijker te verhuren dan daarbuiten waardoor het bruto-aanvangsrendement lager is. De BAR is dan ook meer een verhoudingsgetal dan een rendement (Vlek et al, 2016).

De NAR-methode (netto-aanvangsrendement) werkt volgens hetzelfde principe. Hier worden echter eerst de exploitatiekosten verminderd op de geschatte huurwaarde voordat de huurwaarde gedeeld wordt door het netto-aanvangsrendement.

3.1.4 Uniformiteit

De hierboven genoemde methoden voor het waarderen of taxeren van vastgoed blijft mensenwerk en daarmee subjectief. Volgens Vis hebben betrouwbare taxatierapporten de gemeenschappelijke deler dat de prijzen via een bepaalde methodologische en zuivere weg tot stand zijn gekomen (2013, p. 19). Uniformiteit in handelen is daarom essentieel om rapporten en berekeningen met elkaar te kunnen vergelijken.

3.2 Begripsbepaling integrale kostprijs

Door wet- en regelgeving zijn gemeenten verplicht hun vastgoed te verhuren tegen minimaal de integrale kostprijs. Deze wordt bepaald door alle kosten die samenhangen met het leveren van een goed of dienst, te cumuleren (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Het gaat om de volgende drie kostencomponenten.

- De operationele kosten, waaronder belastingen, aansluitingsrechten, verzekeringen en beheerkosten;
- Afschrijving- en onderhoudskosten;
- Vermogenskosten, zoals rentelasten.

De kapitaallasten (rente en afschrijving) zijn vaak de grootste kostencomponent en daarmee de meest bepalende factor bij de totstandkoming van de hoogte van de integrale kostprijs. Als er geen boekwaarde meer op een pand rust zijn de kapitaallasten en daarmee integrale kostprijs relatief laag. Er hoeft immers niet meer te worden afgeschreven en er zijn geen rentelasten meer. De resterende kosten zijn de overige exploitatielasten zoals verzekeringen, belastingen, beheer en onderhoud. Gemeenten hanteren vaak geen restwaarde en schrijven hun vastgoed af tot € 0.- De reden hiervoor is dat vaste activa gedurende de afschrijvingsperiode aan slijtage onderhevig zijn en daarom een beperkte gebruiksduur hebben (Commissie BBV, 2017). De boekwaarde speelt dan ook een grote rol bij de hoogte van de integrale kostprijsuur.

Hieronder volgt een voorbeeld waarbij wordt verondersteld dat er twee buurthuizen aanwezig zijn. Beide buurthuizen hebben dezelfde oppervlakte van 750 m² v.v.o. Buurthuis 1 staat in Amsterdam Nieuw-West en is recentelijk opgeleverd. Buurthuis 2 staat in de Amsterdamse binnenstad en is volledig afgeschreven tot € 0.- (geen boekwaarde).

Tabel 2

Vergelijking integrale kostprijsberekening (Fakton, 2018) met eigen bewerking

	Buurthuis 1		Buurthuis 2	
Boekwaarde	€	3.500.000	€	-
Rente (3%)	€	87.500		
Afschrijving (40 jaar)	€	87.500		
Totale kapitaalslast	€	140.000	€	-
Onderhoud	€	15.000	€	30.000
Overige exploitatielast	€	10.000	€	15.000
Totale exploitatielast	€	25.000	€	45.000
Totale integrale kostprijsuur	€	190.000	€	55.000
Integrale kostprijsuur per m2 v.v.o.	€	238	€	65

Uit de tabel is op te maken dat de onderhouds- en exploitatiekosten hoger uitvallen bij buurthuis 2. Toch is de integrale kostprijsuur uiteindelijk lager omdat de aanwezige boekwaarde een substantieel onderdeel van de totale kosten uitmaakt. In de praktijk komt het zelfs voor dat de integrale kostprijsuur hoger ligt dan de marktwaarde. Een belegger kan het pand dan goedkoper aanbieden dan de gemeente. Dit kan te maken hebben met één of een combinatie van de volgende factoren. Niet of minder afschrijven, scherpere kengetallen voor beheer, onderhoud en exploitatie of het hanteren van een restwaarde. Het hanteren van een restwaarde is overigens een bekend fenomeen. Adviesorgaan De Kopgroep adviseerde gemeenten in 2008 al dat te doen omdat dit meer inzicht geeft in de kosten en reserves van gemeenten (Commissie Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed, 2008, p. 5).

Door het verhuren van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed tegen een lager bedrag dan de marktwaarde, ontvangen beleidsdoelen indirect subsidie via de huur. De beleidsdoelen worden hiermee gedeeltelijk gefinancierd door het vastgoed. De Vastgoedafdeling heeft hiermee invloed op huisvesting van beleidsdoelen, terwijl het vaststellen van beleidsdoelen een rol is van de gemeentelijke Beleidsafdeling. Het ontbreken van kennis over de marktwaarde leidt hiermee tot een informatieachterstand bij ambtenaren en bestuurders. Had een bestuurder dezelfde beslissing genomen als hij wist dat buurthuis 2 een marktwaarde had van € 300.- per m² per jaar? Met de integrale kostprijsuur laat zij nu, refererend aan tabel 1, € 235.- per m² per jaar liggen. Geld laten liggen om beleidsdoelen te huisvesten is een politieke keuze. Maar door het gebrek aan informatie heeft de bestuurder de afweging nu niet kunnen maken. Onderbouwing van beleidskeuzes blijven door de informatieachterstand intransparant.

Woningcorporaties zijn in zekere zin vergelijkbaar met gemeenten omdat zij ook veel maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben en meedoen in de maatschappelijke opgaven. Bij woningcorporaties zijn de kosten voor beleidsdoelen wel inzichtelijk gemaakt. Het Driekamermodel en een wetswijziging liggen hieraan ten grondslag.

3.3 Het Driekamermodel

Met behulp van het Driekamermodel wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen het financieel en maatschappelijk belang bij woningcorporaties. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat beleidsdoelen en maatschappelijke opgaven van woningcorporaties daadwerkelijk kosten (Conijn, 2014). Door het verdelen van de bedrijfsvoering in drie kamers wordt inzicht gegeven in het functioneren van de woningcorporatie. De drie kamers bestaan uit:

- de vermogenskamer (fund management): ziet toe op het behoud van financiële continuïteit en beheert het vermogen van de corporaties;
- de maatschappelijke kamer (social management): het realiseren van zoveel mogelijk maatschappelijk rendement met de beschikbare middelen die zij vanuit de vermogenskamer ontvangen;
- de vastgoedkamer (assetmanagement): het zo efficiënt mogelijk beheer van de portefeuille en realiseren van een zo hoog mogelijk rendement.

Er is ook een vierde kamer, deze wordt niet expliciet benoemd in het model, maar is wel van belang om te noemen. Het betreft hier de bestuurskamer. Deze kamer kan gesitueerd worden tussen de drie kamers in omdat ze alle kamers aansturen.

Bij vertaling naar de gemeentelijke praktijk blijkt dat de afdeling Sociaal (de Maatschappelijke kamer) op dit moment overlap heeft met de afdeling Vastgoed (de Vastgoedkamer). Uit interviews blijkt bijvoorbeeld dat door het hanteren van de integrale kostprijs huur meningsverschillen tussen de afdelingen ontstaan. De afdeling Sociaal vindt bijvoorbeeld de huur te hoog terwijl de afdeling Vastgoed bepaalt aan wie het pand wordt verhuurd. Ook wordt vanuit de afdeling Sociaal geen extra geld aan de afdeling Vastgoed overgedragen als een beleidsdoel wordt gehuisvest voor een bedrag lager dan de marktwaarde. Financiering van beleidsdoelen met het vastgoed betekent dat de kamers niet gescheiden zijn.

Bij toepassing van het Driekamermodel bij gemeenten ontstaat een scheiding tussen de afdelingen Sociaal en Vastgoed waardoor zij zich weer volledig kunnen richten op hun eigen taken en verantwoordelijkheden.

De keuze voor het subsidiëren van beleidsdoelen ligt dan volledig bij de afdeling Sociaal die hier in beginsel ook verantwoordelijk voor is. Als de afdeling Sociaal een beleidsdoel wil huisvesten dan verstrekken zij subsidie zodat de afdeling Vastgoed de markthuurlen in rekening kan brengen. Hiermee wordt voor iedereen inzichtelijk wat het beleidsdoel kost, wordt niet meer gesubsidieerd via het vastgoed en wordt voorkomen dat de afdeling Sociaal en de afdeling Vastgoed in elkaars vaarwater zitten. Al het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed dient dan wel tegen de marktwaarde te worden gewaardeerd en verhuurd. Bij woningcorporaties gebeurt dit al. Zij zijn sinds 1 juli 2015 verplicht hun vastgoed, waaronder het bedrijfsmatig maatschappelijk vastgoed, in verhuurde staat te waarderen tegen marktwaarde.



Figuur 4
Het Driekamermodel (Conijn, 2014)

3.4 Marktwaarde toegelaten instellingen

Per 1 juli 2015 is in de woningwet opgenomen dat toegelaten instellingen, zoals woningcorporaties, hun vastgoed moeten waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat.³ Door een marktwaarde toe te kennen aan het vastgoed wil de wetgever meer uniformiteit, professionalisering en transparantie creëren (Fakton, 2018). Ook vond de minister het van belang om één uniforme waarderingssystematiek te hebben ter verlichting van de administratieve lasten en betere vergelijkingsmogelijkheden met andere vastgoedpartijen (Ministerie van Wonen en Rijksdienst, 2014). De uniforme verslagleggingsregels liggen nu meer in lijn met die van marktpartijen, waardoor jaarrekeningen van woningcorporaties beter te vergelijken zijn met commerciële jaarrekeningen. In de volgende paragrafen worden de verslagleggingsregels voor marktpartijen en de gemeenten kort beschreven en wordt geduid waar de verschillen zitten.

3.5 Verslagleggingsregels commerciële jaarrekening

Vanaf 1 januari 2005 zijn beursgenoteerde vennootschappen binnen de Europese Unie verplicht jaarrekeningen op te stellen volgens de IFRS (International Financial Reporting Standards, 2018). De IFRS en de Belastingdienst verplichten vennootschappen om de waarde van vastgoed op een uniforme wijze te bepalen en op een uniforme manier in de jaarrekening op te nemen. Een jaarrekening is de financiële verantwoording die het bestuur van een onderneming aflegt aan haar aandeelhouders en derden. Door een uniforme wijze van verslaglegging zijn balansen en jaarrekeningen van ondernemingen goed met elkaar te vergelijken wat onder andere bijdraagt aan meer transparantie. Ondernemingen moeten hun vastgoed tegen de actuele waarde of de historische kostprijs op de balans zetten. Hieronder worden beide begrippen kort uitgelegd.

De actuele waarde

De actuele waarde is volgens Van Gool een verzamelbegrip van verschillende waardebegrippen waaronder marktwaarde, opbrengstwaarde, bedrijfswaarde en actuele kostprijs (2013). De actuele waarde, marktwaarde of fair value is onder andere van belang voor de financiële verslaglegging van vennootschappen en is beginsel voor iedereen gelijk (Overes, 2016)⁴. In dit onderzoek kwalificeren we de actuele waarde als zijnde de marktwaarde.

De historische kostprijs

In de jaarrekening is dit de aankoopprijs waarvoor het object, exclusief grond, in het verleden is verworven met aftrek van de cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen (Belastingdienst).⁵ Op de balans komt deze historische kostprijs terug als de boekwaarde. De boekwaarde ook wel boekhoudkundige waarde genoemd, is de waarde waarvoor bijvoorbeeld vastgoed (een activa) op de balans staat. Op de historische kostprijs kan al zijn afgeschreven. De boekwaarde hoeft niet gelijk te zijn aan de historische kostprijs. Sinds 2007 heeft de Belastingdienst een zogenaamde bodemwaarde ingesteld.

³ Woningwet, art. 35, lid 2, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, art. 31

⁴ Besluit actuele waarde, nota van toelichting

⁵ Burgerlijk wetboek, artikel 2.384 lid 1 BW, Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, B2.114

Hiervoor geldt dat de boekwaarde van vastgoed nooit lager mag zijn dan 50% van de WOZ-waarde voor eigenaar-gebruikers. Voor eigenaar/niet gebruikers mag de boekwaarde nooit lager dan 100% van de WOZ-waarde (Belastingdienst; Vlek, 2016). Dat laatste wil zeggen dat beleggers hun (verhuurde) vastgoed niet mogen afschrijven tot een bedrag dat lager ligt dan de WOZ-waarde. Zij moeten dus verplicht een restwaarde hanteren. Gemeenten en provincies hoeven dat niet. Dit wordt uitgelegd in paragraaf 3.6.

Herwaarderingsreserve

Bij keuze voor het hanteren van de historische kostprijs wordt jaarlijks op het vastgoed afgeschreven waardoor de boekwaarde op den duur lager kan liggen dan de actuele waarde. Ook kan de actuele waarde van het pand stijgen ten opzichte van de boekwaarde. Het gevolg hiervan is dat een herwaarderingsreserve ontstaat. Dit herwaarderingsreserve is ongerealiseerd vermogen en is bij commerciële partijen terug te vinden in de jaarrekening.

3.6 Verslagleggingsregels Gemeenten en provincies

Gemeenten en provincies opereren via een andere methodiek voor financiële verslaglegging genaamd het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten, 2017). Het BBV schrijft geen afschrijvingstermijnen voor en er wordt in beginsel tot € 0.- afgeschreven (Commissie BBV, 2018, p. 109). Gemeenten mogen alleen op het vastgoed afschrijven en niet op de grond. Het is aan gemeenten en provincies zelf om te bepalen of en op welke manier wordt afgeschreven en of een restwaarde wordt gehanteerd. Van een verplichte restwaarde is derhalve geen sprake. De gemeente Amsterdam schrijft bijvoorbeeld verplicht af tot € 0.- (Gemeente Amsterdam, 2017). Het resultaat hiervan is dat begrotingen van gemeenten en provincies op het gebied van vastgoed niet met elkaar te vergelijken zijn. Door de onbekendheid met de marktwaarde en beperkte wettelijke kaders rondom verslaglegging is onduidelijk wat de waarde is van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en zijn stille reserves niet inzichtelijk.

3.6.1 Stille reserves

De stille reserve is het positieve verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde. De stille reserve kan ook negatief zijn indien de boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde. Volgens Teuben waren de geschatte stille reserves bij gemeenten in 2011 circa 13 miljard euro (2011). Gezien de omvang van dit bedrag is het noodzakelijk dat op een professionele manier met dit vastgoed en de bijbehorende reserve wordt omgegaan. Gemeenten hoeven in tegenstelling tot marktpartijen hun stille reserves niet te rapporteren in de jaarrekening omdat zij niet hoeven te waarderen tegen marktwaarde. Gemeenten hebben hier dan ook geen zicht op. De stille reserves worden pas liquide bij verkoop of wanneer de marktwaarde bekend is. De WOZ-waarde kan wel een indicatie geven van de marktwaarde maar is vaak niet correct. De WOZ-waarde is gebaseerd op het gebruik en niet op de optimale aanwending zoals dat bij het bepalen van de marktwaarde gebruikelijk is.

Zo lang de marktwaarde niet bekend is zitten de stille reserves vast in de stenen en zijn ze niet te benutten. Waar marktpartijen met hun herwaarderingsreserve investeringen kunnen doen, kunnen gemeenten hun stille reserve, mits bekend met de marktwaarde, inzetten als weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen zijn de middelen waarover de gemeente kan beschikken om verliezen en andere tegenvallers op te vangen. Met voldoende weerstandsvermogen wordt voorkomen dat een gemeente bij elk verlies direct moet bezuinigen op andere uitgaven (Commissie BBV, 2017). Resumerend leidt het ontbreken van eenduidige wet- en regelgeving er toe dat gemeenten meer naar eigen inzicht kunnen boekhouden dan dat marktpartijen en woningcorporaties dat kunnen. Hierdoor is er geen uniformiteit tussen gemeenten waardoor gemeenten niet goed met elkaar te vergelijken zijn, maar ook niet met marktpartijen of woningcorporaties.

Met duidelijke richtlijnen voor administreren en afschrijven ontstaat meer uniformiteit tussen de gemeentelijke jaarrekeningen. Voor meer uniformiteit is het verplichten van een uniform rapportagekader wenselijk (Mooij, 2018, p. 61; Wolfgram, 2018, p. 29). Ook Veuger vindt het opmerkelijk dat er bij gemeenten geen uniformere waarderingsgrondslagen zijn zoals dat bij woningcorporaties wel het geval is. Naast het BBV en de Wet Markt en Overheid zijn geen regels voor de totstandkoming van uniforme prijzen (Veuger et al, 2017). Hoewel uniformiteit tussen gemeentelijke jaarrekeningen leidt tot meer transparantie is er volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geen reden het huidige stelsel te wijzigen richting de voorschriften van bijvoorbeeld het IFRS. Dit omdat in de nabije toekomst Europese regelgeving voor begroting en verantwoording van overheden wordt verwacht (2015, p. 15).

3.7 Gevolgen integrale kostprijshuur

Gemeenten hanteren een andere benadering voor berekenen van huurprijzen dan marktpartijen dat doen. Voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed doen zij dit vaak met de integrale kostprijsmethodiek. De marktwaarde blijft hiermee onbekend. De onbekendheid van gemeenten met de marktwaarde in combinatie met specifieke wet- en regelgeving kan tot de volgende inefficiënties leiden.

- *Informatieachterstand bestuurders en ambtenaren*

De integrale kostprijs ligt vaak lager dan de markthuur (Vlaming, 2017). Hierdoor bestaat de kans dat bestuurders andere afwegingen maken dan dat zij zouden doen als de marktwaarde bekend was. Bestuurders en ambtenaren hebben hiermee een informatieachterstand. Met een waardering tegen markthuur lijken beter onderbouwde besluiten te worden genomen (Wolfgram, 2018, p. 33).

- *Locatiekeuze en overconsumptie*

Gemeenten huisvesten hun beleidsdoelen bij voorkeur in vastgoed dat zij zelf in eigendom hebben. Bij voorkeur met een zo laag mogelijke integrale kostprijs. Gevolg hiervan is dat gemeentelijke beleidsdoelen niet gehuisvest worden op de optimale locatie in het verzorgingsgebied maar in beschikbaar gemeentelijk vastgoed. Hierdoor treedt eveneens overconsumptie op. Te grote ruimtes worden alsnog afgenomen omdat er niets anders beschikbaar is. Dat is vaak goedkoper dan het beschikbare pand leeg laten staan, dan ruimte huren bij derden. Hierdoor treedt vermindering op van het maatschappelijk nut en overconsumptie (Schutgens, 2016, p. 2, 32).

- *Verkapte en intransparante subsidiestromen door financiering via het vastgoed*

Omdat de integrale kostprijs vaak lager ligt dan de markthuur blijft onduidelijkheid bestaan over de hoeveelheid subsidie die met het doorberekenen van de lage(re) integrale kostprijs wordt verstrekt. Er is geen duidelijke scheiding tussen huisvestings- en exploitatielaten (Veuger, 2017, p. 30).

- *Geen uniformiteit in financiële verslaglegging*

Door het ontbreken van uniforme waarderingsgrondslagen bestaat er geen uniformiteit tussen jaarrekeningen van gemeenten (Mooij, 2018, p. 61; Wolfgram, 2018, p. 29; Veuger et al, 2017).

- *Weinig zicht op aanwezige stille reserves*

Stille reserves ontstaan door activa tegen een (boek)waarde op de balans te hebben die lager is dan de marktwaarde. Door vastgoed niet tegen de marktwaarde op de balans te zetten, is onduidelijk hoeveel reserves er aanwezig zijn (Teuben, 2011).

3.8 Samenvatting en antwoord op deelvraag 2

In hoofdstuk 2 geconstateerd dat er een markt is voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Toch handelen gemeenten anders dan dat marktpartijen zouden doen als zij dit vastgoed in bezit zouden hebben. De berekeningsmethodieken tussen gemeenten en marktpartijen verschillen.

Marktpartijen waarderen en verhuren hun vastgoed tegen de marktwaarde. De marktwaarde komt via verschillende rekenmethodieken tot stand waarbij de optimale aanwending voor het bepalen van de prijs als uitgangspunt dient en de locatie en publiekrechtelijke bestemming een bepalende rol spelen. Op basis de comparatieve methode, de BAR/NAR-methode of de DCF methode wordt de marktwaarde vastgesteld. Vaak wordt ook een combinatie van methoden gebruikt.

Bij gemeenten komt de huurprijs tot stand met de integrale kostprijsmethodiek. De integrale kostprijs wordt bepaald door de Wet Markt en Overheid. De daadwerkelijke kosten die een gemeente maakt als vastgoedeigenaar bij de exploitatie van vastgoed moeten minimaal worden doorbelast. De integrale kostprijs is voornamelijk gebaseerd op de boekwaarde die op een pand rust. Bij lage kapitaalslasten ontstaat doorgaans een lage integrale kostprijs. De locatie en publiekrechtelijke bestemming hebben geen invloed op de hoogte van de integrale kostprijs. Op die manier kunnen in theorie twee identieke panden op dezelfde locatie een verschillende prijs hebben of kan een pand in de binnenstad van Amsterdam veel goedkoper zijn dan een pand in Amsterdam Nieuw West. In de praktijk is dit vaak omgekeerd omdat de grondprijzen in de binnenstad van Amsterdam veel hoger zijn dan buiten de ring.

Het gevolg hiervan is dat beleidsdoelstellingen hiermee gedeeltelijk gefinancierd worden door de vastgoedafdeling. Het beleidsdoel ontvangt namelijk een gedeelte van hun subsidie door het in rekening brengen van een lagere integrale kostprijs door de vastgoedafdeling. Dit leidt enerzijds tot een overlap tussen een vastgoedafdeling en de beleidsafdeling die de subsidie verstrekt. Anderzijds blijft hiermee onduidelijk hoeveel subsidie een beleidsdoel daadwerkelijk ontvangt.

Bij woningcorporaties is dit wel inzichtelijk door het Driekamermodel en strakkere wet- en regelgeving. Bij het driekamermodel wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen maatschappelijke en financiële belangen. De vastgoedkamer verhuurt haar vastgoed tegen de marktwaarde en de maatschappelijke kamer legt geld bij voor het stimuleren van maatschappelijke opgaven. Op die manier is inzichtelijk wat de maatschappelijke taken en opgaven hebben gekost.

Naast de Wet Markt en Overheid komt een lage integrale kostprijs ook tot stand door financiële verslagleggingsregels die sterk verschillen tussen gemeenten en marktpartijen. Het verschil zit voornamelijk in de afschrijvingsmethodiek. Marktpartijen moeten volgens de regels van de IFRS hun vastgoed tegen de marktwaarde op de balans hebben staan. Indien het een eigenaar/gebruiker betreft mag dat ook tegen de historische kostprijs waarbij een minimale restwaarde moet worden gehanteerd van 50% van de WOZ-waarde. Gemeenten moeten volgens de regels van het BBV hun vastgoed tegen de boekwaarde op de balans zetten waarbij zij in tegenstelling tot commerciële partijen geen restwaarde hoeven aan te houden. Hiermee is de boekwaarde van veel gemeentelijk maatschappelijk vastgoed laag waardoor de integrale kostprijs ook laag is.

Het ontbreken van eenduidige wet- en regelgeving en onduidelijke verslagleggingskaders leidt tot een gebrek aan uniformiteit tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en marktpartijen. Het hanteren van de integrale kostprijs huur kan de volgende gevolgen hebben:

- informatieachterstand bestuurders en ambtenaren;
- risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze;
- verkapte en intransparante subsidiestromen;
- gebrek aan uniformiteit in financiële verslaglegging;
- weinig zicht op aanwezige stille reserves.

Deelvraag 2:

Wat is verhuur tegen integrale kostprijs en hoe verhoudt die zich tot verhuur tegen marktwaarde?

Antwoord:

De integrale kostprijs methodiek is gemeenten opgelegd vanuit de Wet Markt en overheid en wordt mede bepaald door de verslagleggingsregel van het BBV. De integrale kostprijs wordt voornamelijk bepaald door de hoogte van de kapitaalslasten. Omdat gemeenten mogen afschrijven tot € 0,- ligt de integrale kostprijs vaak lager dan de marktwaarde. In tegenstelling tot de marktwaarde spelen locatie en publiekrechtelijke bestemming van het object bij het bepalen van de integrale kostprijs geen rol. Door de verschillende waarderingssystematieken ontstaat vaak een groot prijsverschil tussen de marktwaarde en de integrale kostprijs.

4. Operationalisatie: methodologische verantwoording

Dit hoofdstuk omvat de methodologische verantwoording van het operationele kader. Om de derde en de vierde deelvraag te beantwoorden en het theoretisch kader uit de hoofdstukken 2 en 3 te onderbouwen, wordt op basis van verschillende methoden onderzoek gedaan. De behandelde theorieën waaronder de Public Goods Theory en het Driekamermodel worden vertaald in enquête- en interviewvragen. Er wordt gestart met de enquête waarin wordt onderzocht wat de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming is in relatie tot de markthuur en integrale kostprijsuur. De enquêtevragen worden verantwoord en er wordt een verband gelegd met het theoretisch kader. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de keuze van de respondenten voor de enquête. Daarna wordt ingegaan op de interviewmethode en vraagstelling en wordt verantwoord waarom is gekozen voor de respondenten in de interviews. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting. De deelvragen 3 en 4 worden behandeld in hoofdstuk 5.

4.1 Methodologische verantwoording enquête

Er is voor een enquête gekozen omdat hiermee in een relatief korte tijd een grote groep mensen om hun mening kan worden gevraagd. Door de gestandaardiseerde vragen worden eenduidige antwoorden verkregen en kunnen per doelgroep uitkomsten worden geanalyseerd. Ook blijft de objectiviteit gewaarborgd omdat de respondent tijdens het invullen niet beïnvloed wordt door de onderzoeker.

De respondent is verzocht de enquête te delen met mensen in zijn netwerk die werkzaam zijn binnen een van de gevraagde sectoren, de zogenaamde sneeuwbalmethode (Baarda D. &, 2001, p. 166). Hiermee is gepoogd binnen de beperkte tijd zoveel mogelijk reacties op te halen wat de externe validiteit en representativiteit verhoogd. Een mogelijk nadeel is dat door de sneeuwbalproef onduidelijk is of alle respondenten daadwerkelijk werkzaam zijn in een van de sectoren. Ook is vooraf moeilijker in te schatten wat de respons is. De volledige enquête treft u aan in bijlage 3. Hieronder wordt een onderbouwing gegeven van de reden dat de vraag is gesteld.

4.1.1 Enquêtevraag 1,

In welke sector bent u werkzaam?

De selectie van de doelgroep beperkt zich tot respondenten die werkzaam zijn bij een van de onderstaande sectoren. De sectoren zijn verdeeld in categorieën op basis van hun betrokkenheid en expertise bij exploitatie van maatschappelijk vastgoed.

- Publieke sector, Ruimtelijke Ordening
Planologen en juristen binnen de sector Ruimtelijke Ordening stellen de bestemmingsplannen op en hebben daarmee invloed op de *maatschappelijke* bestemming en de stedenbouwkundige inpassing van maatschappelijke voorzieningen.
- Publieke sector, Sociaal Domein
Binnen gemeenten speelt het sociaal domein een grote rol bij het verlenen van subsidies, het vaststellen van beleidsdoelen en daarmee de invulling van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Het sociale domein wordt als verzamelnaam gebruikt voor de gemeentelijke beleidsafdelingen die zich bezig houden met het verstrekken van subsidies voor maatschappelijke doeleinden.
- Publieke sector, Vastgoed
Vastgoedmanagers bij gemeenten hebben dagelijks te maken met maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke gebruikers en hebben een doorslaggevende rol bij het toewijzen van gemeentelijk vastgoedbezit. Hierbij maken zij de afweging tegen welk huurprijsniveau dat gebeurt.
- Semi-publieke sector, Woningcorporatie
Woningcorporaties zijn vergelijkbaar met gemeenten omdat zij relatief veel maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben en ook een maatschappelijke opgave hebben. Daarnaast zijn zij sinds 1 juli 2015 verplicht hun portefeuille tegen marktwaarde waarden.
- Private sector: Bedrijfsmakelaardij en Taxaties
Makelaars en taxateurs hebben een goed zicht op de markt en hebben ervaring met maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke gebruikers vanuit commercieel perspectief.

4.1.2 Enquêtevraag 2

Hoeveel inwoners heeft de gemeente waarin u hoofdzakelijk werkzaam bent?

De vraag is gesteld om zeker te zijn van voldoende respons uit sectoren uit grote gemeenten. Men mag er vanuit gaan dat vastgoedpartijen in grotere gemeenten en steden, meer ervaring en deskundigheid hebben dan in kleinere gemeenten omdat ze veel meer vastgoed hebben in verhouding tot het aantal inwoners.

4.1.3 Enquêtevraag 3

Geef aan in hoeverre u het ermee eens bent dat onderstaande activiteit of bestemming past binnen de publiekrechtelijke bestemming 'Maatschappelijk'. Zie bijlage 2.

Voor vraag 3 is gebruik gemaakt van de 5-punts Likertschaal. Met de Likertschaal worden onderwerpen meetbaar gemaakt die in kwantitatief onderzoek moeilijk meetbaar zijn (Likert, 1932). In de enquête is gekozen voor een 5-punts schaalniveau omdat een 7- of 9-punts schaalniveau teveel keuzemogelijkheden biedt en er hierdoor onnodig veel spreiding kan optreden. Het kost de respondenten ook meer tijd om de enquête in te vullen. Hierdoor bestaat de kans op minder respons omdat respondenten gedurende het invullen sneller afhaken.

Het doel van deze vraag is om zicht te krijgen op de invulling van de maatschappelijke bandbreedte in de praktijk. Daarnaast wordt gekeken of er onderscheid is waar te nemen tussen het vastgoed en het gebruik zoals omschreven in de Public Goods Theory. Gezien de heterogeniteit van de bestemming *maatschappelijk* is de respondent verzocht bij 31 stellingen aan te geven of deze activiteit past binnen deze bestemming. De activiteiten vallen uiteen in Onderwijs, Gezondheidszorg, Sport, Cultuur en Welzijn zoals omschreven in hoofdstuk 2.1.4. Bij de verdeling is onderscheid gemaakt in sociaal maatschappelijke en commercieel maatschappelijke functies. Dit sluit aan bij het onderscheid dat wordt gemaakt bij DAEB-activiteiten en gronduitgiften zoals omschreven in hoofdstuk 2.1.1. en 2.1.5. De vragen zijn gesteld aan de hand van de scores op de Likertschaal. Door een statistische toets kan vervolgens worden uitgezocht in hoeverre het oordeel binnen de beroepsgroep homogeen is. Voorts is empirisch getoetst in hoeverre er overeenstemming is tussen respondenten over de manier waarop ze maatschappelijke functies kwalificeren.

4.1.4 Enquêtevraag 4

Geef aan of u vindt dat de gemeente ruimte mag verhuren volgens de genoemde bestemming tegen de integrale kostprijsuur, de markthuurstuur of dat u vindt dat de ruimte überhaupt niet door een gemeente mag worden verhuurd omdat het naar uw mening bijvoorbeeld geen overheidstaak is. In deze enquête wordt verondersteld dat de integrale kostprijsuur altijd lager ligt dan de markthuurstuur. Zie bijlage 2.

De respondent heeft hierbij de keuze tussen de markthuurstuur en de integrale kostprijsuur. In de vraagstelling is aangegeven dat de integrale kostprijsuur verondersteld is altijd lager te liggen dan de markthuurstuur. Daarnaast is gevraagd welke activiteit de respondent al dan niet als overheidstaak aanmerkt. Daarnaast worden vragen 3 en 4 vergeleken om te onderzoeken of er overlap is tussen maatschappelijke functies en de integrale kostprijsuur. Met de uitkomsten wordt antwoord gegeven op de derde deelvraag. Met de non-parametrische toets wordt onderzocht of reacties van respondenten systematisch afwijken van verwachte of gemiddelde uitkomsten.

4.2 Verantwoording interviewvragen

Waar in de enquête de nadruk is gelegd op de integrale kostprijsuur in relatie tot de markthuurstuur en de sociaal en commercieel maatschappelijke bestemming wordt bij de interviewvragen de nadruk gelegd op de bevindingen en het Driekamersmodel.

Op basis van de uitkomsten van de enquête en de bevindingen uit het theoretisch kader is een aantal ervaringsdeskundigen geïnterviewd. De ervaringsdeskundigen zijn werkzaam in de sectoren die benaderd zijn voor het invullen van de enquête aangevuld met één specialist op het gebied van maatschappelijk vastgoed en één gebruiker van maatschappelijk vastgoed. Door heterogenisering is gepoogd het vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken te belichten. Om zoveel mogelijk informatie van de respondenten te krijgen, zijn de interviews afgenomen via een persoonlijk gesprek. De onderwerpen liggen vast en de vragen worden zoveel mogelijk op een open manier gesteld zodat ruimte overblijft voor zowel interviewer als respondent om op bepaalde zaken dieper in te gaan. Het gaat hier om een semigestructureerd interview (Baarda et al., 2018, p. 180). Voorafgaand aan de interviews hebben de respondenten de vragen van het interview ontvangen ter voorbereiding. De interviews zijn opgedeeld in 5 thema's. Een overzicht van de interviewvragen is terug te vinden in bijlage 5.

1. Algemene inleiding en kennismaking

Na kennismaking wordt gevraagd wat de respondent verstaat onder de term maatschappelijk vastgoed en de *maatschappelijke bestemming*. De respondent wordt gevraagd naar zijn mening over de bandbreedte van de bestemming *maatschappelijk*. Daarna worden de antwoorden van de door de respondent ingevulde enquête vergeleken met de gehouden enquête onder deelnemers werkzaam in de vijf eerder genoemde sectoren

2. Markthuurstuur/integrale kostprijsuur

Hierin wordt ingegaan op het fenomeen van de integrale kostprijs en wordt gevraagd naar de mening van de respondent rondom dit onderwerp. Vervolgens wordt gevraagd hoe de integrale kostprijs zich verhoudt tot de markthuurstuur en wat de mening is van de expert hieromtrent. Als laatste worden de antwoorden van de door de respondent ingevulde enquête vergeleken met de gehouden enquête onder deelnemers werkzaam in de vijf eerder genoemde sectoren.

3. Bevindingen

In het derde onderdeel wordt het standpunt gevraagd over de geschetste gevolgen van het werken met de integrale kostprijs zoals omschreven in hoofdstuk 3.7. Hiermee worden de geconstateerde gevolgen verder gevalideerd. Met de reacties kan de derde deelvraag gedeeltelijk worden beantwoord. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- informatieachterstand bestuurders en ambtenaren;
- risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze;
- verkapte en intransparante subsidiestromen;
- gebrek aan uniformiteit in financiële verslaglegging
- weinig of geen zicht op aanwezige stille reserves.

4. Draagvlak

Om de derde deelvraag geheel te kunnen beantwoorden, wordt de respondent gevraagd in hoeverre er draagvlak is voor het verhuren van gemeentelijk vastgoed tegen marktwaarde. Daarna worden de uitkomsten van respondent vergeleken met uitkomsten van de enquête en worden vragen gesteld over opvallende verschillen.

5. Gevolgen sociaal domein

De respondent wordt gevraagd naar de mogelijke gevolgen wanneer de volledige gemeentelijke vastgoedportefeuille tegen marktwaarde wordt gewaardeerd en verhuurd. Ook wordt gevraagd of dit consequenties heeft voor het sociale domein. Hiermee wordt antwoord gegeven op deelvraag 4.

4.2.1 Selectie respondenten

Tabel 3
Respondentenselectie

Naam	Organisatie	Functie	Reden
Jan Veuger	Hanze Hogeschool, Saxion Hogeschool en Erasmus Universiteit Rotterdam	Professor Blockchain aan de Saxion Hogeschool, Lector maatschappelijk vastgoed en toezichthouder bij enkele maatschappelijke instellingen	Heeft veel publicaties geschreven over maatschappelijk vastgoed, doceert hierover en heeft veel praktijkervaring met (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.
Arie van Doesburg	Spirit! Zorginstelling voor specialistische jeugdhulp overwegend actief in en rondom de regio's Amsterdam.	Financieel Directeur	Spirit! is eigenaar, huurder en gebruiker van maatschappelijk vastgoed en mede afhankelijk van publieke middelen.
Alex Mollee en Chris van Eldik	Stichting De Alliantie (woningcorporatie)	Beide zijn senior Vastgoedmanager	Woningcorporaties zijn volgens wetgeving verplicht tegen marktwaarde te verhuren. Zij bezitten, net als veel gemeenten, maatschappelijk vastgoed.
Henno van Eijk	Gemeente Leiden	Afdelingsmanager	Gemeente Leiden verhuurt en waardeert haar vastgoedportefeuille sinds 2014 op marktwaarde.
Jeroen Hermus	CBRE	Director Health Care	CBRE is een internationaal vastgoedadvieskantoor waarbij de directie Healthcare adviseert op zorg- en maatschappelijk vastgoed.
Dickie Gunning	Gemeente Amsterdam	Kwartiermaker Maatschappelijke voorzieningen	Is verantwoordelijk voor de huisvesting van alle maatschappelijke voorzieningen binnen de portefeuilles Onderwijs, Jeugd en Zorg van de gemeente Amsterdam.
Paul Mooij	Gemeente Amsterdam	Projectmanager	Gespecialiseerd in financiële verslaglegging bij gemeenten en daarmee ter controle en onderbouwing van het theoretisch kader.

4.3 Samenvatting

Om het theoretisch kader te onderbouwen is het operationele kader verdeeld in twee onderdelen. De enquête en de interviewvragen.

De enquête is zo opgesteld dat er een duidelijke verdeling is in sociaal-maatschappelijke en commercieel-maatschappelijke functies. Dit sluit aan bij het onderscheid dat wordt gemaakt bij gronduitgiften en DAEB-activiteiten bij woningcorporaties zoals omschreven in hoofdstuk 2.1.1. en 2.1.5. De vragen zijn gesteld aan de hand van scores op Likertschaal-niveau. Met een statistische toets wordt vervolgens uitgezocht in hoeverre het oordeel binnen de beroepsgroep homogeen is. Voorts is getoetst in hoeverre er overeenstemming is tussen respondenten over de manier waarop ze maatschappelijke functies kwalificeren en in hoeverre zij een integrale kostprijs acceptabel vinden voor maatschappelijke functies. De respondenten zijn geselecteerd op basis van hun betrokkenheid en expertise bij exploitatie van maatschappelijk vastgoed en moeten werkzaam zijn in een van de volgende sectoren:

- Publieke sector, Ruimtelijke Ordening
- Publieke sector, Sociaal Domein
- Publieke sector, Vastgoed
- Semi-publieke sector, Woningcorporatie
- Private sector: Bedrijfsmakelaardij en Taxaties.

Met behulp van interviews is geprobeerd aansluiting te vinden bij de uitkomsten van de enquêtes. Daarnaast zijn de bevindingen die uit het theoretisch kader naar voren zijn gekomen, voorgelegd aan de respondenten. Teneinde een duidelijk antwoord te kunnen geven op de deelvragen 3 en 4 worden de resultaten van de enquête aan de respondenten voorgelegd. Respondenten wordt gevraagd in hoeverre zij zich kunnen vinden in de resultaten en wat de gevolgen zijn voor het sociale domein als het vastgoed tegen marktwaarde wordt gewaardeerd. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het Driekamermodel. Woningcorporaties waarderen en verhuren hun vastgoed tegen marktwaarde. Hiermee ontstaat een duidelijke scheiding tussen het vastgoed zelf en de beleidsdoelen. Hiermee kunnen parallellen worden getrokken met gemeenten.

De respondenten zijn geselecteerd op basis van hun deskundigheid en functie. Zij zijn werkzaam in de sectoren die zijn benaderd voor deze enquête aangevuld met één specialist op het gebied van maatschappelijk vastgoed in het algemeen en één gebruiker van maatschappelijk vastgoed.

5. Uitkomsten en analyse enquête en interviews

In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van de enquête besproken en geanalyseerd. Met non-parametrische toetsen wordt vervolgens onderzocht of er significante verschillen zitten in antwoorden tussen verschillende doelgroepen. In de interviews wordt uitgebreid stilgestaan bij de mogelijke gevolgen van het waarderen tegen de integrale kostprijs om zo de bevindingen uit hoofdstuk 3 te toetsen. Daarna wordt middels een tabelkader verantwoord hoe de informatie uit het theoretisch kader terugkomt in het operationele gedeelte. Vervolgens worden de uitkomsten van de semigestructureerde interviews geanalyseerd en worden analogieën gelegd tussen het theoretisch kader en het empirisch onderzoek. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en beantwoording van de deelvragen 3 en 4. De te beantwoorden deelvragen in dit hoofdstuk zijn:

Deelvraag 3: In hoeverre is bij stakeholders en andere belanghebbenden draagvlak om gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te waarderen en verhuren tegen marktwaarde?

Deelvraag 4: Wat zijn de effecten van het doorberekenen van de marktwaarde voor stakeholders binnen het sociale domein?

5.1 Uitkomsten enquête

Uit elke sector zijn vooraf 35 respondenten benaderd om de enquête in te vullen. Om zoveel mogelijk reacties binnen te krijgen is gewerkt met de sneeuwbalproef. Respondenten krijgen hiermee de mogelijkheid om de enquête door te sturen naar andere respondenten die ook binnen een van de genoemde doelgroepen vallen. Dit is voor zover de respondent de onderzoeker daarvan op de hoogte heeft gebracht, 23 keer gebeurd. In totaal heeft het 130 reacties opgeleverd. Dit levert een respons op van circa 55%. Uit de tabel blijkt dat 8,6% van de benaderde personen is hoofdzakelijk werkzaam in gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de reacties van de respondenten.

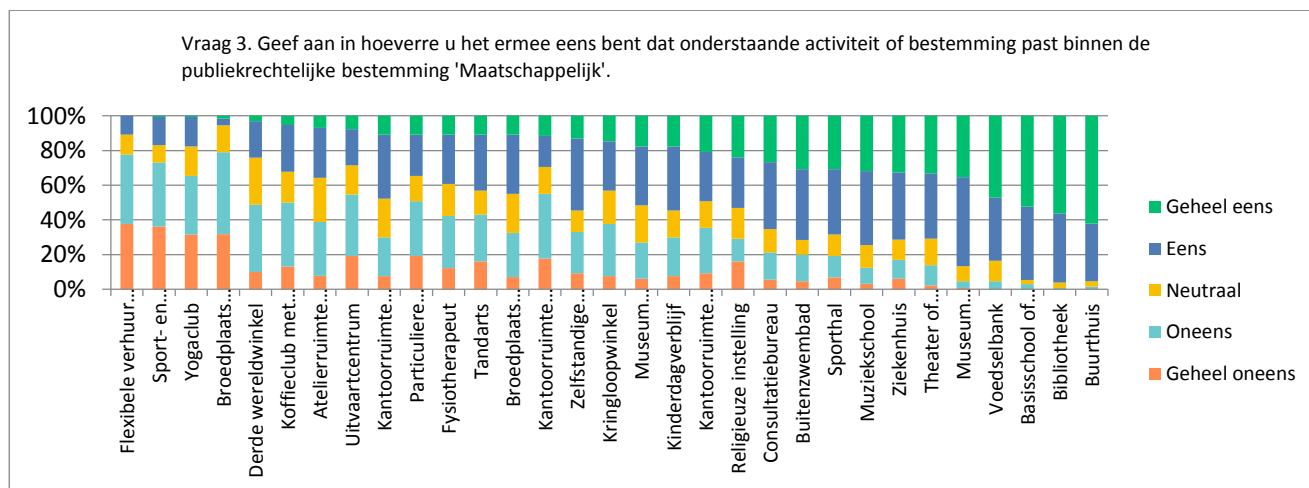
Tabel 4
Uitkomsten enquête vraag 1 en 2

Sector	Publiek RO	Publiek Sociaal D	Publiek Vastgoed	Woningcorporatie	Makelaar/taxateur
Aantal respondenten	28	20	28	32	20
% t.o.v. totaal	21,9%	15,6%	21,9%	25%	15,6%
Gemeente >50.000 inw.	27	20	26	28	18
Gemeente <50.000 inw.	2	0	3	4	2

Uit de tabel blijkt dat de respondenten voornamelijk werkzaam zijn in plaatsen met meer dan 50.000 inwoners. Slechts 10% is afkomstig uit gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. Dit kan verklaard worden door het netwerk van de schrijver dat zich meer bevindt in de randstad en de vaak lagere respons vanuit kleine gemeenten. Omdat respondenten uit grotere gemeenten zijn oververtegenwoordigd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het generaliseren van uitkomsten. Omdat het responspercentage van deze groep zo laag is, is verder niets met deze gegevens gedaan.

5.1.1 Uitkomsten enquêtevraag 3

In vraag 3 is de respondent gevraagd aan te geven in hoeverre zij een bestemming of activiteit maatschappelijk vindt. De uitkomsten vindt u in figuur 5. De percentages betreffen de gewogen gemiddelden ten opzichte van het totaal. Een cijfermatig overzicht van deze staafdiagram is terug te vinden in bijlage 3. Bij 5 enquêtes ontbreken enkele waarden. De respondent had, bleek achteraf, geen invulverplichting per veld waardoor sommige respondenten 1 of enkele velden niet hadden ingevuld. Omdat het om gewogen gemiddelden gaat, heeft het geen invloed op de uitkomst. Naarmate functies meer aan de rechterkant staan, zijn steeds minder respondenten het ermee eens dat het om maatschappelijke functies gaat. Uit de enquête komt naar voren dat respondenten het er in meerdere mate over eens zijn dat maatschappelijke functies zonder winstoogmerk het meest maatschappelijk zijn.



Figuur 5

Uitkomsten enquête vraag 3

5.1.2 Non-parametrische toets enquêtevraag 3

Nu de uitkomsten inzichtelijk zijn is het interessant om te weten of er significante verschillen zijn tussen respondenten uit verschillende sectoren. Aangezien het om een Likertschaal gaat, kennen de scores een ordinaal schaalniveau. Het is dan niet mogelijk een normale verdeling te veronderstellen. Voor een normale verdeling is vereist dat je een gemiddelde en een standaarddeviatie kunt bepalen. Om toch meer inzicht te krijgen is gebruik gemaakt van een verdelingsvrije toets, ook wel niet-parametrische toets genoemd. Op basis van de waarnemingen wordt onderzocht in hoeverre het oordeel binnen de beroepsgroep homogeen is. Indien hier significante verschillen uitkomen dan kan hiervoor naar een verklaring worden gezocht. Hiervoor is de Kruskal Wallis test toegepast (Marquard, 2016). Deze test onderzoekt of er significante verschillen zitten in rangordes tussen sectoren op de verschillende functies. In onderstaande tabel staan de functies weergegeven waar significante verschillen tussen sectoren zijn weergegeven. De hoogte van de rangsom bepaalt de mate van homogeniteit binnen de sector bij het beantwoorden van de vraag. Hoe lager het percentage, hoe signifikanter de uitkomst. De hoogste rangsom per rij is aangegeven met groen. De laagste rangsom met rood.

Tabel 5

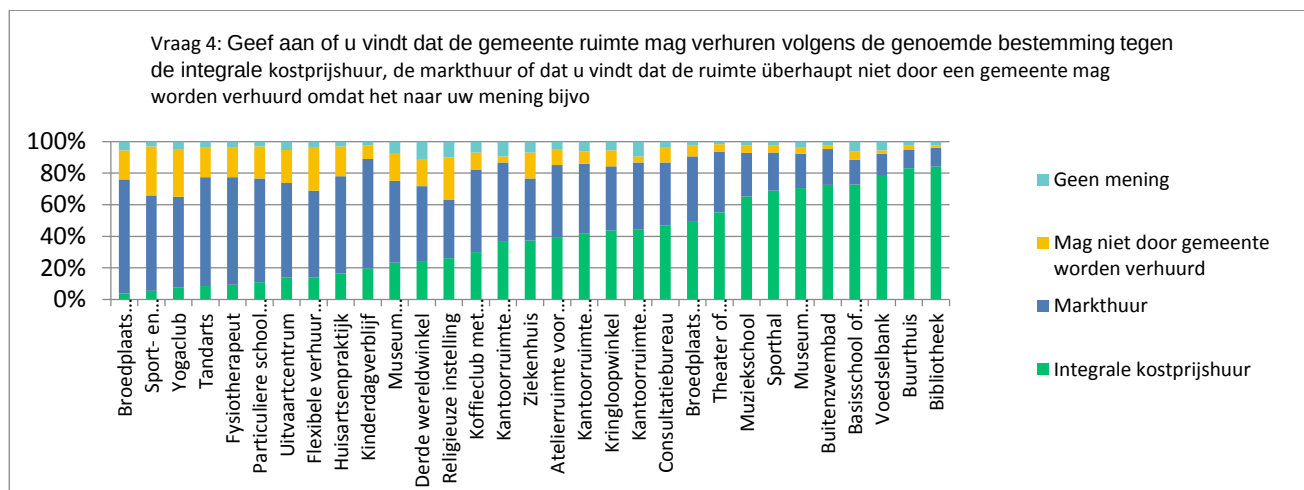
Uitkomsten Kruskal-Wallis test

Sector	Publiek RO	Semi-publiek Woningcorporatie	Privaat Makelaar/taxateur	Publiek Sociaal Domein	Publiek Vastgoed	Significant bij <5%
Functie	Rangsom					
Tandarts	2369	1827	1476	1387	1199	0,02 %
Fysiotherapeut	2417	1756	1419	1418	1246	0,02 %
Huisartsenpraktijk	2314	1785	1411	1384	1362	0,32 %
Consultatiebureau	2059	1644	1025	1533	1615	0,39 %
Religieuze instelling	2329	1616	1625	1093	1594	0,70 %
Uitvaartcentrum	2349	1706	1376	1293	1533	0,84 %
Particuliere school	2261	1597	1461	1224	1714	1,40 %
Buurthuis	2065	1674	1254	1379	1504	1,64 %
Broedplaats 70%	1528	2111	1344	1607	1539	2,39 %
Derde Wereldwinkel	1947	2446	1196	1262	1947	2,54 %
Buitenzwembad	1553	1821	1188	1634	2060	3,34 %

Geconcludeerd wordt dat bij het vergelijken van de waarnemingen tussen sectoren voornamelijk respondenten uit de sector Ruimtelijke Ordening vaker dezelfde reacties geven. Een verklaring hiervoor kan zijn dat veel functies vallen binnen de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*. Ze benaderen de vragen vanuit hun eigen professie en refereren aan de ruimte die de *maatschappelijke* bestemming biedt in het bestemmingsplan. Hieruit kan tevens worden geconcludeerd dat de bestemming *maatschappelijk* ruim is zoals ook werd verondersteld in hoofdstuk 2.1.4. Voor bovenstaande functies zijn de significante verschillen aanwezig. Een cijfermatig overzicht van deze tabel is terug te vinden in bijlage 5.

5.1.3 Uitkomsten enquêtevraag 4

De respondent is gevraagd aan te geven of zij van mening is dat de bestemming c.q. activiteit door gemeenten verhuurd mag worden tegen de markthuur of integrale kostprijsuur. Hierbij is verondersteld dat de integrale kostprijs altijd lager ligt dan de markthuur. De betreffende functie wordt dan gedeeltelijk gefinancierd door het vastgoed zoals omschreven in hoofdstuk 3.3.



Figuur 6
Uitkomsten enquête vraag 4

Uit de staafdiagram is een onderscheid waar te nemen tussen maatschappelijke functies waar een markthuur en waar een integrale kostprijsuur betaald moet worden. Bij vergelijking van de uitkomsten met enquêtevraag 3 blijkt dat functies waarvan veel respondenten vinden dat een integrale kostprijsuur te rechtvaardigen is, respondenten ook van mening zijn dat het hier om functies gaat met een sociaal-maatschappelijke bestemming, zonder winstoogmerk. Hetzelfde geldt voor functies die niet als maatschappelijk gekwalificeerd worden. Hier dient volgens respondenten een markthuur in rekening te worden gebracht. Er lijkt een duidelijk verschil te zijn tussen sociaal-maatschappelijke en commercieel-maatschappelijke functies. Een cijfermatig overzicht van deze staafdiagram is terug te vinden in bijlage 4.

5.1.4 Non-parametrische toets enquêtevraag 4

Omdat vraag 4 niet gebaseerd is op de Likertschaal is de Kruskal Wallis-test niet mogelijk. Er is gekozen voor een Chi-kwadraat toets. De toets geeft uitkomst op de vraag of reacties van respondenten systematisch afwijken van verwachte of gemiddelde uitkomsten. De uitkomsten van de Chi-kwadraat toets bleken niet valide omdat niet aan de toetsingsvoorwaarden is voldaan. Dit komt omdat er meerdere celfrequenties zijn met een verwachte waarde kleiner dan 1. Dat is niet toegestaan. Een andere voorwaarde is dat niet meer dan 20% van de cellen een verwachte waarde mag hebben van minder dan 5. Aan deze voorwaarde is ook niet voldaan. Omdat de voorwaarden van de toets zijn geschonden, zijn de uitkomsten niet valide. Onderstaande tabel geeft een van de maatschappelijke functies weer waarop de Chi-kwadraattoets is toegepast en waaruit blijkt dat niet aan de toetsingsvoorwaarden is voldaan.

Tabel 6
Uitkomsten Chi-kwadraattoets

Theater of schouwburg	Makelaar Taxateur	Ruimtelijke Ordering	Sociaal Domein	Gemeente Vastgoed	Woning- corporatie	Totaal
Geen mening	0 0,3	2 0,4	0 0,3	0 0,4	0 0,5	2 2
Integrale kostprijs	8 10,5	15 14,9	12 11,1	16 14,4	17 17,1	68 68
Mag niet door gemeente worden verhuurd	2 0,9	1 1,3	1 1,0	0 1,3	2 1,5	6 6
Markthuur	9 7,3	9 10,3	7 7,6	10 9,9	12 11,8	47 47
Totaal	19 19	27 27	20 20	26 26	31 31	123 123

Een verwachte cel frequentie van kleiner dan 1 is niet toegestaan (Gingrich, 2004, p. 742).

Niet meer dan 20% van de cellen mag een verwachte waarde hebben van minder dan 5 (Gingrich, 2004, p. 742). In deze tabel is 40% van de cellen kleiner dan 5.

5.2 Uitkomsten interviews

Om de deelvragen 3 en 4 te beantwoorden en de bevindingen in het theoretisch kader te toetsen zijn 7 interviews gehouden met ervaringsdeskundigen in hun vakgebied. De resultaten van de enquête zijn besproken. Daarnaast is gesproken over de bevindingen in het theoretisch kader. Daarbij zijn de in dit onderzoek opgedane bevindingen getoetst aan inzichten en ervaringen uit de praktijk. De verslagen van de gesprekken zijn opgenomen in bijlage 6. Hieronder worden aan de hand van een aantal thema's de belangrijkste resultaten van de interviews besproken.

5.2.1 Maatschappelijke bestemming in relatie tot marktwaarde

Respondenten is gevraagd wat zij kwalificeren als maatschappelijk vastgoed en hoe ruim zij die maatschappelijke bandbreedte ervaren. Vastgoed voor huisvesting van beleidsdoelen zonder verdienmodel lijken door de meeste respondenten tot het maatschappelijk vastgoed te worden gerekend. Maar er zijn grijze gebieden. Kinderdagverblijven en huisartsen hebben wel een maatschappelijke functie maar worden geregeld als commerciële activiteit gekwalificeerd. Aan de ene kant lijken het marktpartijen met winstdoelstellingen. Aan de andere kant zijn ze afhankelijk van vaste tarieven van bijvoorbeeld een zorgverzekeraar of het Rijk. Het inkomen stijgt daarom ook niet mee met de huurprijs. Sommige respondenten rekenen daarom de huisartsen als een functie die past binnen een *maatschappelijke* bestemming waar dan ook een lagere huurprijs aan gevraagd kan worden. In Amsterdam zijn bewoners bijvoorbeeld verplicht een huisarts te vinden binnen hun eigen postcodegebied. Bij te hoge huisvestingslasten in bepaalde gebieden kan een tekort aan beschikbare huisartsen ontstaan.

In Leiden is maatschappelijk vastgoed gekoppeld aan beleid (Van Eijk). Dat wil zeggen dat uitsluitend via beleidsafdelingen wordt gesubsidieerd. Er worden geen subsidies via lagere huurprijzen danwel markthuurlprijzen gegeven. Een stijgende marktwaarde wordt bij contractverlenging in de huurprijs meegenomen. De beleidsafdeling wordt daarover geïnformeerd en die kan de subsidie verhogen. Het maatschappelijk vastgoed is in Leiden dus alleen beleidsondersteunend. Een andere consequentie daarvan is dat een strikt vastgoedportefeuillebeheer wordt gevoerd. Panden die niet nodig zijn voor de beleidsdoelen van de gemeente worden afgestoten. Met dat geld kunnen weer nieuwe (sociale) doelen worden gerealiseerd. De overstap naar markthuurl was ingewikkeld omdat huurders opeens een flinke huursprong moesten maken. De gemeente Leiden heeft dit probleem opgelost door een overgangsregeling te treffen. De extra huurinkomsten per pand vloeien direct terug naar de beleidsafdeling waar de subsidie werd verstrekt. Op die manier is voorkomen dat bij de beleidsafdeling tekorten ontstaan. Bij invoering was er veel weerstand omdat mensen veronderstelden dat de gemeente winst wilde maken. In verloop van tijd is de weerstand afgenomen en zijn mensen het systeem beter gaan begrijpen.

Achterliggende gedachte in Leiden is het streven naar (maximale) transparantie. Sommige bestuurders of raadsleden begrijpen die transparantie niet meteen. Bij een nieuwe bestuursperiode moet dit dan weer worden uitgelegd. Anderen willen het liever niet weten omdat het subsidiëren van bepaalde beleidsdoelen gevoelig kan liggen. Of omdat ze ineens veel geld blijken te kosten.

Een respondent vraagt zich af of de *maatschappelijke* bestemming niet helemaal moet worden afgeschaft. Maatschappelijke voorzieningen kunnen volgens hem ook in bedrijfsruimte worden gehuisvest. Zeker de wat commerciële functies kunnen volgens hem prima ruimte vinden. De school of bibliotheek kun je zien als incourant vastgoed, dat zijn andere gebouwen met specifieke wet- en regelgeving. Voor buurthuizen moet dan een hogere huur worden betaald. Dat is verder geen probleem omdat dat een politieke keuze is. De buurtfuncties zouden ook terug kunnen komen in commerciële functies, zoals mensen bij de Albert Heijn ook een kopje koffie kunnen drinken. Er zijn tegenwoordig veel bedrijven die zich willen profileren door het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid. Wellicht dat niet alle noodzakelijke maatschappelijke functies door de markt worden opgepakt, maar het zijn er wel meer dan de gemeente denkt, aldus een van de respondenten.

5.2.2 Integrale kostprijsmethodiek

Respondenten zijn het erover eens dat de huidige integrale kostprijsmethodiek niet de inzichtelijkheid verschaft die is gewenst. De gevolgen van het hanteren van de integrale kostprijs huur zoals overconsumptie, gebrek aan inzicht in stille reserves en de informatieachterstand bij ambtenaren en bestuurders worden door de meeste respondenten onderschreven. Zo ontbreekt het volgens een van de respondenten aan de 'ondernemingsprikkel' wanneer er niet tegen de marktwaarde wordt verhuurd. Er lijkt minder motivatie te zijn om ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten omdat de huur niet door henzelf wordt betaald.

Anderen respondenten vinden juist dat een lage huur noodzakelijk is om beleidsdoelen te realiseren. Een respondent geeft aan dat met een lage huur meer geld overblijft om andere beleidsdoelen te stimuleren. Dit sluit aan bij de opmerking dat huurprijzen voor huisvesting de gemeentelijke beleidsafdeling zou moeten volgen (Van Doesburg, 2019). Vanuit de huurder ontstaan dan verschillende huurprijsniveaus. Lage lasten als je een pand in eigendom hebt, genormeerde tarieven voor zorg als je huurt van woningcorporaties of gemeenten en commerciële tarieven als wordt gehuurd van derden. Vanuit het perspectief van de gemeentelijke beleidsafdeling of bijvoorbeeld een zorgpartij is dit een logische redenatie. De huisvestingslasten zijn ondergeschikt aan de functie of het beleidsdoel. Hoe de totale verdeling is tussen de kosten voor huisvesting en zorg is minder relevant omdat uiteindelijk wordt afgerekend per bed of per dag. Maatschappelijke functies worden op die manier gefinancierd door het vastgoed. Volgens Veuger is het de vraag of je dat als gemeente wil. De indirecte subsidie die met een de lagere huur wordt verstrekt, is niet meer inzichtelijk.

5.2.3 Inefficiënties van integrale kostprijsuur

Hieronder treft u een overzicht van de meningen van respondenten op de bevindingen die zijn geschetst als gevolg van het hanteren van de integrale kostprijsuur zoals omschreven in hoofdstuk 3.7. Niet alle bevindingen zijn door alle respondenten beantwoord omdat ze onbekend waren met het fenomeen of omdat er geen concreet antwoord werd gegeven.

Tabel 7

Inefficiënties integrale kostprijsuur. (N.b. is niet besproken)

Respondent	Jan Veuger	Arie van Doesburg	Alex Mollee en Chris van Eldik	Henno van Eijk	Jeroen Hermus	Dickie Gunning	Paul Mooij
Stelling							
Informatieachters tand wethouder	Ja.	N.b.	Betere beslissingen bij meer inzichtelijkheid.	Zeker	Ja	Niet beantwoord.	N.b.
Risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze.	Jazeker, die is er gewoon.	Geen zicht op	Ja.	Bij ons niet maar ze zijn er	Ja	OC is mogelijk. De juiste voorziening op de juiste plek, hoeft geen gemeentelijk vastgoed te zijn.	N.b.
Weinig of geen zocht stille reserves	Klopt.	Niet beantwoord	Niet besproken.	Ja	Klopt.	N.b.	Klopt, zonder marktwaarde geen inzicht.
Gebrek aan uniformiteit in verslaglegging	Ja.	N.b.	Ja.	Ja	Lijkt bijna noodzaak	N.b.	Klopt.
Verkapte en intransparante subsidiestromen	Klopt.	Klopt	Ja.	Bij andere gemeente kan dat kloppen.	Er is geen zicht op.	Kijken we niet naar.	N.b.

5.2.4 Gevolgen sociaal domein

Vervolgens is respondenten gevraagd of zij gevolgen kunnen bedenken voor de gemeentelijke beleidsafdeling die subsidies verstrekt. Zo zijn er meerdere respondenten die verwachten dat niet alle partijen gebaat zijn bij inzicht in de markthuur. 'Hoe inzichtelijker het wordt, hoe meer vragen je krijgt' (Hermus, 2019). Het gevolg hiervan is dat misschien dossiers aan het licht komen die men liever binnenskamers had willen houden. Daarentegen komen ook veel zaken naar boven die je anders niet had geweten (Veuger, 2019). Deze nieuwe inzichten leiden er volgens Veuger ook toe dat een soort tegendruk ontstaat richting het sociaal domein en de beleidsafdelingen. Als duidelijk is wat een beleidsdoel kost doordat zichtbaar wordt hoeveel een gemeente laat liggen, zal de beleidskant daar iets van moeten vinden. De focus komt dan veel meer te liggen op de beleidsdoelen zelf dan op het vastgoed. Het gevolg is dat het sociale domein echt beleid moet gaan maken, aldus Veuger (2019). Dit zal veel tijd in beslag nemen. Een groot voordeel hierbij is dat de beleidsdoelen bepalen hoeveel subsidie wordt verstrekt. Daarbij zijn beleidsdoelen niet meer afhankelijk van de welwillendheid van de vastgoedafdeling. Ook de interne verrekening tussen afdelingen en tussen het sociale domein en de subsidieontvanger zal op een andere manier plaatsvinden. Organisatie hiervan kost vooral in de overgangsfase veel extra ambtelijke capaciteit.

5.3 Analyse theorie en praktijk

In deze scriptie is een combinatie van onderzoekstechnieken gehanteerd om een fenomeen te onderzoeken dat ook wel methodetriangulatie wordt genoemd (Baarda et al., 2018, p. 180). door methodetriangulatie wordt de validiteit van de onderzoeksuitkomsten verhoogd. Om te controleren in hoeverre de bevindingen in het theoretisch kader terugkomen in de operationele resultaten is een tabelkader gemaakt. De tekens kunnen als volgt worden geïnterpreteerd.

+ Komt regelmatig voor; + - Wordt benoemd - Wordt niet benoemd.

Tabel 8, Aansluiting theorie en praktijk

Theoretisch kader	Enquête	Non-arametrische toets	Interview
Maatschappelijk vastgoed.			
- Lijkt geen eenduidige definitie te hebben	+	-	+
- Er zijn verschillen tussen gemeentelijk vastgoed en maatschappelijk vastgoed	+	-	+
- Er lijkt een scheiding te zijn tussen het vastgoed en het gebruik (Public Goods Theory)	+	-	+
- Verschillen in reacties tussen respondenten van de verschillende sectoren	+	+	+
De <i>maatschappelijke</i> bestemming; scheiding tussen sociaal maatschappelijk en commercieel maatschappelijk. Deze is terug te vinden in de:			
- Public Goods Theory;	+	+ -	+ -
- Grondprijzenbrieven gemeenten;	+	-	+
- DAEB en niet-DAEB	+	+ -	+
Juridisch kader.			
- Publiekrechtelijke bestemming <i>maatschappelijk</i> is ruim te interpreteren en verschilt tussen gemeenten onderling	+	+	+
- Wet markt en overheid dient als basis voor berekenen van integrale kostprijs huur	-	-	+
- Besluit Begroting en Verantwoording biedt gemeenten keuzevrijheid in financiële verslaglegging, daarmee lijkt het uniformiteit te ontbreken	-	-	+
Integrale kostprijs huur			
- Kan lager of hoger liggen dan de markthuur	+	-	+
- Geen uniforme rekenmethodiek	-	-	+
- Locatie en publiekrechtelijke bestemming worden niet meegenomen in berekening huurprijs	+	-	+
- Objecten zijn niet met elkaar te vergelijken op basis van de prijs	+	-	+
- Significante verschillen bestemming versus marktwaarde.	+	+	+
Markthuur			
- Leidt tot meer uniformiteit	-	-	+
- Locatie en publiekrechtelijke bestemming worden meegenomen in de prijs	+	-	+
- Objecten zijn wel met elkaar te vergelijken op basis van de prijs	+	-	+
Financiële verslaglegging			
- Verslagleggingsregels IFRS en BBV komen niet overeen;	-	-	+
- Marktpartijen schrijven af tot de actuele waarde of de historische kostprijs (eigenaar-gebruiker)	-	-	+
Bevindingen theoretisch kader			
- Geen inzicht in stille reserves door onbekendheid met marktwaarde	-	-	+
- Risico op overconsumptie en geen optimale locatiekeuze	-	-	+
- Onjuiste besluitvorming door informatieachterstand bestuurders	-	-	+
- Intransparantie; Geen inzicht in verkapte subsidies die middels de (lagere) huur worden verstrekt	-	-	+

De meningen over wat maatschappelijk vastgoed nu precies is, zijn verdeeld. Wat vaststaat is dat het om bedrijfsmatig onroerend goed gaat. De maatschappelijke component zit dan in het type gebruik of activiteit. Vastgoed en gebruik staan hiermee los van elkaar zoals ook naar voren komt uit de interpretatie van de Public Goods Theory.

Uit de enquête blijkt dat een duidelijk onderscheid bestaat tussen sociaal maatschappelijke en commercieel maatschappelijke functies. Hier kan een analogie worden getrokken met de verdeling in grondprijzenbrieven zoals omschreven in hoofdstuk 2.1.5. De sociaal maatschappelijke functies liggen ook in lijn met de limitatieve lijst aan DAEB-functies van woningcorporaties zoals omschreven in hoofdstuk 2.1.1. Ook hier zijn er parallellen met de Public Goods Theory te trekken. Sociaal-maatschappelijke functies kun je kwalificeren als publieke goederen die niet tot stand lijken te komen zonder overheidsingrijpen.

Het totaal aan sociaal- en commercieel-maatschappelijke functies zorgt ervoor dat, net als bij commercieel vastgoed, alternatieve invulling mogelijk is. Zo lang het om courant maatschappelijk vastgoed gaat, is er een markt voor. Voor incourant maatschappelijk vastgoed is deze alternatieve aanwendbaarheid er niet of in mindere mate omdat het om specifiek vastgoed gaat zoals een buitenzwembad of een kinderboerderij. Voor dit soort vastgoed lijkt geen markt te bestaan.

Uit het theoretisch kader blijkt dat vrijwel geen enkele gemeente haar maatschappelijk vastgoed tegen marktwaarde verhuurd. Verhuur gebeurt doorgaans tegen de integrale kostprijsuur. De integrale kostprijsuur brengt inefficiënties met zich mee zoals gebrek aan inzicht in huisvestingslasten. Het gevolg hiervan is dat subsidiedoelen via het vastgoed worden gefinancierd. Omdat de integrale kostprijs per pand verschilt is onduidelijk om hoeveel geld het gaat. Bij woningcorporaties heeft de wetgever bepaald dat al het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat op de balans moet staan. Dit voorkomt financiering van beleid door de Vastgoedafdeling.

Maar waarom wordt er dan niet tegen marktwaarde verhuurd? Bestuurders kunnen er belang bij hebben indirecte subsidies via huisvesting niet inzichtelijk te maken. Intransparantie kan ook het gevolg zijn van onwetendheid met de marktwaardegedachte. Sentimenten spelen hierbij een rol. Men associeert marktwaarde met commerciële belangen en rendements- en marktdenken. Dit gaat voorbij aan het idee dat marktwaardering het sociale domein in staat stelt meer invloed uit te oefenen op de huisvesting. De gemeentelijke vastgoedafdeling bepaalt immers niet meer de (integrale kostprijs) huur, dat doet de markt. Door het in rekening brengen van de markthuursten opzichte van de integrale kostprijsuur kunnen de huisvestingslasten inderdaad omhoog gaan. Dit wordt ondervangen door de hogere huuropbrengst terug te laten vloeien naar de beleidsafdeling. Die past vervolgens de subsidie aan, aan de hogere huisvestingslasten. Bij gelijkblijvende budgetten voor de (sociale) beleidsafdelingen neemt in theorie de subsidie voor beleidsdoelen jaarlijks toe. Dit komt omdat wordt afgeschreven op de boekwaarde van het vastgoed waardoor de integrale kostprijs in theorie jaarlijks lager wordt.

Onder de geïnterviewden is veel draagvlak voor het waarderen en verhuren tegen marktwaarde. Bij de gemeente Leiden doen ze dit al sinds 2014. Verhuur tegen marktwaarde dwingt mensen om ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Bestuurders en collega's van beleidsafdelingen worden hiermee gedwongen keuzes te maken en prioriteiten te stellen en er beleid op te schrijven.

De weerstand tegen het waarderen en verhuren tegen marktwaarde lijkt er vooral intern te zijn. Zo wordt de interne verantwoording aan collega's als nadeel genoemd. Een andere respondent voorziet extra leegstandsrisico's bij gemeenten omdat beleidsdoelen niet meer gebonden zijn aan panden van de gemeente. Door een subsidie die rekening houdt met markthuurst, krijgen subsidieontvangers een prikkel om rechtstreeks op de markt te huren. Dit betekent dat vastgoedafdeling meer concurrentie ondervindt van marktpartijen met name van andere vastgoedeigenaren. In de praktijk blijkt dat dit niet zo'n vaart loopt. Beleidsdoelen hebben vaak ook gemeenschappelijke doelstellingen, daarom geven ze de voorkeur aan om bij elkaar te zitten en dat doen zij bij voorkeur in panden van de gemeente. Daarnaast bestaat het risico dat bij het hanteren van de markthuurst, de markthuurst onder de integrale kostprijsuur komt, wat problemen met zich mee kan brengen. Met een neerwaartse economie bestaat die kans. Echter hoeft dit niet te betekenen dat niet meer op het vastgoed wordt afgeschreven. Je kunt afschrijven op je vastgoed en tegelijkertijd tegen de marktwaarde verhuren. Ten slotte wordt door sommigen als nadeel ervaren dat markthuren kunnen leiden tot meer inzicht in stille reserves. Daar staat tegenover dat deze stille reserve ook aangewend kan worden voor het weerstandsvermogen van de gemeente.

5.4 Samenvatting en antwoord op deelvragen 3 en 4

De enquête heeft 130 reacties opgeleverd. Dat is een respons van circa 65%. De respondenten zijn voornamelijk afkomstig uit gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. Uit de enquête blijkt dat respondenten voornamelijk gelijkgestemd zijn over de sociaal-maatschappelijke functies zoals een buurthuis of voedselbank. Ook over commercieel-maatschappelijke functies zijn respondenten eensgezind zoals een fitnessschool of verhuur van flex-offices. Voor de sociaal-maatschappelijke functies mag volgens het merendeel van de respondenten een lage(re) integrale kostprijsuur in rekening worden gebracht. Voor de commercieel-maatschappelijke functies zijn respondenten voornamelijk van mening dat een markthuurst van toepassing is.

Uit de interviews blijkt dat het merendeel van de geïnterviewden aangeeft dat er een markt is voor courant maatschappelijk vastgoed. Het gaat dan om bedrijfsruimte met de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*. Aangezien er een ruime bandbreedte is aan maatschappelijke voorzieningen is volgens respondenten een markt aanwezig waarbij een markthuurst kan worden gevraagd. Slechts twee van de zeven respondenten geven aan dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor de integrale kostprijs moeten verhuren. Een van de redenen is dat de huur zo laag mogelijk moet blijven omdat er dan meer budget overblijft voor andere beleidsdoelstellingen.

De overige respondenten geven er de voorkeur aan dat gemeenten hun vastgoed verhuren tegen marktwaarde. Dit schept meer eenduidigheid en partijen worden op een gelijke manier behandeld. Ook is het belangrijk dat de locatie en bestemming worden meegewogen in de huurprijs. Dat is niet het geval bij een integrale kostprijsuur.

Uit het theoretisch kader is een aantal bevindingen naar voren gekomen die een gevolg kunnen zijn van de integrale kostprijsuur. In onderstaande tabel is terug te vinden of de geïnterviewde het hiermee eens was.

Tabel 9

Overzicht inefficiënties integrale kostprijsuur

Gevolgen integrale kostprijsuur	Ja	Nee	Niet besproken, niet beantwoord
Informatieachterstand bestuurders en ambtenaren	5		2
Risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze	5		2
Verkapte en intransparante subsidiestromen door financiering via vastgoed	6		1
Gebrek aan uniformiteit in financiële verslaglegging	5		2
Weinig of geen zicht op aanwezige stille reserves	4		3

Deelvraag 3:

In hoeverre is bij stakeholders en andere belanghebbenden draagvlak om gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te waarderen en verhuren tegen marktwaarde?

Uit de enquête en de reacties van de respondenten uit de interviews blijkt dat behoefte is aan meer uniformiteit en transparantie. Er lijkt dan ook draagvlak te zijn voor het waarderen en verhuren tegen marktwaarde. Beleidsmakers en bestuurders worden met het hanteren van de marktwaarde gedwongen keuzes te maken en prioriteiten te stellen en ruimtes zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Het leidt volgens respondenten ook tot meer kostenbesef bij huurders en gebruikers en het stimuleert de ondernemingsprikkel. Vanuit de gemeentelijke beleidsafdeling lijkt dit draagvlak minder. De verwachting is dat huisvestingslasten zullen stijgen en dat er 'lijken uit de kast vallen'. Met het waarderen en verhuren tegen marktwaarde lijkt een deel van bovengenoemde gevolgen te worden ondervangen.

Deelvraag 4:

Wat zijn de effecten van het doorberekenen van de marktwaarde op stakeholders binnen het sociale domein?

De effecten voor gemeentelijke beleidsafdelingen kunnen groot zijn maar geven wel meer inzicht en grip op het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed. Bestuurders en beleidsmakers uit het sociale domein zullen actief beleid moeten schrijven op huisvesting van beleidsdoelen. Ook zal de overstap naar marktwaarde de nodige interne administratieve afstemming met zich meebrengen. De overgang van integrale kostprijsuur naar markthuur kan worden opgevangen door de huurinkomsten direct terug te laten vloeien naar de beleidsafdeling waar de subsidies worden verstrekt. Een voordeel voor de gemeentelijke beleidsafdeling is dat de focus hiermee veel meer komt te liggen op de beleidsdoelen zelf dan op het vastgoed. Een ander voordeel is dat de beleidsafdeling bepaalt hoeveel subsidie er wordt verstrekt en niet meer de vastgoedafdeling. Bij gelijkblijvende budgetten voor de beleidsafdelingen neemt in theorie de subsidie voor beleidsdoelen toe. Dit door afschrijving op de boekwaarde van het vastgoed. Met het verhuren tegen marktwaarde wordt deze intransparante manier van subsidiëren tegengegaan.

6. Conclusies

Dit onderzoek gaat over de bandbreedte van de *maatschappelijke* bestemming in relatie tot de markthuur en integrale kostprijs. Het hanteren van de integrale kostprijs bij het verhuren van maatschappelijk vastgoed is bij veel gemeenten de gebruikelijke werkwijze maar leidt ook tot intransparantie. Hierbij vormt de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* een belangrijk onderdeel in dit onderzoek. De centrale vraag luidt als volgt:

In hoeverre draagt het waarden en verhuren tegen marktwaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bij aan meer transparantie binnen overheidsfinanciën?

Waardering op marktwaarde maakt overheidsfinanciën transparanter op voorwaarde dat het courant maatschappelijk vastgoed betreft. Dit is bedrijfsmatig maatschappelijk vastgoed met een hoge alternatieve aanwendbaarheid binnen de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk*. Transparantie is noodzakelijk omdat dit leidt tot meer kosteninzicht en een betere prioriteitsafweging bij subsidieverstrekking. De transparantie neemt ook toe in de begroting door het zichtbaar worden van stille reserves.

Verder kan het volgende worden geconcludeerd:

Er zijn veel verschillende definities van maatschappelijk vastgoed in omloop en de publiekrechtelijke bestemming *maatschappelijk* is ruim te interpreteren. Er lijkt behoefte te zijn aan meer eenduidigheid en uniforme kaders over wat al dan niet als maatschappelijk kan worden gekwalificeerd.

Bezien vanuit het juridisch kader hebben gemeenten de wettelijke verplichting hun vastgoed te verhuren tegen minimaal de integrale kostprijs. De Wet Markt en Overheid biedt gemeenten de ruimte om de integrale kostprijs naar eigen inzicht te berekenen. Hierdoor bestaan tussen gemeenten verschillen over de berekeningswijze wat leidt tot intranparantie en het ontbreken van uniforme handelswijzen. Het hanteren van de integrale kostprijsmethodiek leidt tot de volgende inefficiënties:

- informatieachterstand bestuurders en ambtenaren;
- risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze;
- verkapte en intransparante subsidiestromen;
- gebrek aan uniformiteit in financiële verslaglegging;
- weinig zicht op aanwezige stille reserves.

Met het verhuren tegen marktwaarde worden bovengenoemde inefficiënties verholpen. Echter, binnen gemeenten lijkt hier vooralsnog weinig draagvlak voor te zijn. Sommige partijen lijken er belang bij te hebben indirecte subsidies via huisvesting niet inzichtelijk te maken. Ook kunnen sentimenten een rol spelen. Men associeert marktwaarde met commerciële belangen en rendement- en marktdenken.

6.1 Aanbevelingen voor overheden

Waarden tegen marktwaarde

Het waarden en verhuren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille tegen marktwaarde stuit bij veel gemeenten op politieke weerstand. Er zou begonnen kunnen worden met het taxeren van de volledige (courante) vastgoedportefeuille tegen die marktwaarde. Binnen gemeenten wordt dan in ieder geval inzichtelijk wat het vastgoed objectief waard is. Indien het niet mogelijk is om vastgoed tegen marktwaarde te verhuren, dan is het raadzaam de markthuur wel op te nemen in het huurcontract en er vervolgens een korting op te geven. Zo is op een later moment na te gaan welk bedrag de gemeente heeft laten liggen. Incourant vastgoed kan wel gewaardeerd en verhuurd worden tegen de integrale kostprijs.

Duidelijkere definitie van de bestemming maatschappelijk

Om meer uniformiteit te creëren in bestemmingsplannen is het raadzaam de bestemming *maatschappelijk* duidelijker te definiëren. Het biedt nu vaak ruimte voor eigen interpretatie. Zeker in gemeenten zonder erfpacht is dit belangrijk bij gronduitgiftes. Een te ruime bestemming biedt onwenselijke ruimte voor commerciële activiteiten terwijl de grond voor een vaak lage maatschappelijke grondwaarde wordt uitgegeven. Gemeenten lopen hiermee opbrengsten mis. Ook is het essentieel voor gemeenten om interne beleidstukken rondom maatschappelijk vastgoed en de *maatschappelijke* bestemming met elkaar af te stemmen en met het bestemmingsplan.

Onderscheid in sociaal-maatschappelijk en commercieel-maatschappelijk

Om meer grip te krijgen op de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk kan een onderscheid gemaakt worden in sociaal-maatschappelijke en commercieel-maatschappelijke functies.

Wet Markt en Overheid

Voor het bepalen van de integrale kostprijs zou de wetgever een uniform rekenmodel kunnen aanleveren zodat gemeenten hun integrale kostprijs op een uniforme manier kunnen berekenen. Dit verhoogd de transparantie van gemeenten en zorgt ervoor dat gemeenten beter vergelijkbaar zijn.

BBV

Door strakke(re) en eenduidige regels omtrent waarden en afschrijven blijft minder ruimte over voor eigen interpretatie door gemeenten. Hiermee zijn gemeenten beter met elkaar te vergelijken.

6.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Samenvoegen portefeuilles

Gemeenten en woningcorporaties hebben beide veel maatschappelijk vastgoed in eigendom. Het zou interessant zijn om te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om maatschappelijke vastgoedportefeuilles van corporaties en een gemeente samen te voegen. De gezamenlijke maatschappelijke opgave leg je dan naast het totale maatschappelijke vastgoedbezit. Op die manier voorkom je dat maatschappelijke partners langs elkaar heen werken en kun je optimaal sturen op de invulling en efficiëntie. Het wordt hiermee ook makkelijker om de marktwaarde te bepalen omdat er meer referenties beschikbaar komen.

Onderzoek naar stille reserves

Een andere onderzoeksrichting is om een inschatting te geven van de stille reserves van een aantal grote gemeenten. Dit zou je kunnen doen door de marktwaarde van de vastgoedportefeuille te bepalen en die af te zetten tegen de boekwaarde.

Implementatie Driekamermodel bij gemeenten

Tevens zou het interessant zijn in hoeverre het Driekamermodel van Conijn geïmplementeerd kan worden binnen gemeenten.

6.3 Reflectie

Mijn doel van dit onderzoek is vooral om het onderwerp voor lezers die onbekend zijn met de materie leesbaar en behapbaar te houden. Hiervoor is het noodzakelijk regelmatig extra achtergrondinformatie te verschaffen. Het onderzoek is daardoor uitgebreider geworden dan ik aanvankelijk dacht. Het heeft veel tijd gekost om een goede lijn in het verhaal te krijgen. Dit was mij waarschijnlijk bespaard gebleven als ik vooraf meer aandacht had besteed aan mijn onderzoeksopzet.

Uit de enquête bleek achteraf een aantal velden geen invulverplichting te hebben waardoor respondenten de enquête konden indienen zonder op elke vraag antwoord te geven. Hierdoor ontbreken waarden. Hoewel het onderzoek valide is en het de resultaten weinig heeft beïnvloed had het de validiteit verhoogd als alle vragen door alle respondenten waren beantwoord. De generaliseerbaarheid van de enquête zou kunnen worden verhoogd door een hogere respons van respondenten die werkzaam zijn in kleine gemeenten.

Uit de interviews is veel waardevolle informatie gekomen. Om uitkomsten van interviews te generaliseren zijn meer interviews nodig. Helaas is het niet gelukt om een bestuurder van een grote gemeente te interviewen. Dat was een welkome aanvulling geweest voor het onderzoek.

Literatuuroverzicht

- Autoriteit Consument en Markt. (2014, 02 27). *Voorbeelden-economische-activiteiten-markt-en-overheid*. Opgeroepen op 18 juli 2019, van: www.acm.nl: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/12647/Voorbeelden-economische-activiteiten-markt-en-overheid>
- Baarda, B, Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Van der Hulst, M. & Van Vianen, R. (2017), *Basisboek methoden en technieken*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- bbn adviseurs. (2011). *Cijfers maatschappelijk vastgoed 2011*. Opgeroepen op 28 april 2019, van: www.bouwstenen.nl: <https://bouwstenenvoorsociaal.nl/files/wijkplaats/cijfersmaatschappelijkvastgoed.pdf>
- Belastingdienst. (sd). *Afschrijving bedrijfspand*. Opgeroepen op 7 juni 2019, van: www.belastingdienst.nl: https://belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/afschrijving_bedrijfspand
- Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten. (2017). *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten*. Opgehaald op 7 augustus 2019, van: <https://wetten.overheid.nl>: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2017-12-09#Opschrift>
- Bouwstenen voor Sociaal. (2012, 03 31). *Verschil cijfers Kadaster en Bouwstenen*. Opgeroepen op 28 april 2019 van: www.bouwstenen.nl: <https://bouwstenenvoorsociaal.nl/?q=cijfers%20maatschappelijk%20vastgoed>
- CBRE. (2019). *Huurprijzen huisartsen Amsterdam*. Amsterdam: CBRE.
- CBS. (sd). *Waardering Onroerende Zaken (WOZ)*. Opgeroepen op 31 maart 2019, van: [cbs.nl](http://www.cbs.nl): <https://www.cbs.nl/nl-nl/deelnemers-enquetes/deelnemers-enquetes/decentrale-overheden/vastgoed-overheden/waardering-onroerende-zaken--woz-->
- CBS. (2019). *14-procent-van-het-maatschappelijk-vastgoed-staat-leeg*. Opgeroepen op 24 juni 2019, van: <https://www.cbs.nl>: <https://www.cbs.nl/nl-nl/artikelen/nieuws/2016/16/14-procent-van-het-maatschappelijk-vastgoed-staat-leeg/maatschappelijk-vastgoed>
- comfortho.nl*. (sd). Opgeroepen op 26 mei 2019, van: <https://www.comfortho.nl>: <https://www.comfortho.nl/contact>
- Commissie BBV. (2017). *Raamwerk BBV: het stelsel van baten en lasten*. Onbekend: Commissie BBV.
- Commissie BBV. (2018). VNG Congres Gemeentenfinancien BBV (Verdieping). *Toekomst maak je samen* (p.
- Commissie Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed. (2008). Opgehaald op 17 juli 2019, van: www.bouwstenen.nl: https://bouwstenen.nl/files/wijkplaats/_115_DEFrapport_-_Zo_rekenen_we_aan_maatschappelijk_vastgoed_A5_0.pdf
- Conijn, J. (2014). Verandering, Sturing en Inrichting. *Verandering, Sturing en Inrichting* (p. 18). Hoofddorp: Ortec Finance.
- DNB. (2018). *DNB Wetgevingsbrief 2018*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Europa Decentraal. (2019). *Gedragsregels-wet-markt-en-overheid*. Opgehaald op 24 april 2019 van: [Europadecentraal.nl](http://europadecentraal.nl): <https://europadecentraal.nl/onderwerp/europees-mededingingsrecht/gedragsregels-wet-markt-en-overheid/>
- Europa Decentraal. (sd). *staatssteun*. Opgeroepen op 18 juli 2019, van: <https://europadecentraal.nl>: <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/criteria-staatssteun/onderneming/>
- Europese Commissie. (2016). *Mededeling van de Commissie betreffende het begrip „staatssteun” in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie*.
- Fakton. (2018). *Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde*. Plaats onbekend: Uitgever onbekend.
- Fakton. (2018). *Kostprijsuur voor Gemeentelijk Vastgoed in Amsterdam*. Amsterdam: Fakton.
- Geer, P. v. (2006). *Marktwaaarde van incourant vastgoed*. Nieuwegein: AmsterdamSchool of Real Estate
- Gemeente Amsterdam. (2019a). *Grondwaarde bestaande erfpachtrechten 2019*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2019b). *Niet-woonfuncties (functiekaart)*. Opgeroepen op 9 mei 2019, van <https://maps.amsterdam.nl>: <https://maps.amsterdam.nl/functiekaart/?LANG=nl>
- Gemeente Amsterdam (2017). *Beleidsnota Activeren, waarderen en afschrijven 2017*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

- Gemeente Breda. (2018). *Brochure grondprijzen breda 2018*. Breda: Gemeente Breda.
- Gemeente Den Haag. (2019). *Grondprijzenbrief 2019*. Gemeente Den Haag: Gemeente Den Haag.
- Gemeente Groningen. (2014). *Grondprijzenbeleid 2014-2018*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Utrecht (2017a). *Grondprijzen 2017*. Utrecht: Gemeente Utrecht.
- Gemeente Utrecht (2017b). *Kaderbrief 2017*. Utrecht: Gemeente Utrecht.
- Gingrich, P. (2004). *Introductory Statistics for the Social Sciences*. Opgeroepen op 28 oktober 2019, van <http://uregina.ca:~gingrich/text.htm>
- Gunning, D. (2019). Interview met Dickie Gunning. (A. Van Goudoever, Interviewer)
- Heitmeijer-Broersen, M. (2016). *Praktijkvraag*. Opgeroepen op 3 juli 2019, van www.Europadecentraal.nl:https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/wet-markt-en-overheid-staatssteun-waarmee-moet-de-gemeente-rekening-houden-bij-de-verhuur-van-kantoorruimte/
- Hermus, J. (2019). Interview met Jeroen Hermus. (A. v. Goudoever, Interviewer)
- Hoek-Gerritsen, S. v. (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- International Financial Reporting Standards . (2018). *erkki-liikanen-interview*. Opgehaald 4 juli 2019, van: <https://www.ifrs.org:https://www.ifrs.org/news-and-events/2018/10/erkki-liikanen-interview/>
- IVS. (2017). *International Valuation Standards*. Rotterdam: NRVt.
- Jager, J. &. (2012). Onderzoek Kadaster en Vitale stad; Inwoner Enschede bezit meeste maatschappelijk vastgoed. *Vitale stad*, p. 22-37.
- Kaganova, O. (2010). Government property assets in the wake of the dual crisis in public finance and real estate: An opportunity to do better going forward? *Real Estate Issue*, p. 35, 31-41.
- Kuijten, M. (2010). *Het professionaliseren van gemeentelijk vastgoed*, Amsterdam,: Amsterdam School of Real Estate.
- Likert, R. (1932). *A technique for the measurement of attitudes*. New York: New York University.
- Van Leent, M., De Moel, I. & Van der Wal, 2009, p. 11 (2009). *Maatschappelijk ondernemen met maatschappelijk vastgoed*. Rotterdam: SEV.
- Mac Gillavry, S. (2006). *Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Marquard, A., De Vor, F. & Ronteltap, C.. (2016). *Basissyllabus Methoden en technieken*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2015). *Hoofdpijnen vernieuwing Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Bestuur en Koninkrijksrelaties. Directie Bestuur, Democratie en Financien.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Evaluatie van de herziene woningwet*. z.p.: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. (2012). *Handreiking Wet Markt en Overheid*. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.
- Ministerie van Wonen en Rijksdienst. (2014). *wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Den Haag: Staatscourant.
- Mollee, A. & Van Eldik, C., (2019). Interview met Alex Mollee en Chris van Eldik. (A. Van Goudoever, Interviewer)
- Mooij, P. (2018). *De maatschappelijke waarde van marktwaarde*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Mooij, P. (2019). Interview met Paul Mooij. (A. Van Goudoever, Interviewer)
- NOS. (2018). *Pensioenfondsen willen schoolgebouwen kopen*. Opgeroepen op 31 mei 2019, van: [www.nos.nl:https://nos.nl/artikel/2215839-pensioenfondsen-willen-schoolgebouwen-opkopen.html](http://nos.nl/artikel/2215839-pensioenfondsen-willen-schoolgebouwen-opkopen.html)
- NRVT. (2018). *Reglement Definities NRVT*.

- Overes, S. (2016). *Economisch waarden van vastgoed - de ontbrekende schakel toegevoegd?* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Partou. (2019). *kinderdagverblijf-strawinskylaan-1771*. Opgeroepen op 26 mei 2019, van: www.partou.nl/https://www.partou.nl/kinderopvang/amsterdam/kinderdagverblijf-strawinskylaan-1771
- PBL. (2017). *Maatschappelijk vastgoed in verandering*. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Provincie Utrecht. (2017). *Statenbrief Maatschappelijk Vastgoed*. Opgehaald op 26 mei 2019 van: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl%2Fvergaderingen%2FCommissie-Ruimte-Groen-en-Water%2F2018%2F22-januari%2F13%3A00%2>
- Platform Taxateurs en Accountants. (2013). *Goed gewaardeerd vastgoed. 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten*. Nederlandse beroepsorganisatie van Accountants.
- Rijksoverheid. (2019). *Mededinging*. Opgeroepen op: 31 maart 2019, van: [Rijksoverheid.nl: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mededinging/markt-en-overheid](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mededinging/markt-en-overheid)
- Royal Institution of Chartered Surveyors. (2017). *RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden 2017*. Londen: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Ruimtelijkeplannen.nl. (2011). *Schilderswijk*. Opgeroepen op: 21 september 2019, van: [Ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0518.BP0174ESchildersw-70OH/t_NL.IMRO.0518.BP0174ESchildersw-70OH_5.2.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0518.BP0174ESchildersw-70OH/t_NL.IMRO.0518.BP0174ESchildersw-70OH_5.2.html)
- Ruimtelijkeplannen.nl. (2012). *Overvecht-Noorderlijke Stadsrand*. Opgeroepen op 21 september 2019, van: [Ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer)
- Ruimtelijkeplannen.nl. (2012). *Stadion- en Beethovenbuurt*. Opgeroepen op 21 september 2019, van: [Ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer)
- ruimtelijkeplannen.nl*. (2017). Opgeroepen op 6 augustus 2019, van: [www.ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0363.K1409BPGST-VG01/pt_NL.IMRO.0363.K1409BPGST-VG01.xml#NL.IMRO.PT.s1055](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0363.K1409BPGST-VG01/pt_NL.IMRO.0363.K1409BPGST-VG01.xml#NL.IMRO.PT.s1055)
- Ruimtelijkeplannen.nl. (2017). *Binnenstad geconsolideerde versie*. Opgeroepen op 22 september 2019, van: [Ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer)
- Samuelson, P. (1954). *The Pure Theory of Public Expenditure*. (uitgever en locatie onbekend).
- Schutgens, M. (2016). *Spanning op het speelveld* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate..
- Smits, P. (2016). *Gemeentelijk vastgoed management*. Delft: SPRYG Real Estate Academy.
- Taxatie Management Instituut. (2014). *Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed*. Opgeroepen op: 6 juni 2019 (uitgever en locatie onbekend).
- Ten Have, G. (2002). *Sinds Taxatieleer Vastgoed*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Teuben, B. (2011). *De stille vastgoedreserves van Nederlandse gemeenten*. ESB, 96.
- Tordoir, P. (2012). *Structuur voor concurrentiekracht en welvaart*. Amsterdam: Atelier Tordoir.
- Van Arnhem, P. (2017, 10 10). *Zin en onzin over Highest And Best Use*. Opgeroepen op 6 juni 2019, van [nrvt.nl: https://www.nrvt.nl/zin-en-onzin-over-highest-and-best-use/](https://www.nrvt.nl/zin-en-onzin-over-highest-and-best-use/)
- Van Arnhem, P., Van Berkhout, T. (2015). *Taxatieleer Vastgoed 2*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers b.v.
- Van Arnhem, P., Van Berkhout, T. & Ten Have, G. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers b.v.:
- Van der Heijden, T. (2018, 07 20). Grootste kinderopvangbedrijf overgenomen door canadezen. *NRC*, p. 1.
- Van der Schaaf, P. (2002). *Public Real Estate Management; Challenges for governments*. Delft: DUP Science.
- Van Doesburg, A. (2019). Interview met Arie van Doesburg. (A. van Goudoever, Interviewer)
- Van Eijk, H. (2019). Interview met Henno van Eijk. (A. van Goudoever, Interviewer)
- Van Gool, P., Jager, P., Theebe, M. & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.

- Van Leent, M. (2007). *Maatschappelijk vastgoed als katalysator van maatschappelijk ondernemen*. Hilversum: Aedes.
- Vastgoedmarkt. (2018). *Rics: Maatschappelijk vastgoed bestaat niet*. Opgeroepen op 13 juli 2019, van: www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2018/08/rics-maatschappelijk-vastgoed-bestaat-niet-101135553?vakmedianet-approve-cookies=1&_ga=2.26144126.2124251536.1538986872-765647620.1538986872
- Veuger, J. (2014). *Barometer maatschappelijk vastgoed*. Assen: Koninklijke Van Gorcum Assen.
- Veuger, J. (2016). *Maatschappelijk vastgoed bestaat niet*. (S. Arbeek, Interviewer) Meppel: Ten Brink Uitgevers.
- Veuger, J. (2018). Bijlage 3, uitwerking interviews. (P. Mooij, Interviewer)
- Veuger, J. (2019). Interview met Jan Veuger. (A. van Goudoever, Interviewer)
- Veuger, J. (2017). *10 jaar Barometer Maatschappelijk Vastgoed*. Amsterdam: De Boekdrukker.
- Vis, J. (2013). Taxeren... verwacht er niet teveel van. *Real Estate Research Quarterly*, 19.
- Vlak, A. (2011). *Stenen zijn niet sociaal*. Opgeroepen op 29 april 2019, van www.scienceguide.nl/2011/09/stenen-zijn-niet-sociaal/
- Vlaming, E. (2017). Hoe kunnen gemeenten voldoen aan de Wet Markt en Overheid? *Vastgoedjournaal*. datum onbekend
- Vlek, P. O. (2016). *Investeren in vastgoed grond en gebieden*. Delft: SPRYG Real Estate Academy.
- Wolfgram, T. (2018). *Financiële sturing gemeentelijk vastgoed*. Den Haag.
- Wolfson, D. (1988). *Publieke sector en economische orde*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Wouter van den Wildenberg, E. V. (2016, 6 23). Blog: Hoe om te gaan met kostprijsdekkende huur?

Bijlage 1, verschillen en interpretaties tussen bestemmingsplannen

Functie	Bestemmingsplan				Opmerkingen
	Schilderswijk, gemeente Den Haag (Ruimtelijkeplannen.nl, 2011)	Overvecht-Noorderlijke tadsrand, Gemeente Utrecht (Ruimtelijkeplannen.nl, 2012)	Stadion- en Beethovenbuurt (gemeente Amsterdam) (Ruimtelijkeplannen.nl, 2012)	Binnenstad, geconsolideerde versie (Gemeente Groningen) (Ruimtelijkeplannen.nl, 2017)	
Aangewezen gronden zijn bestemd voor:	'Maatschappelijk'	Maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke dienstverlening	Maatschappelijke dienstverlening.	Geen eenduidige verwoording
Onderwijs	-	-	Zie specifieke gebruiksregels	Onderwijs	Onderwijsfunctie wordt niet overal afzonderlijk benoemd.
Sport	Met uitzondering van de Sporttuin valt sport onder de bestemming gemengd-1 en gemengd-2	-	Zie specifieke gebruiksregels	Voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie	In alle gemeenten ruime bestemmingsmogelijkheden.
Cultuur	Vestiging van voorzieningen ten behoeve van levensovertuiging is mogelijk door de brede doeleindenomschrijving van de bestemming <u>Maatschappelijk</u>	-	-	musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Voorzieningen van levensbeschouwelijke aard.	Religieuze instellingen worden overal gezien als maatschappelijk
Welzijn	Welzijnsvoorzieningen	-	-	-	Wordt vaak niet specifiek benoemd
(Gezondheids)-zorg	-	-	-	Medische dienstverlening, psychosociale zorg	Ruim te interpreteren. Wat valt er wel of niet onder de diensten van gezondheidszorg?
Specifieke gebruiksregels	-	Aan huis gebonden beroep of bedrijf, Bed en beakfast. De uitoefening van een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.	Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, cultuur, welzijn, woonzorg (inclusief een woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen	Het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen (niet zijnde studentensociëteiten), voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.	Sport is in Amsterdam een zeer ruim begrip en kan ook een winsttoogmerk hebben. Onduidelijk waarom aan huis gebonden bedrijven en b&bs onder maatschappelijk vallen.

Bijlage 2, lijst met enquêtevragen

De bestemming maatschappelijk in relatie tot de markthuur en integrale kostprijsuur

Met deze enquête wordt onderzoek gedaan naar de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk in relatie tot de integrale kostprijsuur en markthuur. De enquête bestaat uit twee delen en het invullen duurt circa 5 minuten. In het eerste gedeelte wordt onderzoek gedaan naar de bandbreedte van de publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk. Het tweede gedeelte gaat over de huurprijs die een gemeente volgens u in rekening moet brengen bij verhuur van vastgoed.

De reacties op de enquête worden anoniem verzameld.

* 1. In welke sector bent u werkzaam?

- ☐ Publieke sector, ruimtelijke ordening
- ☐ Publieke sector, sociaal domein
- ☐ Publieke sector, vastgoed
- ☐ Semi-publieke sector, woningcorporatie
- ☐ Private sector, makelaardij/taxatiebureau

* 2. Hoeveel inwoners heeft de gemeente waarin u hoofdzakelijk werkzaam bent.

- ☐ Meer dan 50.000 inwoners
- ☐ Minder dan 50.000 inwoners

* 3. Bestemmingsplannen kunnen onderling verschillen. Toch worden vaak binnen de publiekrechtelijke bestemming 'Maatschappelijk' de volgende functies onderscheiden:
Onderwijs, Gezondheidszorg, Sport, Cultuur en Welzijn.

Geef aan in hoeverre u het ermee eens bent dat onderstaande activiteit of bestemming past binnen de publiekrechtelijke bestemming 'Maatschappelijk'.

	Geheel oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Geheel eens
Buurthuis	☐	☐	☐	☐	☐
Religieuze instelling	☐	☐	☐	☐	☐
Theater of schouwburg	☐	☐	☐	☐	☐
Atelierruimte voor een beeldend kunstenaar	☐	☐	☐	☐	☐
Broedplaats (verzamelplek van creatieve ondernemers en kunstenaars)	☐	☐	☐	☐	☐

	Geheel oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Geheel eens
Broedplaats waarbij 70% van de ruimte commercieel mag worden verhuurd	☐	☐	☐	☐	☐
Flexibele verhuur van werkruimtes voor start-ups en eenmanszaken (Wework, Spaces, Tribes etc.)	☐	☐	☐	☐	☐
Yogaclub	☐	☐	☐	☐	☐
Sport- en fitnessschool	☐	☐	☐	☐	☐
Sporthal	☐	☐	☐	☐	☐
Buitenzwembad	☐	☐	☐	☐	☐
Consultatiebureau	☐	☐	☐	☐	☐
Zelfstandige huisartsenpraktijk	☐	☐	☐	☐	☐
Tandarts	☐	☐	☐	☐	☐
Fysiotherapeut	☐	☐	☐	☐	☐
Ziekenhuis	☐	☐	☐	☐	☐
Basisschool of school in het voortgezet onderwijs met een vrijwillige (ouder)bijdrage	☐	☐	☐	☐	☐
Particuliere school met hoge eigen bijdrage	☐	☐	☐	☐	☐
Muziekschool	☐	☐	☐	☐	☐
Kantoorruimte voor het bestuur van een scholengemeenschap met een vrijwillige (ouder)bijdrage	☐	☐	☐	☐	☐
Kinderdagverblijf	☐	☐	☐	☐	☐
Museum gefinancierd door de overheid	☐	☐	☐	☐	☐
Museum gefinancierd door een rijke filantroop	☐	☐	☐	☐	☐
Bibliotheek	☐	☐	☐	☐	☐
Voedselbank	☐	☐	☐	☐	☐
Kringloopwinkel	☐	☐	☐	☐	☐

	Geheel oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Geheel eens
Derde wereldwinkel	☐	☐	☐	☐	☐
Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren zonder baliefunctie	☐	☐	☐	☐	☐
Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren met baliefunctie	☐	☐	☐	☐	☐
Koffieclub met marktconforme prijzen, gerund door mensen met een downsyndroom	☐	☐	☐	☐	☐
Uitvaartcentrum	☐	☐	☐	☐	☐

* 4. Het tweede gedeelte van de enquête gaat over de huisvesting van partijen volgens de bovengenoemde bestemming(en) in gemeentelijk vastgoedbezit.

Gemeenten zijn volgens de Wet Markt en Overheid verplicht hun vastgoed minimaal tegen een integrale kostprijs te verhuren. De integrale kostprijs is het totaal van alle kosten die worden gemaakt bij het in eigendom hebben en exploiteren van vastgoed.

De integrale kostprijs huur of kostprijsdekkende huur ligt vaak lager dan de markthuur omdat er bijvoorbeeld geen boekwaarde meer op het vastgoedobject rust. Een huurder die tegen een integrale kostprijs ruimte huurt van een gemeente ontvangt daarmee, indien de integrale kostprijs huur lager ligt dan de markthuur, een structurele korting op de markthuur. De huurder kan daarmee een voordeel hebben ten opzichte van andere huurders of branchegenoten die niet van de gemeente huren. In deze enquête wordt verondersteld dat de integrale kostprijs huur altijd lager ligt dan de markthuur.

Geef aan of u vindt dat de gemeente ruimte mag verhuren volgens de genoemde bestemming tegen de integrale kostprijs huur, de markthuur of dat u vindt dat de ruimte überhaupt niet door een gemeente mag worden verhuurd omdat het naar uw mening bijvoorbeeld geen overheidstaak is.

	Integrale kostprijs huur	Markthuur	Mag niet door gemeente worden verhuurd	Geen mening
Buurthuis	☐	☐	☐	☐
Religieuze instelling	☐	☐	☐	☐
Theater of schouwburg	☐	☐	☐	☐
Atelierruimte voor een beeldend kunstenaar	☐	☐	☐	☐
Broedplaats (verzamelplek van creatieve ondernemers en kunstenaars)	☐	☐	☐	☐

	Integrale kostprijsuur	Markthuur	Mag niet door gemeente worden verhuurd	Geen mening
Broedplaats waarbij 70% van de ruimte commercieel mag worden verhuurd	☐	☐	☐	☐
Flexibele verhuur van werkruimtes voor startups en eenmanszaken (Wework, Spaces, Tribes etc.)	☐	☐	☐	☐
Yogaclub	☐	☐	☐	☐
Sport- en fitnessschool	☐	☐	☐	☐
Sporthal	☐	☐	☐	☐
Buitenzwembad	☐	☐	☐	☐
Consultatiebureau	☐	☐	☐	☐
Huisartsenpraktijk	☐	☐	☐	☐
Tandarts	☐	☐	☐	☐
Fysiotherapeut	☐	☐	☐	☐
Ziekenhuis	☐	☐	☐	☐
Basisschool of school in het voortgezet onderwijs met een vrijwillige (ouder)bijdrage	☐	☐	☐	☐
Particuliere school met hoge eigen bijdrage	☐	☐	☐	☐
Muziekschool	☐	☐	☐	☐
Kantoorruimte voor het bestuur van een scholengemeenschap met een vrijwillige (ouder)bijdrage	☐	☐	☐	☐
Kinderdagverblijf	☐	☐	☐	☐
Museum gefinancierd door de overheid	☐	☐	☐	☐
Museum gefinancierd door een rijke filantroop	☐	☐	☐	☐
Bibliotheek	☐	☐	☐	☐
Voedselbank	☐	☐	☐	☐
Kringloopwinkel	☐	☐	☐	☐

	Integrale kostprijs huur	Markthuur	Mag niet door gemeente worden verhuurd	Geen mening
Derde wereldwinkel	☐	☐	☐	☐
Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren zonder baliefunctie	☐	☐	☐	☐
Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren met baliefunctie	☐	☐	☐	☐
Koffieclub met marktconforme prijzen, gerund door mensen met een downsyndroom	☐	☐	☐	☐
Uitvaartcentrum	☐	☐	☐	☐

5. Hartelijk dank voor het invullen van de enquête!

Mocht u naar aanleiding van deze enquête vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Anthony van Goudoever
Vastgoedadviseur
Gemeentelijk Vastgoed

Gemeente Amsterdam
M 06-83245718
a.van.goudoever@amsterdam.nl

Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET Amsterdam
Postbus 121, 1000 AC Amsterdam
www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed

Bijlage 3, uitkomsten enquête, vraag 3

Vraag 3. Geef aan in hoeverre u het ermee eens bent dat onderstaande activiteit of bestemming past binnen de publiekrechtelijke bestemming 'Maatschappelijk'.												
	Functie	Geheel oneens		Oneens		Neutraal		Eens		Geheel eens		Totaal
		% t.o.v. totaal	Aantal	% t.o.v. totaal	Aantal	% t.o.v. totaal	Aantal	% t.o.v. totaal	Aantal	% t.o.v. totaal	Aantal	Aantal
1.	Flexibele verhuur van werkruimtes voor start-ups en eenmanszaken (Wework, Spaces, Tribes etc.)	38%	49	40%	52	12%	15	11%	14	0%	0	130
2.	Sport- en fitnessschool	36%	47	37%	48	10%	13	16%	21	1%	1	130
3.	Yogaclub	32%	41	34%	44	17%	22	17%	22	1%	1	130
4.	Broedplaats waarbij 70% van de ruimte commercieel mag worden verhuurd	32%	41	47%	61	16%	20	4%	5	2%	2	129
5.	Derde wereldwinkel	10%	13	39%	50	27%	35	21%	27	3%	4	129
6.	Koffieclub met marktconforme prijzen, gerund door mensen met een downsyndroom	13%	17	37%	48	18%	23	27%	35	5%	7	130
7.	Atelierruimte voor een beeldend kunstenaar	8%	10	31%	40	26%	33	29%	37	7%	9	129
8.	Uitvaartcentrum	19%	25	35%	46	17%	22	21%	27	8%	10	130
9.	Kantoorruimte voor het bestuur van een scholengemeenschap met een vrijwillige (ouder)bijdrage	8%	10	22%	29	22%	29	37%	48	11%	14	130
10.	Particuliere school met hoge eigen bijdrage	19%	25	32%	41	15%	19	24%	31	11%	14	130
11.	Fysiotherapeut	12%	16	30%	39	18%	24	28%	37	11%	14	130
12.	Tandarts	16%	21	27%	35	14%	18	32%	42	11%	14	130
13.	Broedplaats (verzamelplek van creatieve ondernemers en kunstenaars)	7%	9	26%	33	22%	29	34%	44	11%	14	129
14.	Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren zonder baliefunctie	18%	23	37%	48	16%	20	18%	23	12%	15	129
15.	Zelfstandige huisartsenpraktijk	9%	12	24%	31	12%	16	42%	54	13%	17	130
16.	Kringloopwinkel	8%	10	30%	39	19%	25	28%	37	15%	19	130
17.	Museum gefinancierd door een rijke filantroop	6%	8	21%	27	22%	28	34%	44	18%	23	130
18.	Kinderdagverblijf	8%	10	22%	29	15%	20	37%	48	18%	23	130
19.	Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren met baliefunctie	9%	12	26%	34	15%	20	28%	37	21%	27	130
20.	Religieuze instelling	16%	21	13%	17	18%	23	29%	38	24%	31	130
21.	Consultatiebureau	6%	7	16%	20	13%	17	39%	49	27%	34	127
22.	Buitenzwembad	5%	6	15%	20	8%	11	41%	53	31%	40	130
23.	Sporthal	7%	9	12%	16	12%	16	38%	49	31%	40	130
24.	Muziekschool	3%	4	9%	12	13%	17	43%	55	32%	41	129
25.	Ziekenhuis	6%	8	11%	14	12%	15	39%	50	33%	42	129
26.	Theater of schouwburg	2%	3	12%	15	15%	20	38%	49	33%	43	130
27.	Museum gefinancierd door de overheid	1%	1	4%	5	9%	11	51%	65	35%	45	127
28.	Voedselbank	0%	0	5%	6	12%	15	36%	46	47%	60	127
29.	Basisschool of school in het voortgezet onderwijs met een vrijwillige (ouder)bijdrage	0%	0	3%	4	2%	3	42%	55	52%	68	130
30.	Bibliotheek	0%	0	1%	1	3%	4	40%	52	56%	73	130
31.	Buurthuis	0%	0	2%	2	3%	4	33%	42	62%	79	127

Bijlage 4, uitkomsten vraag 4

Vraag 4:: Geef aan of u vindt dat de gemeente ruimte mag verhuren volgens de genoemde bestemming tegen de integrale kostprijsuur, de markthuurl of dat u vindt dat de ruimte überhaupt niet door een gemeente mag worden verhuurd omdat het naar uw mening bijvoorbeeld geen overheidstaak is.										
	Functie	Integrale kostprijsuur		Markthuurl		Mag niet door gemeente worden verhuurd		Geen mening		Totaal
		%t.o.v. totaal	Aantal	%t.o.v. totaal	Aantal	%t.o.v. totaal	Aantal	%t.o.v. totaal	Aantal	
1.	Broedplaats waarbij 70% van de ruimte commercieel mag worden verhuurd	4%	5	72%	93	19%	24	5%	7	129
2.	Sport- en fitnessschool	5%	7	60%	78	31%	40	3%	4	129
3.	Yogaclub	8%	10	57%	74	30%	39	5%	6	129
4.	Tandarts	9%	11	69%	89	19%	24	4%	5	129
5.	Fysiotherapeut	9%	12	68%	88	19%	24	4%	5	129
6.	Particuliere school met hoge eigen bijdrage	11%	14	66%	85	20%	26	3%	4	129
7.	Uitvaartcentrum	14%	18	60%	78	21%	27	5%	7	130
8.	Flexibele verhuur van werkruimtes voor startups en eenmanszaken (Wework, Spaces, Tribes etc.)	14%	18	55%	71	27%	35	4%	5	129
9.	Huisartsenpraktijk	16%	21	62%	79	19%	24	3%	4	128
10.	Kinderdagverblijf	20%	25	69%	88	9%	11	2%	3	127
11.	Museum gefinancierd door een rijke filantroop	23%	30	52%	67	17%	22	8%	10	129
12.	Derde wereldwinkel	24%	31	48%	61	17%	22	11%	14	128
13.	Religieuze instelling	26%	34	37%	48	27%	35	10%	13	130
14.	Koffieclub met marktconforme prijzen, gerund door mensen met een downsyndroom	30%	39	52%	68	11%	14	7%	9	130
15.	Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren zonder baliefunctie	36%	47	50%	65	4%	5	9%	12	129
16.	Ziekenhuis	37%	48	40%	51	16%	21	7%	9	129
17.	Atelierruimte voor een beeldend kunstenaar	40%	51	46%	59	10%	13	5%	6	129
18.	Kantoorruimte voor het bestuur van een scholengemeenschap met een vrijwillige (ouder)bijdrage	42%	54	44%	57	8%	10	6%	8	129
19.	Kringloopwinkel	44%	56	41%	52	10%	13	5%	7	128
20.	Kantoorruimte voor huisvesting van ambtenaren met baliefunctie	44%	57	43%	55	4%	5	9%	12	129
21.	Consultatiebureau	47%	60	40%	51	9%	12	4%	5	128
22.	Broedplaats (verzamelplek van creatieve ondernemers en kunstenaars)	50%	64	41%	53	7%	9	2%	3	129
23.	Theater of schouwburg	55%	69	38%	48	5%	6	2%	2	125
24.	Muziekschool	65%	83	28%	35	5%	6	2%	3	127
25.	Sporthal	69%	89	24%	31	5%	6	2%	3	129
26.	Museum gefinancierd door de overheid	71%	91	22%	28	4%	5	4%	5	129
27.	Buitenzwembad	73%	93	23%	29	2%	3	2%	3	128
28.	Basisschool of school in het voortgezet onderwijs met een vrijwillige (ouder)bijdrage	73%	94	16%	20	5%	7	6%	8	129
29.	Voedselbank	78%	101	14%	18	2%	3	5%	7	129
30.	Buurthuis	83%	108	12%	15	3%	4	2%	3	130
31.	Bibliotheek	84%	107	12%	15	2%	2	2%	3	127

Bijlage 5, Kruskal-Wallis equality-of-populations rank test

Buurthuis			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1254.00	1,64%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2065.00	
Publieke sector, sociaal domein	18	1378.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1504.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	31	1673.50	

Religieuze instelling			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1625.50	0,7%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2328.50	
Publieke sector, sociaal domein	18	1092.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1593.50	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1616.00	

Broedplaats waarbij 70% van de ruimte commercieel mag worden verhuurd			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1344.00	2,39%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	1527.50	
Publieke sector, sociaal domein	18	1606.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1539.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	2111.00	

Buitenzwembad			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1188.00	3,34%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	1553.00	
Publieke sector, sociaal domein	20	1634.00	
Publieke sector, vastgoed	28	2060.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1821.00	

Consultatiebureau			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	19	1025.00	0,39%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2059.00	
Publieke sector, sociaal domein	18	1532.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1614.50	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1644.00	

Huisartsenpraktijk			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1410.50	0,32%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2314.00	
Publieke sector, sociaal domein	18	1384.00	
Publieke sector, vastgoed	28	1362.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1785.00	

Tandarts			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1475.50	0,02%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2368.50	
Publieke sector, sociaal domein	18	1386.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1198.50	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1827.00	

Fysiotherapeut			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1419.00	0,02%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2416.50	
Publieke sector, sociaal domein	20	1418.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1246.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1756.00	

Particuliere school			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1460.50	1,40%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2261.50	
Publieke sector, sociaal domein	20	1223.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1713.50	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1597.00	

Derde wereldwinkel			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1195.50	2,54%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	27	1278.00	
Publieke sector, sociaal domein	20	1261.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1947.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	2446.00	

Uitvaartcentrum			
Respons	Aantal observaties	Rangsom	Significant bij < 5%
Private sector, makelaardij/taxatiebureau	20	1375.50	0,84%
Publieke sector, ruimtelijke ordening	28	2349.00	
Publieke sector, sociaal domein	20	1292.50	
Publieke sector, vastgoed	28	1533.00	
Semi-publieke sector, woningcorporatie	32	1706.00	

Bijlage 6, lijst met vragen semi-gestructureerde interviews

1. Algemeen

- Wie bent u, wat houden uw dagelijkse werkzaamheden in binnen de organisatie?
- Wat is maatschappelijk vastgoed?
- Wat voor raakvlakken heeft maatschappelijk vastgoed met uw werkzaamheden?
- Zijn er verschillen tussen gemeentelijk vastgoed en maatschappelijk vastgoed?
- In hoeverre is er een markt voor maatschappelijk vastgoed

2. Maatschappelijke huur/ integrale kostprijs huur

Gemeenten zijn volgens wet Markt en Overheid verplicht hun vastgoed tegen minimaal de integrale kostprijs huur te verhuren. De integrale kostprijs is een optelsom van alle kosten die gemaakt worden bij het exploiteren van een pand. Belangrijk onderdeel van de integrale kostprijs is de boekwaarde. Dit is iets anders dan de markthuur.

- Bent u bekend met dit fenomeen?
- In hoeverre bent u het ermee eens dat gemeenten bij verhuur van vastgoed een onderscheid maken tussen markthuur en integrale kostprijs huur?
- Ziet u het in eigendom en in beheer hebben van vastgoed als een overheidstaak?
- Informatieachterstand bestuurders en ambtenaren;
- Weinig zicht op aanwezige stille reserves.

3. Bevindingen

Tijdens mijn onderzoek ben ik op een aantal zaken gestuit waarvan het werken met de integrale kostprijs huur de aanleiding lijkt te zijn. Ik neem deze zaken graag met u door en verneem graag wat u het eens bent met deze bevindingen.

- Risico op overconsumptie en onjuiste locatiekeuze.
- Informatieachterstand bestuurders en ambtenaren.
- Verkapte en intransparante subsidiestromen;
- Weinig of geen zicht op aanwezige stille reserves.

Volgens Teuben hebben gemeenten voor circa 13 miljard euro aan stille reserves (Teuben, 2011, p. 1)..

- In hoeverre is het voor een gemeente van belang om te weten hoeveel stille reserves ze hebben?

Bestuurlijke paradox

- Moet er in financiële zin onderscheid gemaakt worden tussen maatschappelijke functies?
- Zou het goed zijn bestemmingsplannen en gemeentelijk beleid op elkaar af te stemmen?

4. Draagvlak voor waarderen tegen marktwaarde.

Uit de enquête blijkt dat het overgrote merendeel van de respondenten vindt dat eigenlijk alleen een buurthuis, de voedselbank en de bibliotheek door gemeenten tegen een integrale kostprijs verhuurd zouden mogen worden. Het betreffen hier de sociaal maatschappelijke functies waar zowel aan de vraag- als aanbodkant geen verdienmodel is. Over de overige functies zijn de meningen veel meer verdeeld.

- Hoe kijkt u daar tegenaan?
- Zijn er nadelen van het waarderen van gemeentelijk vastgoed tegen marktwaarde?

5. Gevolgen doorberekenen marktwaarde op het sociaal domein

- Stel dat de volledige gemeentelijke vastgoedportefeuille tegen marktwaarde zou worden gewaardeerd en verhuurd. Wat voor gevolgen heeft dat voor het sociale domein?
- Is het vanuit het sociaal domein gewenst om meer inzicht te krijgen in de uitgaven aan beleidsdoelen?

6. Afsluiting, vragen, opmerkingen

Bijlage 7, interviews

Interview met Jan Veuger

Professor Blockchain aan de Saxion Hogeschool, Lector maatschappelijk vastgoed en toezichthouder bij maatschappelijke organisaties

Dinsdag 17 september om 09.00 uur

Locatie: Hogeschool Saxion, M.H. Tromplaan 28, Enschede

Interviewer: Dit onderzoek gaat over de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot de markthuur en de integrale kostprijs huur.

Respondent: Interessant.

Interviewer: Ik heb een enquête uitgevoerd. Er is een bandbreedte waar te nemen in de enquête. De bandbreedte lijkt op de manier hoe gemeenten hun grondprijzenbrief hebben onderscheiden. Hieruit komt naar voren dat er een onderscheid is tussen commercieel en sociaal maatschappelijk.

Respondent: Heeft eigen definitie, maatschappelijke opgave, zekere tijdelijkheid, maatschappelijk perspectief. Apotheek, fysiotherapeut 100% commercieel, Broedplaats maatschappelijk

Interviewer: Broedplaats gemeentelijk vastgoed

Respondent: De heer (...) is niet representatief, veel verhalen weinig feiten.

Interviewer: Is er verschil tussen gemeenten en maatschappelijk vastgoed?

Respondent: Heel zuiver wat is maatschappelijke opgave? waar pakt commercie het niet op? Hoe richt je dat in? Dat pakt iemand anders op, maakt niet uit of gemeente of zorg.

Interviewer: Er is dan geen markt aan de aanbodkant. Bijvoorbeeld voor buurthuizen, er zijn geen professionele partijen die dit oppakken. Zie je dat ook zo?

Respondent: Dat kan.

Interviewer: Wet Markt en Overheid.

Respondent: Was hoofd afdeling vastgoed in Rotterdam. Hondenvoedselbank, subsidieren vanuit het vastgoed, echt een beleidskeuze. Dat is een politieke keuze, niets mis mee, maar er horen financiële consequenties bij, maar het is de vraag of je dat door vastgoed moet laten financieren. Of dat het subsidie is. Doelstelling wet m en o, geldstromen inzichtelijk maken. Veel onderzoeken rekenkamer, wel vastgoed onderzoeken, maar niet de grondbank onderzoeken.

Spanningsveld, wat is vastgoed, wat zijn grondposities, je verkoopt iets, je subsidieert wat. Je ziet daar niet dat Van der Valk geen grondprijzen betaalt, wordt 1 euro overgeheveld, gaat om werkgelegenheid. Gemeenten vonden dat spannend, het is niet spannend, je legt kaarten op tafel, dat wat je anders doet dan wat markt en overheid eist, is politieke keuze.

Respondent: Hele vastgoedfinanciering rondom voetbalstadions, al dan niet in huur, grond, koop, pacht, legio voorbeelden hoe dat kan, sterk politiek bepaald omdat men het belang van voetbal belangrijk vindt. Discussies met prinsjesdag, geld bij want zwembaden kun je niet openhouden.

Moet het meer zuiver zijn? Meer transparant?

Respondent: Als alles transparant is, weet je waar je op stuurt. Als wij onze kaarten op tafel leggen, wat jij als wethouder wil en wat ik als hoofd vastgoed wil, leg het op tafel, wat kan dan moeten we op een gegeven moment keuzes gemaakt worden. Dat zijn politieke keuzes, die kunnen in de raad gemaakt worden, daar is niets mis mee, daar hoeft ik het niet mee eens te zijn, maar dat is een politieke keuze. Maar als je politieke keuze maakt, dan betekent dat dat je dingen wil subsidiëren, dus moet het geld uit een ander potje. Blijft een grote pot, maar komt uit ander potje.

Dat zie je ook in het primair onderwijs. Je krijgt financiering om op termijn een nieuwe school te bouwen maar op het moment dat je het nodig hebt, is het er niet, is het aan andere zaken uitgegeven. Dat is altijd heel ondoorzichtig geweest met de Wet M&O is afgedwongen om meer inzichtelijk te maken.

Interviewer: Dan wordt het enigszins inzichtelijk maar dan weet je nog steeds niet wat de marktwaarde is. Blijft altijd stukje ruimte tussen marktwaarde en integrale kostprijs.

Respondent: Zeker, in rekenkamer onderzoeken kon ik van te voren zonder dat ik iets had onderzocht, de beleidswaarde of de waarde in de boeken vele malen hoger dan marktwaarde. Geeft niets, het zijn politieke keuzes daar moet je rekening mee houden.

ROC leiden heeft behoorlijk de krant gehaald, ze moesten behoorlijk afboeken omdat marktwaarde vele malen lager dan boekwaarde. Ze wilden met een mooie school met Italiaanse architect veel leerlingen trekken, maar je moet oppassen dat je met al die investeringen die je doet zegt niets over marktwaarde maar wat je wil bereiken. Je moet eigenlijk kijken wat is de marktwaarde, wat zijn je investeringskosten, dat verschil moet je boeken als pr of marketing kosten

Interviewer: Die moet je meteen afschrijven.

Respondent: Klopt, dat wordt in het algemeen lang niet altijd gedaan, men probeert met vastgoed heel veel dingen goed te maken. Als ik een nieuwe woning koop en ik zet er een nieuwe keuken in van 40 k dan wordt m'n woning niet meteen 40 k meer waard. Maar in de vastgoedwereld, met name de maatschappelijke vastgoedwereld wordt veel zo gedacht, geregeld, gedaan.

Interviewer: Klopt merk ik ook vaak. Ik zie het ook vaak de andere kant op. Dat die boekwaardes heel laag zijn. Gemeenten schrijven vaak af tot 0, sommige hebben restwaarde maar meeste niet. Hierdoor krijg je vertekend beeld over wat het vastgoed kost en wat het waard is.

Respondent: Klopt.

Interviewer: Daar gaat m'n onderzoek over. Die beleidswaarde is niet inzichtelijk, enerzijds weet je die marktwaarde niet, anderzijds verschillen die boekwaardes per pand.

Respondent: Wat je wel kunt doen, deden we ook vaak met die rekenkameronderzoeken, we kijken naar de boekwaarde, de beleidswaarde en naar marktwaarde, dan leg je het naast elkaar.

Interviewer: Zonder die marktwaarde kun je beleidswaarde niet bepalen toch/

Respondent: In principe wel want beleidswaarde is niets anders dan wat jij als beleid vindt dat het waard is.

Interviewer: Stel je hebt een pand en de boekwaarde + exploitatie is 100. Is de beleidswaarde dan 100?

Respondent: Ja .

Interviewer: Hoe definieer je dat stukje tussen marktwaarde en boekwaarde?

Respondent: Bij corporaties is dat geregeld. Je zegt dit is de taxatiewaarde, dit is beleidswaarde. Dit is het maatschappelijk rendement. Ook niet vastgoedmensen kunnen dit schema makkelijk volgen. Heel bepalend hoe je de raad en college meeneemt in de keuzes. En belangrijk om het inzichtelijk te maken om de goede keuzes te kunnen maken.

Interviewer: maar volgens mij moet je daar dus de marktwaarde voor weten. Ik heb ook definitie van maatschappelijk vastgoed, dat is dat als het past binnen publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk, het maatschappelijk vastgoed is. In Amsterdam heb je legio maatschappelijke functies en heel breed. Je kunt dan concluderen dat er voor elk type vastgoed, is er een marktwaarde bepalen met uitzondering van buitenzwembad of sporthal.

Respondent: Ben het met je eens, marktwaarde is altijd van belang, de lastigheid is , had ik in Rotterdam, gaat een keer iets niet goed, dan krijg je gelijk de vraag klopt de rest wel? Dan moet je alles onderzoeken. Wat je kunt doen is dat je bij mutaties de marktwaarde laat taxeren en dan gemiddelden nemen. Wat is de marktwaarde voor een kinderdagverblijf of wat is de marktwaarde van Bergmankliniek, daar zit wat verschillen in daar kun je naar kijken.

Interviewer: Je zou kunnen kijken naar de alternatieve aanwendbaarheid binnen die maatschappelijke bestemming.

Respondent: Ja, als je het in essentie goed wil doen dan zuiver, een kinderdagverblijf is niets anders dan bedrijfshal met interieur voor een kinderdagverblijf. Dan moet je interieur op andere manier afschrijven. Want als een huurcontract afloopt is kans reel dat ze niet doorgaan. Blijf je zitten met je investering.

Respondent: Ik heb ook voor de (...)gewerkt, een maatschappelijke vastgoedportefeuille, daar kreeg je dat men maatschappelijk iets wilde verhuren maar dat werd een soort buurtkroeg en daar moest toch interieur voor komen met een bar, een verkapte horecagelegenheid werd verdisconteerd in de huur. Gemeente financierde een ton en verdisconteerd in de huur. Moet je in principe niet doen want als over drie jaar, als de exploitant failliet gaat dan kan je afboeken.

Interviewer: Dan is maar de vraag of ze niet bevoordeeld zijn.

Respondent: Daar krijg je geheid politieke discussies over, horecamensen weten precies wat er gebeurt.

Interviewer: Ik las ergens de term maatschappelijk vastgoed bestaat niet, stenen zijn niet sociaal, dat vond ik wel grappig.

Respondent: Mijn stelling is maatschappelijk vastgoed bestaat niet, het is maatschappelijk ondernemen met vastgoed.

Interviewer: En is dat ondernemen dan aanbod gestuurd?

Respondent: Kan, je kunt maatschappelijk ondernemen, er is een maatschappelijk belang en er moeten een aantal zaken geregeld worden. Maatschappelijk ondernemen met vastgoed omdat het vastgoed slechts een bedrijfsmiddel is om de maatschappelijke opgave voor elkaar te krijgen. Daarmee zet je maatschappelijk vastgoed als bedrijfsmiddel in. Dan kom je bij C.R.E.M. theorie, je hebt corporate business, en dan ga je vastgoed positioneren maar dan laat je vastgoed niet leidend zijn.

Interviewer: Ik had nog paar vragen n.a.v. enquête. Hierin heb ik 31 stellingen opgenomen, wil graag horen of je vindt dat daar markthuur of integrale kostprijs huur moet worden toegepast waarbij wordt uitgegaan dat de integrale kostprijs altijd lager ligt dan de markthuur
Bijvoorbeeld voedselbank,

Respondent: Kun je definiëren als maatschappelijk waaraan je een integrale kostprijsbenadering toevoegt., Punt is dat zeer politiek gevoelig maar politiek heeft minder met wat integrale kostprijs is.

Respondent: Om te kijken of ik begrijp wat je zegt: jij zegt het maakt voor de politiek eigenlijk niet uit, als die voedselbank moet komen komt ie er gewoon.

Respondent: Ja.

Interviewer: Dat is meestal zo. In Amsterdam wordt nu onderzoek gedaan naar de huisvesting van huisartsen en of die niet uit de markt wordt gedrukt? Dat ze de huur niet meer kunnen betalen. Dat betekent in jouw geval, als dat zo blijkt te zijn, dat jij zegt: die mogen voor de integrale kostprijs: Zou dat dan zuiver zijn?

Respondent: Vanuit de basisgedachte wel. Maar dan is het goed dat je als Gemeente Amsterdam gezien de marktomstandigheden zegt van ja in bepaalde wijken heb je geen huisartsen meer omdat het niet betaalbaar is. Dat betekent dat we bepaalde stadsdelen subsidiëren en de minder integrale kostprijs doorberekenen. Maar dan moet je dat ook doen als de markt kantelt.

Interviewer: Hoe zou je dat oplossen?

Respondent: De integrale kostprijsuur kun je gewoon berekenen, dat is techniek. Maar daar boven hangt het huurprijsbeleid van de gemeenten. Dat is niet anders dan totdat je zegt wat zijn mijn doelgroepen en wat vindt ik dat ik aan die partijen kan doorberekenen? Dus aan die doelgroep 70%, aan die 50% en aan die 30%. Dus als je huisarts als doelgroep benoemd omdat je dat belangrijk vindt en je rekent een lagere huur door. Dus ons huurprijsbeleid is dan 50% van de kostprijsdekkende huur dan is het beleid wat je voert.

Interviewer: Ik ben het met je eens maar schept dat dan geen precedentwerking en concurrentievervalsing. Want er zijn ook huisartsen die niet een pand van de gemeente huren maar een pand in eigendom hebben of huren van derden. Hoe ga je daar mee om

Respondent: Je zou kunnen zeggen je hebt een huurprijsbeleid en dat is 50% van de kostprijsdekkende huur in gemeentelijke panden. Die kostprijs blijft 100% en je rekent 50% door en die andere 50% moet ergens anders vandaan gefinancierd worden. Ik noem het even de beleidsafdeling zorg of whatever en die beleidsafdeling zou dan ook subsidie moeten verstrekken aan die huisartsen die het in eigendom hebben of van een commerciële verhuurder huren want dan ben je de precedentwerking kwijt.

Interviewer: Ja, maar dat is bijna een onmogelijke opgave.

Respondent: Ja maar dat is bijna ... wat wil je dan?

Interviewer: Ja nee ik weet niet, goed antwoord.

Respondent: Jij hoeft het niet te beantwoorden.

Interviewer: Dan reguleer je opeens een hele markt

Respondent: Dat doe je toch ook met je eigen markt van mv?

Interviewer: Dat klopt, alleen daar kom je dus op het punt van de commerciële en sociaal maatschappelijke activiteiten. Zo'n huisarts verdient daar wel geld, het is geen buurthuis Er is een grijs gebied tussen het ondernemersrisico en wat een gemeente dan moet bijbetalen.

Respondent: Het is hoe je hem aanvliegt. We hebben huisartsen, het is aan de huisarts om te kiezen of die huurt of die van de gemeente huurt en of die op de grachtengordel wil zitten of op een andere plek. Dat is ondernemersrisico. Het andere verhaal is, ja maar wij vinden het van belang dat er huisartsen zitten op gebieden waar ze anders niet zouden zitten dus wij dat gaan subsidiëren met 50% van de kostprijsdekkende huur in de panden die wij hebben. Dan je de discussie van precedentwerking en als je dat niet wil hebben dan zul je dat andere gedeelte ook moeten gaan subsidiëren.

Interviewer: Zou je dan niet kunnen zeggen 50% van de markthuur want die kostprijsdekkende huur verschilt nog steeds per pand dus dan heb je nog steeds dan de ene huisarts 2 betaalt en de ander 7.

Respondent: Dat ben ik met je eens maar de redenering is hetzelfde. Dat is een van de uitgangspunten, je kunt ook 50% van de markthuurprijs doorberekenen.

Interviewer: Ik heb hier de uitkomsten van de enquête. Ik had hier nog een optie niet genoemd dat is dat respondenten er ook voor konden kiezen dat vastgoed door gemeenten niet verhuurd mag worden voor bepaald soort activiteiten. Ik kan me voorstellen dat bijvoorbeeld een religieuze instelling niet door een gemeente mag worden verhuurd. Er is toch een soort scheiding tussen kerk en staat en is het dan maatschappelijk of niet. Bij die huisartsen komt naar voren dat 61% zegt markthuur, 16% zegt integrale kostprijs huur en een groter deel, 18% zegt mag niet door gemeente worden verhuurd. Het is grappig om te zien dat er een duidelijk verschil is waar te nemen tussen sociaal en commercieel maatschappelijk.

Respondent: Kun je ook teruggaan als je ziet waar de meningen heel erg verdeeld zijn, uit welke groep respondenten dat komt? Dat zou interessant zijn. Je zou kunnen kijken dat degene die er uit springen, bijvoorbeeld die religieuze instelling, welke groep zegt dat dat niet kan. Dan duik je de diepte. Stel dat dan met name de makelaarsgroep is dan vind ik wel aardig om te weten waarom vinden dat dan zo is. Misschien kun je ook wel een groep respondenten vinden die het helemaal geen issue vinden, wie zijn dat?

Interviewer: Ik heb daar een kruistabel op los gelaten maar daar komt niet zoveel uit. Ik heb er toevallig wel een, die zijn naam had achtergelaten, uit het Sociaal Domein, die zegt, alles markthuur. Terwijl je zou zeggen dat respondenten uit die sector alles maatschappelijk vinden.

Respondent: Heb je ook interviews met experts gehouden?

Interviewer: Nou jij bent eigenlijk de eerste, ik wilde eerst mijn enquêtes afronden. Morgen heb ik bijvoorbeeld een afspraak met Henno van Eijk, hij is afdelingsmanager bij de gemeente Leiden en daar taxeren ze alles op markthuur.

Respondent: Ja Leiden doet het vrij goed, daar heb ik een paar keer een gastcollege mogen geven, dat is een goede gesprekspartner.

Interviewer: Maar goed, wat jij zegt zou ik inderdaad verder kunnen proberen uit te zoeken.

Respondent: Dat is de vraag of het kan, als het kan zou het mooi zijn om te duiden waar het vandaan komt. Als het niet uit een bepaalde hoek komt is dat ook een belangrijke conclusie want dan kun je zeggen dat een gemeenschappelijk deel dat gewoon klopt en dat het niet gekleurd is door een specifieke groep die gevraagd is.

Interviewer: Ja. Grappig om te zien dat de uitkomsten van de enquête redelijk overeenkomen met de grondprijzenbrieven en de DAEB en niet-DAEB.

Respondent: Ja.

Interviewer: Voorafgaande aan de enquête ben ik tijdens het uitwerken van mijn theoretisch kader tot een aantal bevindingen gekomen en ik ben benieuwd hoe jij daar tegenaan kijkt. Bijvoorbeeld door alleen de integrale kostprijs te hanteren krijg je ook last van overconsumptie en onjuiste locatiekeuzes. Zal ik dat verder toelichten?

Respondent: Ja, doe maar even.

Interviewer: Wat er gebeurd is dat mv vanuit gemeente is redelijk aanbod gestuurd. Dus gemeente heeft wat nodig, bijvoorbeeld taalcursussen voor vluchtelingen en dan zeggen ze van nou we hebben hier nog een pandje vrijstaan en dat is 800 m2 en je hebt er eigenlijk maar 400 nodig maar ja we hebben eigenlijk niets anders in de omgeving dus ga daar maar in. Dus dan wordt er eigenlijk over geconsumeerd en zit de betreffende partij ook niet in het optimale verzorgingsgebied. Dat is wat ik waarneem, kom jij dit ook tegen?

Respondent: Als je heel hoog over gaat is het echt aanbod gedreven. Als ik de vraag stel, laat je portefeuille even liggen en ga eens kijken wat je aan maatschappelijk vastgoed nodig hebt. Die discussie hebben we ook geprobeerd op te starten in de gemeente Groningen waar je vijf woningcorporaties hebt en de gemeente Groningen en ze hebben allemaal maatschappelijke voorzieningen. En dat je dan zegt, joh dat is toch raar, en dat je dan kijkt wat heeft de stad nou nodig aan voorzieningen in de portefeuille en wat hebben we en je maakt dan de transformatieopgave. Want dat is een veel betere aanvliegroute omdat je anders alleen maar aanbodgericht gaat doen. Dus dat zou de meest ideale situatie zijn.

Interviewer: Ja, die overconsumptie neem jij ook waar dus?

Respondent: Jazeker, die is er gewoon. Als ik naar (...)kijk dan hebben ze een portefeuille en de helft is commercieel. En dan vraag je je af hoezo commercieel? Waarom hebben wij commercieel vastgoed dat kun je toch aan de markt overlaten?

Interviewer: Ja, dat is weer een andere vraag.

Respondent: Ja, wat daar gebeurde is dat de gemeente weer heel veel invloed wilde hebben op de stad. Dan kreeg je ook wat rare constructies als de horeca in (vertrouwelijk). Dat was mv dus de horeca maakte afspraak met (...)en die hadden onvoldoende omzet uit de Doelen om de exploitatie rond te krijgen dus dan kwamen ze bij mij en zeiden kan de huurprijs niet wat lager want we komen niet rond. En dan zei ik, je bent toch horecaondernemer en dan zeiden ze, ja we krijgen geen goede contractafspraken met de doelen. Dan zei ik, ja dat kan maar dan moet je wat anders gaan ondernemen.

Interviewer: En zou je die problemen verhelpen als je tegen markthuur zou waarderen?

Respondent: Ja, het begint natuurlijk aan de voorkant. Als je marktconform gaat verhuren zeg maar dan zou de exploitant aan het begin van de rit kunnen zeggen die markthuur dermate hoog ik ga nooit mijn business case rondkrijgen. En dan zeg je prima even goeden vrienden maar dan moet je het niet doen.

Interviewer: Zo zou je het ook vanuit de sociaal maatschappelijk waardering kunnen bekijken. Dan zegt de subsidieverstrekker he wat is dat pand ontzettend duur want ik moet 400 m2 extra gaan huren. Waar de integrale kostprijs nu laag is zou je als subsidieverstrekker dan misschien zeggen, die huur is zo hoog, ga er nog maar iemand bij zoeken.

Respondent: Dat is een gezonde, economische manier van denken, als je zegt het lukt, ik wil niet en ik kan het niet dan moet het geld ergens anders vandaan gesubsidieerd worden. Dat is wat je zag toen we nog niet de Wet markt en Overheid hadden dan had je dat nog niet, dat werd allemaal geregeld. Je financierde het ene met het andere.

Interviewer: Maar is dat niet nu steeds zo?

Respondent: Jawel, jazeker.

Interviewer: Zonder die markthuur heb je dat toch nog steeds.

Respondent: Klopt, een wet invoeren en dat die ook zo wordt geregeld zijn wel twee verschillende werelden.

Interviewer: Ik heb ergens gelezen dat de wet m en o eigenlijk niet bedoeld is voor het vastgoedgedeelte maar veel meer op het gebied van aanbestedingen en dergelijke.

Respondent: Ja, daarom is mijn benadering ook van maatschappelijk vastgoed is een bedrijfsmiddel en vanuit die optiek kun je dat prima benaderen.

Interviewer: Informatieachterstand.

Waar ik ook achter kwam is dat wethouders misschien andere keuzes maken dan als ze zouden doen als ze alle informatie hadden.

Respondent: Klopt. Kijk maar naar de gemiddelde businesscase naar het aantal toeschouwers voor een theater, voetbal, whatever, (...)is daar ook een mooi voorbeeld van. Er worden heel vaak politieke besluiten genomen op een business case met een aanname. En die aannames zijn vaak vrij rooskleurig omdat je hem anders niet politiek geaccordeerd krijgt. En later blijkt het vaak wat anders te liggen. Dat is lasting. Als je kijkt naar de business case van nieuwe mfa's (multifunctionele accommodaties), die klopt altijd maar vaak, wat niet in de besluitvorming wordt meegenomen, is dat de partijen die in het centrum zitten vaak van andere plekken vandaan komen en daar wat achterlaten. Dus je krijgt daar ook leegstaande panden en die worden niet in de businesscase van de nieuwe mfa meegenomen. Als je dat wel zou doen dan weet ik zeker dat er geen positief besluit genomen zou worden over zo een centrum. Dus wat doe je, dat neem je dan niet mee in de besluitvorming. Niet alle wethouders hebben dat in de gaten. Dat zie je ook bij de rekenkameronderzoeken die ik heb gedaan bij gemeenten ook heel veel. Dat gemeenten bang zijn voor lijken uit de kast, dat soort dingen. Ja, er komen lijken uit de kast maar er komen ook heel veel dingen naar buiten die je anders niet had geweten en reuze interessant zijn.

Hoe ga je wel of niet met je cashcows om? Die zitten er ook altijd in. Als je naar de (...)gaat kijken waar (vertrouwelijk), dan is dat een cashcow voor woningcorporatie (...)dat wil je niet weten. Maar dat had totaal niets te maken met de opgave van de woningcorporatie. Maar waarvan ik wel heb geadviseerd om hem vast te houden want dat levert veel geld op en daarmee kun je je maatschappelijke opgave ook financieren of verkoop hem op termijn.

Interviewer: Ja.

Interviewer: Benchmarken. Er wordt steeds gesproken over het benchmarken, de IPD is daarmee bezig geweest. Op welke gebieden zou je kunnen benchmarken?

Respondent: Wat heel sterk van de IPD was, dat op een gegeven moment zijn ze daar begonnen met de gemeentelijke benchmark, Bert Teuben was daar de trekker van. IPD is door de MSCI overgenomen en die is toen gestopt met de benchmark voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Vond ik bijzonder jammer omdat, toen je die nog wel had kon je iets zeggen over de omvang, is het representatief, het was niet helemaal representatief maar als je niets hebt is dit het beste. Het hielp heel erg als je naar die cijfers ging kijken van de IPD en je maakte de vergelijking met onderwijs en zorg et cetera. Dan met rendementen van 1, 3 of 5 jaar, daar kon je heel veel van vinden maar je kon er wel iets mee, je had wel een referentiekader.

In de woningcorporatiewereld is men voor een paar jaar terug ook begonnen met de benchmark voor woningcorporaties en toen dat door de minister werd gesteld, nou dat gaan we doen, toen was de wereld te klein. Toen zeiden de woningcorporaties allemaal dat kan niet en dat willen we niet en we zijn zo uniek, dat is niet te vergelijken. Dat is pertinente onzin alleen het feit dat je gaat benchmarken, gaan mensen dus kijken, gaan ze dus sturen, en verbeter je je rendementen alleen al. Alleen door dat feit al. Los van de essentie van het benchmarken gaat er niet om waarom ik beter ben dan jou of dat jij hoger op het lijstje staat dan ik, het gaat om de benchmarken en ik kan uitleggen waarom ik hier sta. En dan hebben we referenten nodig om te bepalen waar ik sta en niet of je in de top 3 staat. Dan heb je de benchmark dat is de opvolger van de IPD, dat is van Ingrid Janssen van Tias Nimbis, die zijn nu ook gestart met de gemeentelijke benchmark, die loopt nu een paar jaar. Daar heb ik wat kritiek op, waarom, men wilde toen ook graag dat wij als gemeente Rotterdam gingen aanhaken, daar had ik op zich geen moeite mee maar met 4000 objecten vulden we ongeveer de helft van de benchmark. Dan kreeg je een benchmark die voor de helft werd gevuld door de gemeente Rotterdam, daar kun je niks mee.

Interviewer: Nee.

Respondent: Dat was een beetje mijn kritiek.

Interviewer: Dat is inderdaad vaak met data. Als je het doet dan moeten er wel voldoende partijen aanhaken zodat iedereen er wat aan heeft. En daar zit de crux.

Respondent: Ja dat klopt, wat je ook zou kunnen doen is dat je het doet met de randstedelijke vastgoedbedrijven inclusief Groningen. Want dat is wel vergelijkbaar qua vastgoedportefeuille en ook als je kijkt naar de vastgoedmarkt. Als je zit in Ede, Arnhem of Nijmegen moet je dat absoluut niet doen. Dan zit je beter of een regionale benchmark kunnen beschikken.

Interviewer: Heb je voor een Benchmark een marktwaarde nodig.

Respondent: Nee in principe niet. Maar wat kun je dan met een marktwaarde als die in Amsterdam anders ligt dan in Ede of in Limburg, daar kun je niets mee.

Interviewer: Dan zou je bijvoorbeeld op andere indicatoren kunnen meten, bijvoorbeeld stille reserves.

Respondent: Ja, dat kun je dus wel doen.

Interviewer: Of wat je nou per gemeente uitgeeft aan de beleidswaarde.

Respondent: Ja, dat is wel interessant. Dat zie je ook bij woningcorporaties in een modelletje. Wat ik hier al schetste. Dat zie je dat dat soort vergelijkingen onderling wel heel gauw worden gemaakt.

Interviewer: Dat is toch wat je wil benchmarken? Want voor de onderhoudskosten is het interessant hoewel je daar ook nog in sommige steden veel meer monumenten hebt dan in andere maar waar zou je verder nog goed op kunnen benchmarken?

Respondent: De bedrijfsvoering. Wat is je bedrijfsvoering precies. Daar ben ik toen ook aan begonnen maar dat was te complex, om uit te zoeken hoeveel FTE je nou besteedt aan gemeentelijk vastgoed. De hele bedrijfsvoering is een hele interessante. Daar krijg je ook weer de discussie. In Rotterdam hadden we bijvoorbeeld (...) maar ook Ahoy. Ahoy is maar een complex maar is zeer arbeidsintensief. Terwijl we tig buurthuizen hadden en daar ging de buurtmedewerker een keer langs en dat was het. Dat is lastig maar wel het meest interessante. Van hoeveel tijd, capaciteit en middelen mag je hier nou aan besteden of zitten we als gemeente Amsterdam in een vergelijkbare situatie als in Utrecht met twee keer zoveel fte of zoiets, dan wordt het interessant.

Interviewer: Ok... uhm, die stille reserves, moeten we daar nog iets mee?

Respondent: haha, dat is een beleidskeuze van gemeenten wat die er mee willen.

Interviewer: Nee, is er een belang bij om te weten hoeveel die zijn?

Respondent: Dat is wel interessant. De Algemene Rekenkamer heeft een paar jaar geleden onderzoek gedaan naar alle universiteiten en toen dat begon zeiden alle universiteiten van is dat noodzakelijk en zo. En toen dat rapport er kwam dat ze stille reserves hebben van hier tot Tokio, met andere woorden, ze zijn schatrijk. Maar als je nu, dat was laatst in de media, gaat schuiven met van universiteiten dan staan ze op hun achterste poten en moet er geld bij terwijl ze heel erg vermogend zijn.

Interviewer: Nou zit ik niet helemaal in de financiële verslaglegging hoor maar ze zijn toch pas rijk op het moment als ze het gaan verkopen?

Respondent: Klopt, maar als je het over stille reserves hebt. Even kort door de bocht, je hebt het voor bijna 0 euro in de boeken staan, dan ga je het niet direct verkopen omdat je onderwijs wil leveren maar dat kan ook op een andere plek. Dus je kunt het wel zeker verkopen maar dan moet je dat ook weer investeren op een andere plek. Maar de kans is vrij groot dat het veel goedkoper is dan dat wat je hier zou kunnen kapitaliseren.

Interviewer: En dan geef je je locatie dus op. Ja, zo lang je geld van de overheid krijgt is er voor universiteiten ook geen motivatie om dat geld aan te spreken.

Respondent: Dat is ook politiek om met dit soort dingen om te gaan. Als ik hele grote stille reserves heb en ik wil er eigenlijk niet aankomen wat dat is mijn buffer en als ik aan de andere kant van de overheid steeds meer geld krijg om wat voor reden dan ook en daar is men gevoelig voor, dan ga ik daar toch op sturen? Dan ga ik mijn eigen huis toch niet opeten?

Interviewer: Nee, natuurlijk niet. Zou er dan niet andere wet- en regelgeving moeten komen. Net zoals in het bedrijfsleven dat je minimaal 50% van je WOZ-waarde moet overhouden.

Respondent: Dat zou je kunnen doen maar dat ligt politiek natuurlijk ontzettend gevoelig. Net zoals de woningmarkt en de hypotheekmarkt. We weten allebei hoe dat werkt. Dat was politiek altijd onbespreekbaar en begint nu een beetje te bewegen.

Interviewer: Moeilijke zaken allemaal, vooral omdat het allemaal zo in elkaar verstrengeld zit.

Respondent: Er zitten daar verschillende belangen in. Als je nu naar de woningcorporaties kijkt, die ageren nu heel erg tegen de verhuurdersheffing dus die worden afgeroomd zeg maar. Dat is ook een politiek verhaal. Want ze zijn redelijk vermogend om dat te doen. Kijk Vestia is echt een ramp. Daar gaan miljarden in en dat gaat nog steeds niet goed. Maar toch is er nog steeds geen woningcorporatie failliet gegaan. Dus dat is wat er gebeurt. Nou het is vandaag Prinsjesdag, ik ben benieuwd hoe die 50 miljard ingezet gaat worden. Maar dan zie je de woningcorporaties ook roepen van joh, wij willen daar ook een deel van want wij moeten investeren in woningen want er moeten 75.000 woningen bij. Dat is prima maar die gaan dan uit die ruif halen en niet uit hun eigen ruif. En dat is politiek.

Interviewer: Ik hoorde juist dat het financieel wel weer goed ging bij Vestia.

Respondent: Er speelt nu een issue bij de autoriteit woningcorporaties dat ze Vestia eigenlijk willen opsplitsen. Dus letterlijk laten opkopen aan andere woningcorporaties om daar de problematiek op te lossen. Maar als ik een deel van Vestia koop krijg ik ook alle schulden mee.

Interviewer: We gaan nog even de kant op van het sociale domein. We hebben het nu steeds gehad over de voordelen van markthuurlaast maar zijn er ook nadelen aan? Als gemeente hun vastgoed marktconform verhuren.

Respondent: Het is goed om wel de marktwaarde te gebruiken. Dat is 1. Nadeel is dat als je bijvoorbeeld naar Amsterdam kijkt, maar dan kijk ik ook naar Groningen, dan heb je een hele overspannen markt. We hadden een vastgoed en economische crisis vanaf 2008 en daar zat een hele grote bubbel in en die is redelijk leeg geprikt maar die bubbel zit er nu minimaal in dezelfde orde van grote in. En alles wat omhoog gaat, gaat ook een keer naar beneden. Dat betekent dus dat de taxatiewaarde en de marktwaarde ook een keer naar beneden gaat. En waar je op moet letten is dat als het goed gaat, gaat het goed en dat is prima maar er zit ook een tegenbeweging in. Dat is de negatieve kant van de huidige marktwaarde, dat die marktwaarde ook onder de boekwaarde kan komen. Dus dat je nu heel gunstig zit en de marktwaarde is heel erg hoog maar er komt een vastgoedcrisis en hij gaat er onder duiken (onder de boekwaarde), dan heb je een heel groot probleem.

Interviewer: Die markthuurlaast is volatieler dan de integrale kostprijshuur.

Respondent: Alsjeblieft.

Interviewer: Waar ik tegen aanliep was die mogelijke sociale wenselijkheid of eigenlijk onwenselijkheid. De politici en de raadsleden uit de gemeenteraad die willen misschien ook wel niet dat iedereen weet wat dat maatschappelijk vastgoed kost.

Respondent: Tuurlijk. Toen ik begon met mijn opleiding Master of Real Estate was mijn docent het eerste wat die zei van goh, je komt hier om een opleiding te volgen en als het goed is heeft u straks een beetje verstand van vastgoed. Hij zegt maar de essentie van vastgoed en de vastgoedmarkt is dat die intransparant is. Op het moment dat die intransparant is heb je dus handelingsmogelijkheden en is er handel. Dus men heeft er niet zoveel belang bij dat alles transparant is. Als techniek zeg maar. Even los dat je er ook misbruik van kunt maken en dat soort zaken maar er zit wel een kern van waarheid in. Als ik veel meer weet dan jou en jij hebt positie en ik weet wat er nog meer mogelijk is in de markt en jij weet dat niet dan heb ik veel meer onderhandelingsruimte. Terwijl aan de andere kant als alles transparant is dan weet je precies van mekaar wat je doet en kun je er veel beter op sturen.

Interviewer: Daar ben ik het mee eens.

Interviewer: Ik had nog wat vragen over het sociale domein en of er nog gevolgen zijn voor het waarderen tegen marktwaarde maar daar hebben we het al een beetje over gehad.

Respondent: Wat je vooral ziet bij het sociale domein en de wet markt en overheid en dat je het op die manier transparant gaat maken betekent dat het sociale domein een beetje in haar hok wordt teruggedrukt. En in die zin je moet meer over het sociale domein vinden dan sec over vastgoed. Dus dat betekent dat je ook wat meer moet subsidiëren. Dus als sportbedrijf ga je je meer met sport bezighouden dan dat je je bezighoudt met de exploitatie van het grasmaaieren. Maar dat is tot nu toe niet geregeld dus dat betekent ook dat de gemeente gaat professionaliseren, dan krijg je een soort tegendruk richting beleid, die zegt van joh, het is allemaal leuk maar zo zit het financieel in elkaar. Dat betekent dat de beleidskant daar iets van moet vinden. Die moet echt beleid gaan maken. En je ziet vrijwel bij alle gemeenten dat dat heel lastig is. En als je het goed doet zie je bij woningcorporaties dat je het driekamermodel hebt. En daar ga je evenwicht in organiseren. En ik geef vaak bij gemeente aan dat de ontwikkelingen die woningcorporaties hebben doorgemaakt met het driekamermodel en alles inzichtelijk maken, dat is een fase waar nu gemeenten inzitten. Dat is vergelijkbaar.

Interviewer: Ja, precies. Laatste vraag dan: Zou niet al het maatschappelijk vastgoed van gemeenten naar woningcorporaties moeten? Of andersom, dat al het maatschappelijk vastgoed (uitgezonderd woningen) naar de gemeente toe moet?

Respondent: Dan wordt het wel beter bestuurbaar. Want dat is in essentie het verhaal wat ik ook bij de gemeente Groningen gehad heb. Die stad is letterlijk verdeeld in vier gebieden voor vier woningcorporaties en je hebt de gemeente er nog een keer zitten met maatschappelijk vastgoed, dan denk ik van ja, je hebt twee sportparken naast elkaar zitten, bij wijze van spreken. Je moet veel meer stedelijk kijken van wat heb je nodig en breng het maar in een portefeuille onder. Dan wordt ie groter maar dan kun je het ook beter managen. En voor de huurder, het zal hem of haar worst zijn of er aan A of aan B wordt verhuurd.

Interviewer: Ok, hartelijk bedankt voor de informatie.

Respondent: Jij ook, ik ben heel erg nieuwsgierig wat eruit komt rollen.

Interviewer: Ja ik ook.

Respondent: Als je je scriptie klaar hebt zie ik hem graag tegemoet, vind ik leuk.

Interviewer: Dat is prima.

Interview met Arie van Doesburg
Financieel Directeur van Spirit!
Dinsdag 17 september om 15.00 uur.
Locatie: Hoofdkantoor Spirit!, Fred. Roeskestraatstraat 73, Amsterdam

Respondent: Ik ben Arie van Doesburg, ik werk al ruim 6 jaar bij Spirit. Van huis uit ben ik accountant. 15 jaar bij Deloitte gewerkt toen de overstap gemaakt naar de andere kant van de tafel. Waar degene zat die het allemaal moest doen, wat de accountant zei. Nu ben ik het zelf. Heb een zorgachtergrond, maar heb hier bij Spirit wel veel met Vastgoed te maken.

Interviewer: Fijn dat ik langs mocht komen, Arie. Ik doe een onderzoek naar markthuur en integrale kostprijs huur in relatie tot bandbreedte met de maatschappelijke bestemming. Ik zal met dat laatste beginnen. De bestemming maatschappelijke is vanuit het bestemmingsplan vaak ruim te interpreteren. Dus veel activiteiten lijkt gekwalificeerd te kunnen worden als maatschappelijk. Wat valt er onder maatschappelijk? Voorbeelden hiervan zijn: welzijn, cultuur, onderwijs, sport en zorg. Maar sport is als je puur naar het bestemmingsplan kijkt, hier in Amsterdam bijvoorbeeld, ook de sportschool, de basic fit. Of een tandarts. De vraag is wat je als gemeente aan huur vraagt wanneer je dit soort partijen huisvest.

Respondent: En bijvoorbeeld een advocaat die gespecialiseerd is in zorg? Is dat een soort van grensgeval of is dat duidelijk geen maatschappelijke bestemming?

Interviewer : Ik weet niet of je mijn enquête toevallig gezien hebt? Maar ik heb je een enquête toegestuurd waarin ik 31 stellingen heb opgenomen. De vraag die je me zojuist stelt staat er niet zo specifiek in, maar wel bijvoorbeeld het bestuur van een scholengemeenschap. Hier zijn de meningen heel erg over verdeeld. En dat is precies die bandbreedte, het is maar net hoe je het interpreteert.

Respondent: Het bestuur van een school vind ik wel maatschappelijk.

Interviewer: Uit mijn enquête blijkt dat de meningen hierover verdeeld zijn. Ongeveer de ene helft zegt dat het maatschappelijk is maar dat er wel een markthuur betaalt moet worden. De andere helft geeft aan dat het gebouw van een bestuur van een scholengemeenschap verhuurd moet worden tegen een integrale kostprijs. Een advocaat van een verzekeringspartij lijkt inderdaad een beetje een grijs gebied. En dat is precies waarom ik dit onderzoek ben begonnen, want hoe je ga je daar als gemeente nou mee om en wat voor huurprijs vraag je daar dan voor. De crux zit hem in de integrale kostprijs huur. Dat is de prijs die een gemeente volgens de wet markt en overheid minimaal moet vragen. Maar als je dat dus als gemeente vraagt aan een tandarts, wat overigens wettelijk is toegestaan, is het de vraag of je dan niet jouw huurder bevoordeelt ten opzichte van de ander die niet van de gemeente huurt.

Respondent : De gemeente heeft natuurlijk heel veel vastgoed. Dat is in het verleden aangeschaft en daarna weer afgeschreven. Ik denk dat als ik naar de gemeente Amsterdam kijk dat heel veel vastgoed dat ze hebben dat het niet eens zo'n hoge boekwaarde heeft. Sterker nog, als je dat in de markt zou zetten dat zou het dus waarschijnlijk veel meer opbrengen. Dus op het moment dat je als gemeente zegt 'wij moeten minimaal een kostprijs dekkende huur hebben', dan zou ik haast zeggen dat in een stad zoals Amsterdam, kijk alstublieft niet naar de kostprijs dekkende huur maar kijk naar de markthuur. Dat is precies wat er gebeurt. Ik woon in het centrum van Utrecht daar heb je de Oude Gracht, die kent iedereen wel. En wat je daar nu heel erg ziet gebeuren is dat er veel gevestigde partijen zijn die er al heel lang zitten. Dat onroerend goed is de laatste afgelopen jaar enorm gestegen is. En dat die partijen zeggen : ik kan me hier te pletter werken, in een pand dat allang afgeschreven is en ik haal uit die winkel 2000 euro per maand, als ik het pand verkoop krijg ik er 3 miljoen voor, daar kan ik bijna voor rentenieren. Dus wat je in de stad nu heel erg ziet is dat die 'leuke' winkels die daar altijd al veel van waren, die stoppen ermee. Die zeggen ik kan het pand voor goud geld verhuren en dan heb ik meer inkomsten dan wanneer ik me er voor te pletter werk in de winkel. Ik snap dat maar het is wel ongelooflijk jammer. Daarmee verknaal je het hele centrum van de stad.

Interviewer : Een winkelruimte heeft wel een hele andere bestemming dan maatschappelijk vastgoed.

Respondent: Nee, dat klopt. Om wat tendens aan te geven, er gebeurt wel heel veel wanneer het gaat om vastgoed. Door die enorme waarde stijging wordt er heel anders naar gekeken, door iedereen.

Interviewer: Hier in Amsterdam worden heel erg de marges opgezocht. Wat is dan nog maatschappelijk, en wat niet? En dan geven ze het uit voor een maatschappelijke grondprijs die is 185 euro per vierkante meter b.v.o. Nog niet zo heel lang geleden is er aan het Vondelpark een sportschool verkocht voor 3,5 miljoen euro met een maatschappelijke bestemming. Maar dan is dus de vraag of dat allemaal binnen de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming past. Uit de enquête komt naar voren dat, dat er maar een paar instellingen zijn die de meeste respondenten echt kwalificeren als sociaal-maatschappelijk en de rest is commercieel maatschappelijk of eigenlijk helemaal niet maatschappelijk.

In dit onderzoek heb ik vijf doelgroepen; makelaar en taxateurs, woningcoöperaties, en drie verschillende directies binnen de gemeente. Waarvan het sociale domein, het vastgoed en ruimtelijke ordening dus bestemmingsplannen. Ik probeer binnen elke sector iemand te interviewen en dan ben jij eigenlijk de uitzondering want ik vond het toch belangrijk om een gebruiker te hebben van echt maatschappelijk vastgoed.

Respondent : Leid me er doorheen.

Interviewer: De integrale kostprijs huur is het zelfde als de kostprijs dekkende huur.

Respondent : Dat is een definitiekwestie.

Interviewer: Daar ben je verder helemaal bekend mee?

Respondent : Nee, maar zoals jij het uitlegt snap ik het. Je hebt toegelicht dat het uit die wet komt die je net duidde. Ik snap wat het betekent maar ik ben er niet bekend mee want wij huren en dan heb je met de markt te maken. En dat kan van de gemeente of woningbouw zijn en die hebben eigen tariefstellingen.

Interviewer: En als je dus van een gemeente huurt dan huur je waarschijnlijk tegen een integrale kostprijs huur.

Respondent: Ik moet zeggen vanuit onze organisatie hebben we heel veel vastgoed, daar maken wij gebruik van maar dat is hulpverleningsvastgoed, en dat huur je vaak niet van de gemeente. Dat zijn vaak woningbouwverenigingen of helaas steeds meer de commerciële markt. Want de gemeente verhuurt zelf geen woningen, die verhuren wel maatschappelijke ruimtes. Maar wij zijn een hulpverlenersorganisatie, wij huren geen maatschappelijke ruimtes, wij huren woonruimte. Ruimte om jongeren te vestigen en ruimte om gezinnen op te vangen. Dat zijn allemaal woonhuizen die vaak door hun aard een maatschappelijke bestemming hebben maar dat loopt dan via de woningbouwvereniging.

Interviewer: Of via private instellingen?

Respondent : Ja inderdaad, of via private partijen. Dat zien we ook steeds meer.

Interviewer: Merk je dan ook verschil in huurprijzen?

Respondent : Ja, Gigantisch. Toen ik hier kwam werken hebben we vrij snel gezegd weet je, die hele jeugdzorg is aan fluctuatie onderhevig. Dat kan maar zo minder worden, dalen. Toen hebben wij het beleid geïntroduceerd waarbij we alleen nog maar gaan huren. Wij hadden al een aantal panden, die hebben we toen gedeeltelijk verkocht. Wij huren nu alleen nog maar panden en daarmee zit je vaak in de sociale sector, dus woningbouw. Door de huidige krapte op de woningmarkt zijn er onvoldoende panden beschikbaar die voor ons geschikt zijn. Die moeten een bepaalde omvang hebben. Dan moet je naar de private markt. En waar de woningbouwvereniging voor een huis nog tussen de 800 en 1100 euro vraagt, zit je op de private markt op de 3500 euro. Dat is een probleem. Er zit een groot tariefsverschil tussen.

Interviewer: En hoe ga je hier dan mee om?

Respondent: Ik heb geen keus.

Interviewer: Het geld moet ergens vandaan komen.

Respondent: Ik heb het geluk dat wij een aantal panden in eigendom hebben, die hebben hele lage lasten per maand. Dan heb je genormeerde huur, dat zit in de tarieven. En dan heb je de commerciële huur en dat is te hoog. De ervaring leert dat het bij ons redelijk ui middelt tot het niveau van de prijs die we in de tarieven hebben verwerkt.

Interviewer: Dus op het moment dat zo'n woningcorporatie ook een andere manier zijn vastgoed gaat beheren of op een commerciële manier, krijg je dan meer geld van de gemeente?

Respondent : Naja, dat zou wel moeten. Maar de gemeente die zegt dat zij het geld ook niet hebben. Dus dan moet je in onderhandeling met de gemeente, door te zeggen dat de kosten stijgen dus de tarieven moeten omhoog. Dat werkt op het moment dat er geld genoeg is, maar wanneer er schaarste is, wat nu zeker zo is, zeker in de sector, zit de gemeente daar niet op te wachten. Bedrijfseconomisch moet dat het dus eigenlijk wel. Dat wanneer je aangeeft dat de kosten stijgen, de tarieven ook omhoog moeten.

Interviewer: Er zijn natuurlijk soortgelijke partijen in de markt waarin Spirit opereert, ondervindt je daar dan ook concurrentie van? Stel je nou voor dat je een concurrent hebt die bij de gemeente een pand kan huren tegen een integrale kostprijs, die dus heel erg

laag is en waar geen boekwaarde meer op zit. Dan kan ik me voorstellen dat je daar last van hebt want die kan zijn zorg veel lager aanbieden.

Respondent: De gemeente verhuurt geen woonruimte, dat gaat allemaal via woningbouwverenigingen.

Interviewer : Ik heb bij ons in de administratie gekeken en Spirit heeft wel ruimte bij de gemeente een woonruimte gehuurd.

Respondent: Dat zou best kunnen. Daar heb je helemaal gelijk in. Maar ik denk dat de gemeente ten minste een kostprijs dekkende huur wil hebben maar dat ze dan zeggen, pand in het centrum, dat gaan we de huur wel iets opschroeven.

Interviewer: Nee, dat doen ze niet. Er wordt wel veel over nagedacht, over hoe je dat dan zou moeten aanpakken. Dus dat je de locatiecomponent mee laat wegen in de prijsbepaling. Maar vooralsnog gebeurt dat niet. Sterker nog, in Nederland zijn er voor zover ik weet maar twee gemeentes die alles marktconform waarderen. De rest doet het allemaal op z'n eigen manier. Gemeentes hebben andere verslagleggingsregels dan marktpartijen. Er zijn is bijvoorbeeld geen wet- en regelgeving over afschrijven en restwaardes. Iedereen doet dat een beetje op zijn eigen manier.

Respondent: Bij gemeente huren tegen een kostprijsdekkende huur is financieel heel aantrekkelijk.

Interviewer: Maar stel nou dat de een het wel kan en de andere niet?

Respondent: Dat zou oneerlijk zijn. Dan zou je concurrentievervalsing hebben.

Interviewer: Zoals ik nu tegen de situatie aan kijk, vraag ik me af : Waarom doe je niet alles marktconform. Dan weeg je de locatie mee en dan is het voor iedereen zuiver.

Respondent: Je moet natuurlijk uitkijken voor concurrentievervalsing en rechtsongelijkheid. Een gemeente heeft natuurlijk ook de taak om bepaalde zwakkere groepen een plek te geven in de samenleving. Een probleem waar wij veel last van hebben zit niet zo zeer bij de gemeente maar bij de woningbouwvereniging. Dat zijn jongeren, die vanuit de jeugdzorg komen, die worden op een gegeven moment volwassen, zij hebben hulp gehad. Zij bereiken een bepaald punt waar ze eigenlijk zelfstandig kunnen wonen. Doordat de jongeren soms zoveel geld moeten betalen aan een kamer, komen ze in geldproblemen. Waardoor ze de maandelijkse huur niet kunnen opbrengen, waardoor ze in problemen komen en terug moeten vallen op de hulpverlening binnen de gemeente Amsterdam.

Dus waar wij met de gemeente al een tijd over bezig zijn, is dat wij zeggen, dat de keten verstopt zit. Want op het moment dat er iemand losgelaten wordt dan komt hij soms per kerende post weer terug omdat hij tóch niet op eigen benen kan staan. Als de gemeente Amsterdam voorzieningen heeft die qua huurprijs wat lager liggen, dat die jongeren dat wel kunnen betalen , dan kunnen zij zich verder door ontwikkelen. De gemeente snapt dit, maar om dit handen en voeten te geven, is helaas niet zo makkelijk.

Interviewer: Maar goed, de hele woningmarkt keten is verstopt volgens mij.

Respondent: Zeker hier in Amsterdam. En daar lopen wij tegenaan. Dat jongeren uit kunnen stromen, maar omdat er geen geschikte plekken zijn voor die jongeren dat die keten bij ons ook stopt. Maar dat is ook wat jij zegt, de hele woningmarkt Amsterdam zit verstopt.

Interviewer: Uiteindelijk komt het er dus op neer dat je bij de gemeente om meer subsidies moet gaan vragen.

Respondent: ja, alleen de geldkist van de gemeente is ook niet oneindig diep. Dus die moeten daar ook hun keuzes maken.

Interviewer: Ik heb een enquête gehouden onder die vijf sectoren die ik net al noemde. Daar val jij dus buiten. Maar daar zijn dus een aantal activiteiten of bestemmingen naar voren komen waar mensen het over eens zijn dat die echt maatschappelijk zijn. Om eerlijk te zijn, valt Spirit daar buiten. En dat is omdat er dus kennelijk toch een markt is, met soort gelijke aanbieders. Dat betekent niet dat ze hoogste huur moeten betalen.

Respondent: Ik denk dat die beredenering wel klopt, er is een markt voor. En als er een markt voor is dan is het eigenlijk geen maatschappelijk iets meer. Kijk iedereen heeft tegenwoordig een maatschappelijke rol. Ook grote bedrijven. Ik hoorde zo laatst een verhaal over social impact, maatschappelijk verantwoord ondernemen. Waar een chocoladefabriek samen met een andere chocoladefabriek naar een land in Afrika toe zijn gereisd waar chocola wordt gemaakt, om ervoor te zorgen dat slavernij volledig word uitgebannen uit dat gebied. Terwijl het eigenlijk gewoon een commercieel bedrijf is, met een maatschappelijke doelstelling. Maar ik zou dat geen maatschappelijke instelling vinden. Terwijl ze wel een maatschappelijke inslag hebben en daar een hoop geld aan besteden. Het is ook best lastig. Het is maar hoe je het definieert.

Interviewer : ik heb bijvoorbeeld een onderzoek gedaan naar al die definities van maatschappelijk vastgoed, iedereen vindt er iets anders van. De definitie van bijvoorbeeld het CBS, die gaat heel erg ver. Want zij zeggen dat een kroeg ook maatschappelijk is, omdat er mensen bij elkaar komen. Een bijeenkomstfunctie. Net zoals bij een discotheek en sauna. Waar ligt die grens dan? De grens ligt denk ik, daar waar er geen markt is van aanbieders meer is. Zoals woningcorporaties hebben de DAEB en niet-DAEB. Dat is de Dienst Algemeen Economisch Belang. Dat betekent dat instellingen die Daeb zijn geen winstoogmerk hebben. Dat zijn stichtingen of verenigingen en die doen echt alleen iets in het maatschappelijk belang. Zij mogen dat soort partijen alleen huisvesten. Zij (woningcorporaties) moeten hun activiteiten scheiden en hun commerciële activiteiten heel erg beperken omdat zij zich moeten focussen op hun kerntaak.

Respondent: Zo is bijvoorbeeld de Efteling ook een stichting. De Efteling heeft geen winstoogmerk. De Efteling maakt wel degelijk winst, maar die zeggen dat zij de winst investeren in het park. Ik vind de Efteling geen maatschappelijk dienstverlening. Het is pure business. Het is een echte definitie kwestie, en geeft zelf al aan hoe lastig die is.

Interviewer: Ik heb dus 31 stellingen opgenomen, waarvan in het rood meer dan twee derde van de respondenten van mening is dat het echt maatschappelijk is. In het groen wat commercieel is, en in het zwart een gedeelte zijn de meningen verdeeld. Waarvan ik vermoed dat Spirit tot die laatste groep behoort. Hoe zou je voor die partijen kunnen oplossen? Bijvoorbeeld een uitvaartcentrum. Iedereen is het erover eens dat de lijken ergens gecremeerd moeten worden. Dus wat dat betreft heeft het wel degelijk een maatschappelijke functie. Hoe zou een gemeente daar dan mee om moeten gaan?

Respondent: Een kringloop winkel bijvoorbeeld, zit in het zwarte gebied. Dus niet maatschappelijk. Terwijl ik vind dat een kringloopwinkel wel degelijk een maatschappelijke functie heeft, er werken alleen maar vrijwilligers en hier worden spullen naar toe gebracht en opgehaald en dat proberen we te verkopen. Ik zou juist zeggen dat een kringloopwinkel hartstikke maatschappelijk is.

Interviewer: Daar zijn de meningen dus over verdeeld. Als we naar de som kijken is 37 % het daarmee oneens, neutraal 19 % en 42% is het ermee eens.

Respondent: ik denk dat Spirit, wij zijn een hulpverleningsorganisatie. Ik denk dat die wel degelijk tegen maatschappelijk aanschurkt. Een yogaclub of een fitnessclub is commercieel en daar houden ze geld aan over. En als je kijkt naar een kinderdagverblijf dat is geen zorg, dat staat dan iets verder van ons vandaan. Een tandarts en fysiotherapeut nog meer, die werken allemaal op basis van commerciële tarieven. Maar hulpverlening. Ik denk dat wij iets meer aan de rode kant zitten dan het zwarte. Je doet hulpverlening, jongeren zijn in problemen gekomen en die moeten ergens worden opgevangen. Niemand vraagt er om maar het moet er zijn omdat anders de maatschappij niet functioneert. Ik denk dat je dan wel aardig naar de maatschappelijk definitie gaat.

Interviewer: Ja.

Interviewer: Tijdens mijn onderzoek zijn een aantal bevindingen naar voren gekomen vanuit het gemeentelijke perspectief. Waar je misschien geen antwoord kan geven. Dat is dan prima. Door het feit dat je met de integrale kostprijs werkt en niet met de markthuur, zijn er gevolgen. Een van die gevolgen is overconsumptie. Het is aanbod gestuurd, er is een partij die ruimte nodig heeft. De gemeente heeft nog een pand vrijstaan van 400 meter waarvan zij er maar 200 meter nodig hebben. De gemeente zegt dan, ga hier toch maar in. Dan zit je dus eigenlijk waarschijnlijk niet in je optimale verzorgingsgebied en je zit veel te groot. Wat vind hiervan?

Respondent: Dat moet de gemeente dus niet doen. We hebben partijen, die vinden we maatschappelijk, die mogen tegen kostprijs dekkende huur een pand huren maar ik heb hier een pand dat 2 keer te groot is. Dan moet de gemeente tegen die partij zeggen dat er nog geen geschikte panden zijn en het aanbod afslaan. Of de gemeente moet zeggen dat zij geen vast contract krijgen en er wel tijdelijk in mogen, tot dat de gemeente een geschikter pand voor ze gevonden heeft.

Interviewer: Denk je dat overconsumptie wordt beperkt als subsidiepartijen de markthuur krijgen gesubsidieerd?

Respondent: Er is ook helemaal niks mis mee als een gemeente tegen een partij zegt, jullie hebben een goede maatschappelijke functie en jullie kunnen dat prima gaan doen. Jullie hebben 200 vierkante meter nodig, wij geven jullie een bedrag in de subsidie beschikking, zodat jullie huisvesting kunnen zoeken. En we laten het bij jullie. Dan zegt die partij waarschijnlijk dat ze de gemeente nodig hebben, ze kunnen het niet alleen. We hebben een pand van de gemeente nodig want alle andere zijn veel te duur. Het is denk ik heel goed dat de gemeente tegen een instelling zegt dat ze een bepaald budget er voor krijgen en zoek het maar uit. En als je een pand van de gemeente nodig hebt kom je maar bij ons. Maar de norm is het bedrag dat jullie in de subsidie krijgen. Als jullie een groter pand willen, moeten jullie dat zelf betalen.

Interviewer: En dan ga je dus als gemeente twee keer zoveel huur vragen?

Respondent: Nee, dan zeg je tegen die partij dat zij wel de kostprijs dekkende huur betalen. Maar de helft van die 400 vierkante meter heb je leeg staan. Dat gaan wij dan niet oplossen. Dan kun je zeggen dat zij bijvoorbeeld een onderhuurder mogen gaan zoeken. Maar ik denk wel dat de gemeente moet zeggen dat wanneer jij een groter pand wilt, wij als gemeente willen wel voor die 400 vierkante meter dekking.

Interviewer: Dus dan dwing je die partij om zelf efficiënter moet werken?

Respondent: Ja, ik vind dat de gemeente in dit geval niet moeten zeggen 'je hebt een pand van 200 vierkante meter nodig, wij hebben een pand van 400 vierkante meter, alsjeblieft! Succes ermee'.

Interviewer: Dan bestaat de kans dat je je beleidsdoelen niet kunt realiseren.

Respondent: jawel, want je kunt tegen die partij zeggen dat ze er onmiddellijk uit moeten als er een geschikter pand beschikbaar is. Een tijdelijke situatie. Zo kan de partij ook zijn missie uitvoeren terwijl de gemeente het verlies tot een minimum beperkt.

Interviewer: Zitten jullie in een benchmark?

Respondent: Daar zijn we uitgestapt, vanuit de branche vereniging. Wat het probleem van een benchmark is, is de definitie. Hoe ga je definiëren wat direct personeel is en wat indirect personeel is. Dus we zijn er uitgestapt. Het kost een hoop geld, tijd en we zijn er mee gestopt.

Interviewer: Hele andere vraag: De stille reserves. Gemeenten hebben veel stille reserves. Heeft Spirit ook stille reserves?

Respondent: Nou, dit pand heeft een maatschappelijke bestemming. Hier zit een claim op van de gemeente, dus wij kunnen hier niets. Vandaar dat we de gebouwen die hier staan gaan renoveren. Wij zitten hier prima.

Interviewer: Oké, dus het is niet dat je hier geld aan over houdt, als je bijvoorbeeld in Amsterdam Zuid-Oost gaat zitten?

Respondent: Nee, en dat willen we ook niet. Kijk, als het eigen grond was geweest en er geen claim op zat dan kun je op een gegeven moment zeggen dat we het gaan ontwikkelen. Dat wil de gemeente ook, maar ze zitten nog in de verkenende fase.

Interviewer: Stel nou dat je bij de gemeente zou zitten, of je bent bestuur. Hoe zou je het probleem tussen de integrale kostprijs en markthuur dan oplossen?

Respondent: Als stad heb je doelstellingen. Sommige dingen wil je wel en sommige niet. Dat uit zich in beleid. Ik zou huisvesting koppelen aan dat beleid. Bepaalde partijen willen we wel in de stad hebben en bepaalde partijen wil je ontmoedigen. Sommige partijen hebben een maatschappelijke rol, wij moeten daar als gemeente ook aan bijdragen. Jullie mogen huren tegen kostprijs dekkende huur. Partijen waar je als stad niks mee hebt, waarom zou je die subsidiëren? dan zou ik zeggen, dan betaal je commerciële huur. Dus wat ik zou doen als ik bij de gemeente Amsterdam zou werken, en ik zou daar bestuurder zijn. Wij hebben een missie, daar horen bepaalde instellingen en mensen bij, en ook bepaalde instellingen niet bij. Daar gaan wij een beleid op maken.

Interviewer: Dat betekent, je reguleert al je beleidsdoelen?

Respondent: In feite, wel ja. Meer dan nu.

Interviewer: Wat zou er gebeuren als Spirit en een van haar concurrenten beide bij de gemeente gaan huren. En de één huurt een pand met een lage boekwaarde en daarmee een lage integrale kostprijs en die andere een hoge. Hoe werkt dat dan?

Respondent: Dan kijken we naar de panden die we hebben met verschillende huurniveaus en zeggen we tegen de gemeente, we moeten de kostprijs berekenen. Dan zal de gemeente dus uiteindelijk de rekening betaal van de huur. Dat klopt ook, omdat de gemeente Amsterdam verantwoordelijk is voor de jeugdzorg. Amsterdam zal er geen belang bij hebben om bij ons zo hoog mogelijke huur in rekening te brengen. Want ze betalen het toch zelf.

Interviewer: Maar is het dan nog meetbaar? Want de concurrent met een lagere integrale kostprijs huurt dan een lage rekening naar de gemeente.

Respondent: Klopt en dan zeg je tegen de gemeente, dat als jij wil dat onze rekening omlaag gaat, dan moet je ons net zoals de concurrent goedkopere panden geven.

Interviewer: ja, want dan maakt het eigenlijk niet uit of je een markthuur of integrale kostprijs betaalt.

Respondent: in ons geval niet, omdat wij hulp leveren, waar de gemeente Amsterdam in dit geval een wettelijke taak voor heeft. Het wordt natuurlijk anders op het moment wanneer dat niet zo is. Stel dat wij een bioscoop theater zouden zouden exploiteren dan ligt dat natuurlijk anders. Daar heeft de gemeente Amsterdam geen verantwoordelijkheid voor. En die zullen zeggen, wij willen theaters in de stad dus we mogen niet te hoge huur in rekening brengen anders gaan ze allemaal weg omdat ze het niet kunnen betalen. Maar daar is geen directe relatie tussen wat Amsterdam moet betalen en het uitvoeren van de rol van een theater zijn. Daar ligt dat anders.

Maar in ons geval, omdat wij een wettelijke taak van de gemeente Amsterdam uitvoeren worden alle kosten opgenomen in de tarieven. Dus betaalt Amsterdam het toch zelf.

Interviewer: En dat berekenen jullie dan per kind, per dag?

Respondent : Per bed, per dag ja.

Interviewer: Dus hoe meer kinderen je kunt opvangen.. Hoe hoger de opbrengst.

Respondent: Nee, dan open je meer panden en dan blijft de kostprijs ongeveer gelijk. Alleen hoe meer kinderen we opvangen, des te hoger de rekening wordt voor de gemeente Amsterdam.

Interviewer: Dus wat dat betreft is er wel een motivatie om te groeien?

Respondent: Nee, niet echt. Er is in onze branche een scheiding tussen degene die verwijst en degene die hulp biedt. Dus een verwijzer zoals, Bureau Jeugdzorg in Amsterdam, heeft de wettelijke taak om jongeren die hulp nodig hebben ook hulp te bieden. Die doen dat niet zelf, die schakelen dan bijvoorbeeld ons in.

Interviewer: Dus er is geen financiële prikkel, het is onafhankelijk.

Respondent: Nee inderdaad, er zit een scheiding tussen toeleiding en uitvoering.

Interviewer: Duidelijk. Nu denk ik aan kinderdagverblijven. Wat je bij kinderdagverblijven nu ziet in Amsterdam is dat net als bij jullie misschien, zij door de huurniveaus uit de markt worden gedrukt.. Het gaat dan met name om die kleine kinderdagverblijven. De grote partijen kunnen vaak wel meer huur betalen.

Respondent: Wij hebben een pand leeg staan op het terrein hier, Nanny's Nurcery, en die richten zich op de rijke expats hier in de regio. Die hebben geen subsidie nodig hoor. Die vangen daar flinke bedragen voor. Als je het zo commercieel doet. Die zullen een aardige huur betalen. Dat is zeker geen kostprijs dekkende huur.

Interviewer: Kinderdagverblijven hebben de mogelijkheid om op dat normbedrag, en zelf een bedrag bij te plussen. Dat hangt natuurlijk af in wat voor verzorgingsgebied je zit.

Respondent: Als ik bestuurder zou zijn, zou ik wel zeggen dat er goede voorzieningen moeten zijn voor kinderdagverblijven en anders trekken ze weg naar buiten Amsterdam. Dan zou ik zeggen, ik ga een beleid maken dat die kinderdagverblijven dan niet teveel huur betalen. Als bestuurder moet ik eerst mijn lijst aan beleidsdoelstellingen definiëren en huisvesting moet daar een gevolg van zijn. En we zeggen we willen al die yuppen hier, we willen helemaal geen kinderen dus geen kinderdagverblijven. Wat doe je dan als stad? Dan drijf je de huurprijzen omhoog en verdwijnen ze vanzelf.

Interviewer: En dan biedt je geen onderwijshuisvesting meer aan ?

Respondent : Nee, ook niet. Er zijn toch geen kinderen meer hier. Zo werkt het natuurlijk niet. Maar heel zwart – wit, je moet eerst bedenken wat je wil als stad en wat voor huisvestingstarievenbeleid ga ik daar aan koppelen.

Interviewer: En hoe los je dat dan publiekrechtelijk op? Want je hebt dan natuurlijk ook een bestemmingsplan zat zegt maatschappelijk en daar is van alles mogelijk. Een bestemmingsplan wordt één keer in de tien jaar gewijzigd, dan heb je wel een bestuurlijke wens maar hoe realiseer je die dan?

Respondent: Dat weet ik niet.

Interviewer: Zou je het misschien moeten beperken?

Respondent: Ik denk dat alleen maatschappelijk te ruim is en dat je een aantal nadere definities moet opnemen. Dat is natuurlijk gevaarlijk. Als je al een opdeling maakt tussen zorgmaatschappelijk en cultureel maatschappelijk dan heb je al wel een bepaalde doelgroep voor ogen. Dan kun je de vraag stellen of je een kinderdagverblijf zorgmaatschappelijk vindt. Als het alleen

maatschappelijk is, krijg je de vraag wat je nou precies maatschappelijk vindt. Die tandarts vind ik niet maatschappelijk, dat is commerciële business.

Interviewer: Bij het WTC zit een orthodontist,

Respondent: Die betaalt echt niet de kostprijs dekkende huur van de gemeente, dus ik vind dat niet maatschappelijk.

Interviewer: Maar weet je, die orthodontist in het WTC levert zo wel een extra service aan de bedrijven die daar huren. Dus het kan alsnog zo zijn dat zij daar een gereduceerd bedrag betalen. Er zit ook een kinderdagverblijf in.

Respondent : Maar dat wordt dan door de vereniging van eigenaren van het WTC betaald. Die exploiteren dat gebouw en een klein gedeelte van de huurinkomsten romen ze af zodat ze een gereduceerd tarief aan de orthodontist kunnen vragen.

Interviewer : Bij woningcorporaties noemen ze dat de maatschappelijke bestemming. Dat is het stukje tussen de kostprijs en de markthuurlen en dat betaal je dan zelf. Dan heb je dat wel inzichtelijk.

Interviewer: Ik weet nu voldoende. Heb jij nog vragen ?

Respondent: Nee, ik weet natuurlijk nu niet hoe je verder met je onderzoek. Als je scriptie klaar is, mail hem dan een keer naar me.

Interviewer: Ja, dat is goed.

Respondent: Het is wel een interessant onderwerp. Is het een doctoraal scriptie/masterscriptie ?

Interviewer: Het is een masterscriptie.

Respondent: Het is maatschappelijk een zeer relevant onderwerp. Wat is nou een maatschappelijke bestemming en wat is nou maatschappelijk vastgoed? En dan komen we terug op wat ik zei, uiteindelijk moet de gemeente Amsterdam bepalen wat zij bestuurlijk relevant vinden en daar moet je aan koppelen wat je maatschappelijk vindt en wat niet. Maar goed dan zeg jij terecht, dat bestemmingsplan word één keer in de 10 jaar vastgesteld, je kunt niet elk jaar of elk half jaar een nieuw bestemmingsplan vaststellen. De kunst is om we te bedenken zodat we dat toch wat handen en voeten kunnen geven.

Interviewer: Vanmorgen zat ik bij een lector maatschappelijk vastgoed en die zei maatschappelijk vastgoed bestaat niet, het is bedrijfsmatig vastgoed. De stenen zijn niet sociaal. Het gebruik bepaalt of iets maatschappelijks is. En als je het op die manier ziet, dan is dus alles maatschappelijk of niets. Hij gaf ook aan dat je volgens hem alles op markthuurlen moet waarderen en dan moeten die gemeentes dus meer gaan subsidiëren.

Respondent: dat kan natuurlijk ook hé.

? : *klopt op de deur*. Ik moet je even storen voor iets dringends. (waarschijnlijk secretaresse van Respondent

Interviewer: Oké, wij zijn ook ongeveer klaar.

Einde interview

Interview met Alex Mollee (Respondent 1) en Chris van Eldik (Respondent 2)

Beiden zijn Senior Assetmanager Commercieel Vastgoed bij de Alliantie

Dinsdag 17 september om 16.30 uur

Locatie: Regiokantoor de Alliantie, Helmholtzstraat 61, Amsterdam

Interviewer: Goedemiddag, bedankt dat ik hier mag aanschuiven. Ik doe onderzoek naar de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot de markthuurlen en de integrale kostprijs. Zijn jullie met beide termen bekend?

Respondent 2: Kun je de integrale kostprijs huur definiëren ?

Interviewer: De integrale kostprijs huur is eigenlijk voortgekomen uit de Wet Markt en Overheid. Volgens de Wet M&O moeten gemeenten hun vastgoed verplicht tegen een integrale kostprijs verhuren. De integrale kostprijs noemen ze ook wel de kostprijsdekkende huur. Dat zijn de kapitaalslasten plus alle verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten. Dus alle kosten die direct verband hebben met de exploitatie en het in eigendom hebben van vastgoed.

Respondent 1: Dus puur kostendekkend verhuren?

Interviewer: Ja. Gemeenten zijn verplicht conform de wet markt en overheid minimaal de integrale kostprijs door te belasten aan hun huurders. Maar daar staat niet bij welke huurders dat zijn. Dus in theorie kunnen gemeenten ook aan commerciële partijen, een integrale kostprijs vragen. Daar komt de vraag uit voort wat nou de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming is. Daarvoor heb ik een enquête uitgezet. En die heb jij (respondent 1) ingevuld. Daar heb ik 31 stellingen waarbij het aan de correspondent is om aan te geven in hoeverre zij dat als maatschappelijk kwalificeert. De tweede vraag is, gaat over dezelfde activiteiten maar dan wil ik van de respondent weten of zij vinden dat bij die activiteit een integrale kostprijs gevraagd moet worden of een marktprijs. En die vraag stel, omdat de integrale kostprijs vaak lager ligt dan de markthuurlen. En daar zit het spanningsveld. Als het pand namelijk geen boekwaarde meer heeft dan zijn de kapitaalslasten heel laag en daarmee de integrale kostprijs. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot overconsumptie, dus mensen gaan een pand huren wat eigenlijk veel te groot is.

Respondent 2: Dat kan ook leiden tot hobbyisme, mensen die maar drie dagen per week open zijn omdat het pand zo goedkoop is dat ze het zo ook wel kunnen redden.

Respondent 2: Het nadeel van zo'n integrale kostprijs berekening is denk ik dat het niet aansluit bij de realiteit. Omdat er inderdaad allerlei factoren zijn die de prijs beïnvloeden. Waardoor je een hele andere berekening krijgt dan de vraag of een maatschappelijke voorziening wel in stand moet worden gehouden. En tegen welke prijs dan mag zijn. Eigenlijk zijn het twee verschillende zaken die nu door zo'n definitie op een hoop worden gegooid. Want, waarom zou een buurthuis geen prikkel moeten krijgen om commerciële activiteiten te ontwikkelen? En als de huur heel laag blijft dan is er ook geen prikkel om dat te gaan doen want ze krijgen dan toch wel huursubsidie.

Interviewer: Er is geen motivatie om efficiënter te functioneren.

Respondent 2: Exact. Om meer geld binnen te halen, om eigen commerciële activiteiten te ontplooiën.

Respondent 1: Dat is dus gebeurd bij Archipel en de Meevaart. Toen dat pand gerenoveerd werd had ik op een gegeven moment gevraagd wie er nou verantwoordelijk was. Want het gaat altijd over vrijwilligers, die hebben nooit de prikkel om iets netjes te houden of om iets te doen. Kun je niet iets bedenken waardoor er een soort prikkel ontstaat waarbij mensen wordt geacht uit zichzelf meer verantwoordelijkheid te nemen. Er is voor beide buurthuizen een stichting opgericht. En wat ik begrepen heb is dat zij beide net niet voldoende subsidie krijgen om bestaansrecht te hebben. Dus ze moeten extra activiteiten uitvoeren met het bijvoorbeeld verhuren van een zaaltje zo af en toe, of iets met eten en drinken of cursussen geven. En dat mag dan ook niet te veel zijn, ze moeten zich houden aan het minimum. Dus echt alleen dat stukje extra wat ze moeten doen. Om toch een beetje commercieel te acteren.

Interviewer: Je bedoelt een soort prikkel om wat geld te verdienen om rond te komen.

Respondent 1: Ja.

Respondent 2: En daarmee dwing je dat soort partijen eigenlijk om contact met die wijk te maken. Wat natuurlijk ook de bedoeling is anders krijg je misschien weer een gesloten bolwerk van vrijwilligers, en ons kent ons mensen die helemaal geen contact hebben met de rest.

Respondent 1: Wat ik ook hoor is dat ze dan zeggen we moeten het met zijn alle opruimen en netjes houden want er komt morgen een betalende groep en het moet wel goed zijn. Een partij die betaalt, daar moeten we goed bij voor de dag komen. Dat is dus net die prikkeling waarvan ik denk dat je daarmee leuke buurthuizen creëert en het ziet er altijd netjes uit.

Respondent 1: Ik heb het toen bij de oplevering over genomen. Maar wanneer je daar dus komt ziet het er altijd netjes uit. Ze zijn dus gemotiveerd.

Respondent 1: Het is echt minimaal, maar het helpt wel vind ik.

Interviewer: En hoe gaan jullie hiermee om, met DAEB en niet-DAEB? Hoe stellen jullie de huurprijzen vast?

Respondent 2: Woningcorporaties hebben activiteiten die bij haar kerntaak horen en activiteiten die niet bij haar kerntaak horen. En dat is DAEB en niet-DAEB en die niet-DAEB zijn onder andere bedrijfsruimtes, antenne installaties, parkeerruimtes, dure vrije sector huur en stukjes grond. Over het middensegment speelt nu die discussie of dat wel tot de kerntaak van de woningcorporatie behoort. En dat is niet gerelateerd aan huurprijzen. De Alliantie heeft zelf altijd gezegd, bij bedrijfsruimtes hanteren we commerciële markthuren in basis en daar worden op huurdersniveau weleens uitzonderingen voor gemaakt. En dan moet je denken aan fietsenstallingen wat nooit rendabel te krijgen is, denk ik. Maar wat duidelijk aan een buurt gerelateerd is.

Respondent 1: De buurthuizen betalen bij ons niet de normale marktprijs. Dus zeg maar de Archipel en Meevaart die betalen een andere prijs.

Respondent 2: Dat zijn dus eigenlijk maatwerk afspraken die dan gemaakt worden, maar de basis is normaal gesproken dat de markthuur gehanteerd wordt.

Interviewer: En hoe komt de prijs dan tot stand?

Respondent 1: Nou, dat vind ik een hele lastige want op het (vertrouwelijk) hebben we wat verhuurd, die jongen doet wel wat commerciële dingen maar ook een heleboel niet commerciële dingen. Daar hebben we een prijs bepaald van rond de 80 euro per vierkante meter en hij geeft zelf aan dat hij het voor 1250 euro niet rond kan breien en dat hij kan maximaal 1000 euro betalen. En dan is het de vraag gaan we dan nog iets naar beneden, of niet. Dus hebben we een taxatie laten uitvoeren met de vraag 'het heeft een maatschappelijke functie, stel dat zij stoppen voor welke prijs zouden we dan binnen een half jaar een maatschappelijke functie terug kunnen krijgen voor die prijs?

Interviewer: Maar dan vraag je de marktwaarde?

Respondent 1: In principe komen we uit op de marktwaarde. Maar wel met de kanttekening dat het alleen maatschappelijk verhuurd kan worden.

Interviewer: Ja, en dan kom je dus bij deze lijst (uitkomsten enquête), van wat is nou precies maatschappelijk? Dus als je dan kijkt naar het bestemmingsplan, dan is die maatschappelijke bestemming erg ruim. Waar wij dus tegen aan lopen is juist het omgekeerde. Er komt een pand vrij met een maatschappelijke bestemming, we laten het taxeren en de huurprijs is 275 euro per vierkante meter. Want de taxateur geeft aan dat ongeveer deze lijst (lijst met activiteiten uit enquête) binnen de maatschappelijke bestemming past. Ongeveer deze lijst mag er in.

Respondent 1: Dat geef ik toe, maar er zitten bij ons op die panden restricties dat ze niet aan alle partijen met een maatschappelijke bestemming verhuurd mag worden. Die panden zitten in de ijzeren voorraad. Op het moment dat hij daar niet in zit en er komt een tandarts of een fysiotherapeut dan is het gewoon de normale marktprijs.

Interviewer: Dan valt het eigenlijk een beetje buiten de scope van het onderzoek, want dat zijn dan bijzonderheden. Maar ik neem aan dat de Alliantie dan ook maatschappelijk vastgoed heeft binnen de DAEB of bedrijfsmatig vastgoed heeft binnen de DAEB, waar ook een prijs tot stand komt. En is het mijn vraag hoe komt die prijs dan tot stand?

Respondent 2: Het is bij ons standaard de markthuur, en het enige waar we echt naar kijken is naar de maatschappelijke bestemming. Zoals de voedselbank, waar we een keer aan verhuurd hebben. Dat was tijdelijk weliswaar, ik geloof dat zij er gratis in zaten. Dat was een langdurig anti-kraak project. Fietsenstallingen, dat zien wij als maatschappelijk vastgoed omdat het een buurtfunctie heeft. Dus er word individueel niveau een voorstel gemaakt. Ik zie hier ook zaken zoals broedplaatsen, atelierwoningen die lopen via het CAWA (Commissie Ateliers Woon-werkpanden Amsterdam) en dan gaan we gewoon mee met de huur die het CAWA vraagt. Er staan hier ook heel veel ruimtes tussen zoals kinderdagverblijven, huisartspraktijken, fysiotherapeuten, tandartsen waarvan ik zeg dat is enorm commercieel. Daar vragen we ook gewoon een commerciële prijs voor.

Interviewer: En vallen die nog binnen de DAEB of buiten de DAEB?

Respondent 2: Dat is niet relevant. Maar zo ver ik weet, vallen ze allemaal binnen de DAEB. Maar het huurprijsbeleid vloeit niet voort uit bij welke rechtspersoon het zit. Heeft geen invloed.

Respondent 1: Dus op het moment dat we inderdaad bijvoorbeeld de fysio.. die betalen gewoon de commerciële huurprijs. Het is gewoon een commercieel bedrijf.

Respondent 2: Hetzelfde geldt ook voor stichtingen. Wij hebben bijvoorbeeld ergens in de binnenstad een stichting van mensen die uit Vietnam komen, zo'n jaren 80 relikwie. Die vragen we gewoon wel een commerciële prijs. Want anders ben je eigenlijk dingen aan het subsidiëren naar onze mening. En het is niet onze taak als woningcorporatie om commerciële bedrijven of stichtingen die een doel hebben dat buiten het aandachtsgebied van woningcorporaties ligt te gaan subsidiëren. Dat is niet onze rol en daar kom je dan wel in, dat willen wij liever niet.

Interviewer: Dus het aandachtsgebied van de woningcorporatie is dat de buurt op orde blijft, en alles wat daar omheen hangt zoals buurthuizen en dergelijke?

Respondent 2: Ja, maar zelfs dat ligt al gevoelig. Zelfs op dat worden er al op individueel niveau akkoorden voor gegeven en gevraagd. Van als je echt gaat afwijken van een commerciële prijs.

Interviewer: Precies, dus in beginsel is markthuur en bij twijfelgevallen is het maatwerk.

Respondent 1: Maar we kijken wel bij verhuren wat een buurt nodig heeft. Ook bij een commerciële invulling is het zo van, je kan misschien bij de verhuring van een zonnebank studio meer huur vragen dan bij een kapper. Maar als wij wenselijker vinden dat daar een kapper komt, omdat het beter voor de buurt is dan gaan wij voor de kapper. En in die marge gaan we wel kijken naar de markthuurprijs.

Interviewer: Je gaat brancheren.

Respondent 2: Ja, inderdaad want dat is eigenlijk wat wij wel als maatschappelijk zien maar wat nooit zo gedefinieerd wordt. Iedereen heeft ook meer baat bij goede opvulling op een bepaalde locatie. Want de plint maakt de buurt en wij vinden het wel leuk om aan bijzondere bedrijven ruimtes te verhuren zodat deze er wat meer uitspringt. Ondernemer met een heel leuk en verfrissend plan. En dat vinden wij eigenlijk ook maatschappelijk. Ik weet niet of dat in de scope van je onderzoek zit

Interviewer: Er is dus geen scope. Die scope probeer ik vast te stellen door te definiëren wat nou maatschappelijk is en wat is niet maatschappelijk. Wanneer vraag je een markthuur vragen en wanneer een integrale kostprijsuur?

Respondent 1: Jawel, maar ik noem dan even een voorbeeld een kinderdagverblijf vinden wij een maatschappelijke invulling maar is gewoon een commercieel bedrijf.

Respondent 2: Super commercieel bedrijf zelfs.

Respondent 1: Maar het is op zich wel maatschappelijk.

Interviewer: Ja, dat klopt En dat is dus eigenlijk dat grijze gebied. Niemand zegt ook dat het niet maatschappelijk is.

Respondent 1: Nou ja, ik weet niet of het een grijs gebied is. Maar dan is het een maatschappelijke invulling maar met een commerciële partij. Die gewoon de commerciële huurprijs betaald.

Interviewer: Ja, het punt is, om even een voorbeeld te geven, bij ons is er een motie ingediend over een aantal huisartsen zijn die het gevoel hebben dat ze uit de markt gedrukt worden.

Respondent 1: Ik ken dat verhaal.

Interviewer: En nu is de vraag vanuit de motie, wat gaan we met dit knelpunt doen? Is het een incident of is dit een algemene tendens? In principe zijn het ondernemers maar ergens hebben ze wel degelijk die maatschappelijke functie.

Respondent 1: Maar stel je voor dat die huisarts zegt, ik kan dit niet betalen dus ik ga weg. En zou daar weg gaan, dan hebben ze dus een probleem omdat er daar dus geen huisartsen zijn.

Interviewer: Precies, dus dan wordt het dus maatschappelijk. Het is een maatschappelijke functie met een maatschappelijk probleem.

Respondent 2: Ik weet dat er ook huisartsen zijn die meer patiënten hebben en op een andere manier werken. En ik weet ook dat andere huisartsen daar een mening over hebben. Omdat hij dan veel minder tijd heeft voor zijn patiënten, en hoe doet hij dat eigenlijk? Dus dat is dan ook de issue met huisartsen, waar zit die prikkel om te ondernemen? En wij verhuren ook aan huisartsen en daar heb ik het dan ook weleens over. Ze zijn altijd heel protectionistisch en je kan ook altijd even kijken wat er gebeurt. Misschien redt die huisarts het niet maar een andere huisarts ziet hem dan weggaan en ziet dan wel een mogelijkheid. Ik weet dat er een huisarts is in de binnenstad en die heel veel patiënten heeft en die het op een andere manier organiseert. Andere huisartsen zeggen dan dat hij veel meer verdient maar minder tijd voor zijn patiënten. En dat hij alleen patiënten heeft die relatief jong zijn en weinig klachten hebben. Maar ja, aan de andere kant, misschien vereist het een andere manier van werken en iets meer creativiteit om het wel voor elkaar te krijgen. En op het moment dat je dat gaat subsidiëren, volgen dan de volgende beroepsgroepen. Die vierkante meterprijzen kunnen dan misschien wel blijven stijgen of je grijpt pas in wanneer er echt een probleem ontstaat. En dan is het subsidiëren misschien wel niet de beste oplossing en moet je dat anders gaan aanpakken. Maar ik zou dat dan zelf een beetje als chantage ervaren. Ik weet niet hoe dat bij de gemeente ervaren wordt of bij jullie, of misschien wil je daar niets over zeggen. Maar ik vind dat wel dat je daar heel erg mee gechanteerd wordt.

Interviewer: Nou ja, 'gechanteerd' is misschien dan te negatief. Maar het is moeilijk als er een soort gebied is waar er enerzijds inkomsten binnenkomen en anderzijds subsidie naartoe gaat. Dat blijft een heikel punt. Dan is er de vraag wat voor huur kan daar dan tegenover staan.

Respondent 2: Ja, dat klopt. Het probleem van de gemeente is misschien dat ze altijd heel actief willen zijn. In plaats van, even kijken wat er gebeurt. Dat vinden we dan te passief. Of ga je dan twifelen aan de rol van de overheid, wie ze betrekken.

Interviewer: Het verschilt per bestuursperiode.

Respondent 2: Ja.

Interviewer: Ervaren jullie concurrentie van de gemeente? Als de gemeente bijvoorbeeld een huur vraagt die lager is dan een huur bij jullie.

Respondent 2: Nee, dat is omdat Amsterdam een grote stad is met veel ondernemers.

Respondent 1: Maar als je als fysiotherapeut zegt, er staan drie panden leeg waarvan één van de gemeente, één van een corporatie en eentje van een particuliere belegger en ze hanteren alle drie een andere huurprijs en dat je dan bij de ene partij goedkoper zit dan bij de ander. Dan vind ik eigenlijk niet kunnen. Dus eigenlijk zou je moeten zeggen van of je nou bij de gemeente, corporatie of particulier huurt die zitten alle drie zo rond dezelfde huurprijs. Dan kan wellicht de ene iets goedkoper zijn dan de ander.

Respondent 2: Maar het zou ongeveer hetzelfde moeten zijn.

Interviewer: Dus in feite zeg je eigenlijk dat je altijd de markthuur in rekening moet brengen?

Respondent 1: Ja, dat is het meest logisch.

Interviewer: En zou de gemeente ook net als jullie overal de markthuur moeten vragen. Bij een corporatie word de markthuur van een woning in verhuurde staat vastgesteld. Door middel van afslagen kunnen woningcorporaties hun maatschappelijke waarde kwantificeren. Bij een gemeentes is dat niet zo. Er zijn twee van de driehonderdtachtig gemeentes in Nederland die tegen de marktwaarde waarderen. De rest weet dus niet wat de marktwaarde is van zijn vastgoed.

Respondent 2: Ik vind dat het meest transparant. Zo ver ik dat nu kan overzien. Het wordt wel duidelijk wat je laat liggen en die maatschappelijke voorzieningen je kosten. Ik denk dat dat het heel transparant maakt. Ik kan me voorstellen dat niet iedereen de gemeente er blij mee is dat het heel transparant is.

Interviewer: Omdat het misschien confronterend is wat het dan daadwerkelijk kost?

Respondent 1: Ja.

Respondent 1: Ik vind dat op het moment dat je geld laat liggen je de markthuur in de huurovereenkomst moet opnemen en de korting moet benoemen. Zo doen wij dat ook. Dat zetten we dan ook in ons systeem, en dan is het voor ons heel duidelijk dat we daar bijvoorbeeld 100 euro laten liggen. En dat doen we bewust, daar hebben we een reden voor. Op het moment dat je die 100 minder euro niet in je systeem zet is het weg.

Respondent 2: Zo doen we dat ook met incentives. want dan heb je ook weleens een gebouw waar veel in geïnvesteerd moet worden. En dat is ingewikkeld om te organiseren voor ons, dus het is handig dat huurders dat zelf doen. Dan geef je daar een huurkorting voor, voor een bepaald bedrag gedurende een periode. En die brengen we letterlijk met een negatieve huur inzichtelijk.

Respondent 1: Dat staat dan ook in het contract beschreven.

Respondent 2: Dat staat op elke factuur.

Respondent 2: Dat zorgt ervoor dat het voor de huurder ook duidelijk blijft dat ze dat niet al of niet instrumenteel vergeten wanneer daar later een keer discussie over is. Zodat je weet dit is de huur en dit is een negatieve component en dan blijft het voor alle partijen helder.

Interviewer: Kun je redenen bedenken waarom een markthuurler in rekening brengen misschien niet zo'n goed idee is?

Respondent 2: Nou, een aantal partijen wordt gesubsidieerd. Dat betekent dat er op papier meer geld – ook al is het broekzak, vestzak- toch tot kosten verhogingen kan leiden bij de gemeente als je dat zou administreren.

Interviewer: Maar je zei net, dat het toch wel prettig om toch wel transparant...

Respondent 2: Ja, dat zei ik. Dat zou mijn voorkeur zijn. Elk bedrijf heeft wel een beetje politiek maar de gemeente is natuurlijk wel heel erg politiek. En dan kan ik me voorstellen dat het meer een issue is.

Respondent 1: Misschien dat je moet zeggen dat het juist belangrijk is om dat inzichtelijk te hebben.

Respondent 2: Dat denk ik dan eigenlijk wel, dan zou je dat met allerlei regels moeten doen, zodat het moet. Anders wordt het misschien ontwaken.

Respondent 1: Kijk in corporatieland 30 jaar geleden was het precies hetzelfde. Commerciële ruimte werd verhuurd voor een bepaald bedrag en dat was het. En er werd niet gekeken of je er meer voor had kunnen krijgen of dat je geld had laten liggen. Er wordt op dat moment een beslissing genomen, we verhuren het voor dat bedrag want we vinden het belangrijk dat het er is.

Respondent 2: Ik weet niet of het bij de gemeente ook zo is, maar daar hebben wij ook discussies over zeker ook met dat enquêteonderzoek uit de tweede kamer naar woningcorporaties. Dat ging over allerlei zaken die op één hoop werden gegooid, waaronder de corruptie bij Rochdale. Maar het heeft er wel intern toe geleid dat werd uitgezocht hoe komen die prijzen tot stand kwamen. Het is ook heel kwetsbaar. Stel je voor dat Alex en ik iemand heel aardig vinden, dat je dan bijvoorbeeld een te lage huurprijs rekent. Hoe ondervang je dat nou? En dat speelt natuurlijk bij gemeentes net zo goed. En je wil dat niet.

Respondent 2: En dat is ook kwetsbaar aan zo'n kostprijs dekkende huur. De Alliantie heeft dat ook niet voor elk pand op individueel niveau zichtbaar. Dus ik vraag me altijd af hoeveel aannames er dan zijn, hoe hard dat is.

Interviewer: In hoeverre denken jullie dat er draagvlak is voor die marktwaarde? Hoe zouden jullie het zelf willen doen als je bestuurder zou zijn bij een gemeente?

Respondent 2: Draagvlak? Hoe bedoel je dat? Ik denk dat je juist bij de politiek hele strenge regels intern zou moeten hebben zodat ze niet kunnen afwijken want anders gebeurt dat volgens mij.

Interviewer: Dus meer uniformiteit en strakkere wettelijke kaders?

Respondent 1: Ja, als je het geld kan verdienen en je laat het liggen, wat doe je dan met het geld? Ik zou op het moment dat je dat kan investeren in andere doeleinden. Je kan ook zeggen, daar waar ik geld kan verdienen, verdien ik geld en kan je dat geld beter gebruiken om te subsidiëren voor de partijen die het wel nodig hebben.

Respondent 2: En het gaat ook om geld van burgers. Ik denk dat de beslissingen beter zijn als het inzichtelijker, dat het daarbij prettiger is voor alle partijen. Bijvoorbeeld doordat je kan zien wat de kosten zijn en hoeveel geld je daadwerkelijk laat liggen. A je hebt dan een betere allocatie van middelen en B welke panden er bijvoorbeeld overbodig zijn. Of waar er behoefte aan is.

Respondent 1: Maar het is ook niet erg als je geld laat liggen, als het maar je bewuste keuze is.

Interviewer: Dus sturen op de marktwaarde en beleidswaarde. Dat je dat verschil hebt. Maar dan heb je dus wel die marktwaarde nodig, anders kan je de maatschappelijke waarde niet bepalen.

Respondent 1: Ja.

Respondent 2: Ja.

Interviewer: En dan de laatste vraag: De publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk is erg breed. Zouden jullie geneigd zijn om die op te splitsen in sociaal maatschappelijk en commercieel maatschappelijk?

Respondent 2: Dan mag jij eerst. Ik sta te springen maar ik denk dat jij het beter eerst kan zeggen.

Respondent 1: Ik zie gewoon drie richtingen. Dus je hebt de sociaal maatschappelijke en commercieel maatschappelijke invullingen en je hebt daar een groep tussenin die maatschappelijk wenselijk zijn maar commercieel acteren.

Interviewer: En wat is dan die commercieel maatschappelijk dan nog? Want die commercieel maatschappelijk is eigenlijk wat dat vastgoed sociaal wenselijk maakt.

Respondent 1: Wat de samenleving maatschappelijk vindt en wat we allemaal maatschappelijk vinden en nodig is. Is dat er een basisschool is, een kinderdagverblijf is dat er een huisarts zit en een gezondheidscentrum of dat soort voorzieningen. Dat dat in een buurt aanwezig is, dat wordt dan bestempeld als maatschappelijk gewenst. Maar het zijn in principe commerciële partijen.

Interviewer: Dus sociaal maatschappelijk, gewenst maatschappelijk en commercieel maatschappelijk?

Respondent 1: Er is een groep die je wel degelijk maatschappelijk noemt zoals de fysiotherapeut en de huisarts en etc. Maar het zijn in principe gewoon commerciële partijen. Dan is er wel een maatschappelijke invulling maar worden er gewoon commerciële prijzen betaald.

Interviewer: Ok.

Respondent 2: Ik zou de maatschappelijke bestemming opheffen. Ik zie de meerwaarde niet. Natuurlijk zijn er scholen en dergelijke nodig en die worden ook ontwikkeld. Je zou in basis kunnen zeggen schoolgebouwen worden vaak specifiek ontwikkeld omdat die aan zoveel voorwaarden moeten voldoen, er ontstaat dan niet echt een issue. Datzelfde geldt voor verzorgingstehuizen. Wat wij wel zien is dat sommige dingen wel een maatschappelijke bestemming krijgen ergens midden in de buurt gewoon om vanuit de gemeente, ik denk wel eens, een soort macht uit te oefenen. Omdat ze dan willen dat daar iets gaat komen. En dan is er geen huurder te vinden die het dan kan betalen. En dan komt er uiteindelijk een psychologenpraktijk in die eigenlijk ook een commercieel bedrijf is. Maar dat is dan wel nog een beetje zorg.

Maar die kan net zo goed in een kantoor dus de meerwaarde daarvan is nihil. Spirit! kan net zo goed in een overige bedrijfsruimte bestemming. En dat geldt voor het gros van deze zaken. Het is iets vanuit de gemeente wat vooral als een beperking werkt voor de ontwikkeling van de stad. Want wat men eigenlijk zoekt is dat men een invulling wil hebben voor een bepaalde huurder, maar die huurder kan zowel commercieel als maatschappelijk zijn. En er wordt nu eigenlijk geprobeert een soort maatwerk creëren. Zo een gebouw als de Meevaart dat zal altijd zijn maatschappelijk invulling behouden omdat het gebouw zich daar prima voor leent.

Respondent 1: Nee, je hoeft niet dat gebouw als maatschappelijk te bestempelen vind ik. Kijk er is een functie waarvan wij vinden dat het maatschappelijk is en die kunnen overal zitten. Dat hoeft niet in een pand waar het stempel maatschappelijk op staat.

Respondent 2: En dat geldt eigenlijk voor al deze panden zoals de bibliotheek, dat is gewoon een overige bedrijfsruimte met een horeca tegenwoordig vaak er in. Buurthuis ook een soort met een soort horeca rol. Ik weet eerlijk gezegd niet hoe dat juridisch in elkaar zit bij buurthuizen eerlijk gezegd.

Interviewer: Volgens mij is er altijd een mogelijkheid om altijd een ondergeschikte horeca functie te hebben.

Respondent 2: Een ondersteunende horeca ja, dat kan altijd. Maar ik weet niet hoe dragend dat is bij buurthuizen.

Interviewer: Maar dat maakt ook niets meer uit wanneer je die maatschappelijke bestemming zou opheffen.

Respondent 2: Ik denk dat het voor de stad eigenlijk niets zou veranderen. De gemeente houdt er heel erg aan vast om een soort invloed te willen uitoefenen. Waardoor eigenaars beperkt worden en waarom eigenlijk? Je wil een bepaalde voorziening hebben daar, maar daar heb je niet zo zeer een maatschappelijk bestemming voor nodig.

Interviewer: Je denkt dat de markt het zeg maar, zelf oplost..?

Respondent 2: Ja.

Interviewer: Dus dat dat buurthuis dan uiteindelijk ergens terug komt?

Respondent 2: Ja.

Respondent 1: Kijk of dat buurthuis nou in de Balistraat zit of in een andere plek, dat maakt niet uit.

Interviewer: Ja, maar is die functie dan nog wel in de buurt?

Respondent 1: Als we met z'n allen zeggen dat we op die plek een buurthuis willen op die plek.

Interviewer: Dus dan moet je gewoon wat meer betalen? Of dan moet je meer subsidies verstrekken?

Respondent 1: Nee, het is niet zo. Althans ik vind niet dat een buurthuis dan een hogere huurprijs hoeft te betalen. Het is dus niet gebouw gebonden.

Interviewer: Nee. Maar ik bedoel, stel we heffen die maatschappelijke bestemming op. Publiekrechtelijk zeg je gewoon dat alles is kantoor 230 of 290. Retail of dienstverlening...

Respondent 2: Ja en horecadienstverlening.

Interviewer: Ja, en dan horeca. Dan zeg je, we laten alles voor wat het is. Dat betekent gewoon dat er een kantoor in buurthuis de Meevaart kan komen?

Respondent 1: Ja, maar op het moment dat je zegt er komt wel buurthuis, je dan ook een bewuste keuze maakt over hoeveel geld je laat liggen.

Interviewer: Ja, maar ik bedoel maak je die keus dan nog? Kijk, vanuit de corporatie kun je zeggen, we laten dit pand gewoon vrij, we vinden dat belangrijk. Maar als je het volledig loslaat, zou je even gechargeerd, kunnen zeggen ja, dat je het complete huurwoningstelsel ook loslaat. Wat zou er dan gebeuren, blijven alle maatschappelijke functies dan nog beschikbaar? Of zo'n huisarts bijvoorbeeld...

Respondent 2: Zo'n huisarts wel.

Respondent: Maar wat jij aangeeft is dat een activiteit zoals een voedselbank en een buurthuis dat is natuurlijk wel een groter risico dat dat dan gaat verdwijnen omdat de commerciële partij erover heen loopt. Dat is wat je zegt.

Interviewer: Ja, die kans bestaat natuurlijk als je een maatschappelijke functie opheft.

Respondent 2: Even voor de duidelijkheid. Die voedselbanken worden ontzettend gesponsord door bedrijven. Iedereen vindt het ook wel leuk om iets goeds te doen, het is niet zo dat iedereen een hart van steen heeft en dankzij de barmhartigheid van de gemeente die bedrijven kunnen blijven bestaan.

Respondent 1: Nee, maar er zijn een aantal voedselbanken die wij als corporatie ruimte bieden.

Respondent 2: Dat geldt voor woningcorporaties maar de Kroonenberg groep zou dat ook doen bij een voedselbank als daar ruimte voor is.

Respondent 1: Maar zou je dat ook voor een buurthuis doen..?

Respondent 2: Ik denk minder snel dan voor een voedselbank, ik denk dat mensen voedselbanken sympathieker vinden. Omdat dat echt over de onderkant van de samenleving gaat.

Respondent 1: Er is weinig animo voor mensen voor het sponsoren van mensen die het financieel niet breed hebben maar wel gezellig een kopje koffie willen drinken met z'n allen.

Respondent 2: Maar misschien gebeurt er wel van alles dat mensen dat kopje koffie en andere activiteiten gaan organiseren in commerciële horeca gelegenheden en dat soort dingen. Door dat buurthuis creëert zich ook een trek naar dat buurthuis die zich anders misschien naar andere bedrijven zou richten.

Interviewer: Mensen zoek hun heil ergens anders.

Respondent 2: Ja.

Interviewer: Je kan ook bij de 'We-Work' een kopje koffie drinken.

Respondent 2: Ja, in ieder geval dat idee daar achter. Ik weet niet of het altijd even goed werkt maar ik denk dat er dan ook van alles gebeurt. Dus ik denk dat er dan een juiste afweging gemaakt moet worden om te kijken waar zo'n buurthuis dan echt voor nodig is. Ik denk nog steeds dat er buurthuizen nodig zijn.

Interviewer: Resumerend: De markt lost het op.

Respondent 2: Niet alles, denk ik. Maar wel meer dan de gemeente denkt.

Interviewer: Oké, heb jij nog vragen, Alex?

Respondent 1: Nee, hoor

Interviewer: Dan bedank ik jullie hartelijk voor de tijd.

Einde interview.

Interview met Henno van Eijk

Portefeuillemanager Team Grond, Vastgoed en Markt bij de Gemeente Leiden

Woensdag 25 september om 09.30 uur

Locatie: Stadsdeelkantoor Nieuw-West, Bos en Lommerplein 250.

Interviewer: Henno, Goedemorgen.

Respondent: Goedemorgen.

Interviewer Zoals je weet doe ik mijn onderzoek over de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot de integrale kostprijs huur en de markthuur.

Respondent: Oke.

Interviewer: Ik ben eerst op zoek gegaan naar wat die bandbreedte van de maatschappelijke bestemming is. Die bandbreedte lijkt heel ruim. Binnen de maatschappelijke bestemming vallen vaak cultuur, onderwijs, sport, welzijn en zorg. In Amsterdam is dat eigenlijk het enige wat er in het bestemmingsplan staat. De basic-fit valt dan bijvoorbeeld binnen de maatschappelijke bestemming. Waar ik nu tegen aan loop is dat er verschillend beleid is binnen dezelfde gemeente. Gemeentelijk beleid lijkt hiermee meer beperkt dan de publiekrechtelijke bestemming en dat zie je ook uit mijn enquête – heel interessant hoe jij je enquête hebt ingevuld trouwens- je kwalificeert alle activiteiten als markthuur.

Respondent: Ja, wij hebben gewoon alles markthuur. Maar het lijkt wel een beetje een uitzondering.

Interviewer: Ja, zeker. Uit mijn enquête komt een duidelijke scheiding naar voren tussen commercieel maatschappelijk en sociaal maatschappelijke bestemmingen.

Respondent: Ja, we hebben een heel duidelijk onderscheid gemaakt in ons beleidskader wat in onze portefeuille moet blijven en wat niet. Maar dat heb je waarschijnlijk al gezien.

Interviewer: Zeker, ik heb het gelezen. Daarom wilde ik ook een interview met jou of met de gemeente Leiden. Want Leiden is eigenlijk één van de twee gemeenten die werken met de marktwaarde over hun gehele vastgoedportefeuille. Alleen Nijmegen schijnt nog iets te doen met markthuur.

Respondent: Dat weet ik eigenlijk niet zo goed, ik heb altijd gehoord dat ongeveer 80% van de gemeentes alles doen op kostprijs dekkende huur en maar 20% alles op basis van markthuur.

Interviewer: Dat is veel meer dan nog één andere gemeente.

Respondent: Ja, dat zou dan wel zo moeten zijn. Maar dat heb ik gehoord, ik heb dat verder nooit gezien of iets dergelijks.

Interviewer: Ja, misschien 80% van de portefeuille, op integrale kostprijs, want wij verhuren de commerciële portefeuille van de gemeente Amsterdam gewoon tegen markthuur.

Respondent: En de maatschappelijke portefeuille doe je dan op basis van de kostprijs dekkende huur?

Interviewer: ja, in principe alleen beleidsdoelen. Kinderdagverblijven gaan doorgaans op markthuur hoe wel ze wel een beleidsdoel dienen. We hebben nu bijvoorbeeld een probleem met de huisartsen.

Respondent: Ja.

Interviewer: Ik weet niet of dat in Leiden ook speelt. Er is onlangs een motie ingediend waaruit blijkt dat huisartsen aangeven er in sommige stadsdelen er niet meer tussen te komen. De huren zijn te hoog. Een huisarts heeft een plafond aan wat hij kan omzetten. Hij krijgt een vast bedrag per patiënt en per consult. En dan zegt zo een huisartsenpost nu, we komen niet meer rond. Dan lijkt dan opeens ook een beleidsdoel, en hoe ga je daar dan mee om?

Respondent: ja, wij hadden precies hetzelfde. Ook een huisarts. Wij hadden huisartsen niet gedefinieerd al zijnde dat die behoorden tot de kernportefeuille, dat is niet beleidsondersteunend. De huurprijs die wij vroegen vonden ze ook te hoog.

Interviewer: Dus uiteindelijk is die dan alsnog voor de markthuur verhuurd?

Respondent: Nee, uiteindelijk we vasthouden aan onze marktconforme huurprijs. We zijn eigenlijk gewoon terug gegaan met onderhandelen. En toen hebben ze gezegd dat vinden we te duur en dat hoeft niet. Dat is ook prima.

Interviewer: Werken jullie nog wel met een integrale kostprijs huur?

Respondent: Nee. Nou, voor sommige huurders. Wij hebben gewoon het beleid dat al het vastgoed tegen een marktconforme huurprijs wordt verhuurd, behalve een aantal uitzonderingen. En dat zijn met name de stadsgehoorzaal, en de Schouwburg en het muziekcentrum De Nobel. Dat zijn natuurlijk specifieke gebouwen met een heel bijzonder karakter. En dan het soms ook weer moeilijk om te kijken wat is nou precies de marktconforme huurprijs. Dus daar zitten een aantal uitzonderingen op.

Interviewer: Want hoe bepalen jullie de marktconforme huur dan ?

Respondent: Dat baseren we op een externe taxatie van een makelaar.

Interviewer: Bij elke nieuwe verhuring?

Respondent: We laten de hele portefeuille taxeren en dat doen we 1 keer per twee jaar. Op dit moment doet Cushman and Wakefield dat. En die taxeren dan de waarde van het pand in leegstaat en verhuurde staat op basis van de huidige huurcontracten. En die taxeren de markthuurwaarde. En dat is dan de markthuur dus als we dan gaan onderhandelen met 'een huurder dan hanteren we de prijs die Cushman and Wakefield heeft bepaald.

Interviewer: Nee, maar dat zijn gewoon contracturen en aanvangshuren. Dus contracturen houdt je gewoon in stand lijkt me.

Respondent: Nee, kijk als de huurtermijn afloopt en de huurprijs niet is meer marktconform, dan gaan we hem wel aanpassen. Het Beleidskader Vastgoed is vastgesteld in 2014, toen is bepaald we gaan naar marktconforme huur. Het idee daarachter is dat op het moment dat het contract afloopt, dan gaan we opnieuw in onderhandeling en als de huurprijs aangepast moet worden -meestal gaat die omhoog maar soms gaat hij ook omlaag- dan gaan wij ook budget overhevelen naar de beleidsafdeling zodat zij de subsidie kunnen verhogen.

Interviewer: De huurstroom gaat bij jullie niet direct naar algemene middelen?

Respondent: nee.

Interviewer: Dat is interessant.

Respondent: Want stel een huurder betaalt nu 100.000 euro en ze moeten 150.000 euro gaan betalen, dan nemen hun lasten toe. En wij hebben dan opeens in onze vastgoedexploitatie een overschot. Dat wordt dan 1 op 1 doorgestuurd naar de betreffende beleidsafdeling zodat zij de subsidie kunnen verhogen.

Interviewer: Om wat voor partijen gaat dat dan?

Respondent: Nou dat gaat eigenlijk om alle huurders die we hebben. Maar dat zijn met name de partijen die we beleidsmatig ondersteunen zoals culturele instellingen, zorginstellingen, welzijn en wat hebben we nog meer.

Interviewer: Ja, hier staat brandweer en politie maar dat zijn volgens mij zelfstandige entiteiten.

Respondent: Ja, maar die huren ook wel weer van ons.

Interviewer: Oh ja hier, Kunst en cultuur, bibliotheek en podium, gemeente musea en welzijnsvoorzieningen. Dus die huren ook allemaal tegen markthuur.

Respondent: Ja.

Interviewer: Het zijn echt alleen die drie, Lakenhal, Nobel en Schouwburg die niet marktconform huren.

Respondent: Ja, dat maakt het wel heel helder.

Interviewer: Ja, heel transparant ook.

Respondent: Ik vind het zelf eigenlijk heel transparant want het zorgt ervoor dat er niet meer via het vastgoed gesubsidieerd gaat worden. En iedereen heeft natuurlijk altijd weer de neiging om dat te gaan doen. Een voordeel hiervan is dat we gewoon heel duidelijk een beleidskader hebben, het is gewoon marktconforme huur en iedereen moet een marktconforme huurprijs betalen en als ze het niet kunnen betalen dan moeten ze naar het beleidsafdeling om een handje op te houden voor subsidie en de betreffende wethouder moet daar dan ook achter staan. En dan is in ieder geval inzichtelijk hoeveel subsidie we geven, en degene die erover gaan zijn de beleidsafdelingen en niet meer het vastgoed. Dus dat vind ik zelf wel het voordeel ervan.

Interviewer: Wat ik heel bijzonder vind is, hoe dat beleidsstuk ooit door de raad is gekomen. Want als ik naar de gemeente Amsterdam kijk, kan ik me niet voorstellen dat ze zo'n beleid gaan vaststellen.

Respondent: Nee, dat denk ik ook niet nee.

Interviewer: Maar hoe is dat gekomen dan?

Respondent: Ja, daar ben ik zelf niet bij betrokken geweest want dat is in 2014 allemaal gedaan. Daar is jaren aan gewerkt en jaren over gediscussieerd want het heeft heel lang geduurd voor dat dat is vastgesteld. En waarom er nou voor een marktconforme huurprijs is gekozen, dat weet ik eigenlijk ook niet zo goed.

Interviewer: Nou ja, ik kan wel wat redenen bedenken.

Respondent: Ja, maar dat staat niet ergens. Ik krijg wel dingen uit de overlevering dan door. Maar ik ben er zelf niet bij betrokken geweest. Het doel is transparantie creëren, en inzichtelijk krijgen hoeveel subsidie je verstrekt. En of een huurder nou bij ons huurt of bij een commerciële partij dat maakt qua prijs eigenlijk niet zo heel veel uit.

Interviewer: En hoe ga je daar dan mee om? Zijn er ook gesubsidieerde partijen die zeggen dat ze niet bij Leiden huren omdat andere locaties beter zijn?

Respondent: Ja. Soms komt het voor dat partijen liever bij een andere partij willen huren. Dan is dat in principe ook prima.

Interviewer: Dus het is geen gedwongen winkelnering.

Respondent: Nee.

Interviewer: Maar wat gebeurt er dan als het pand helemaal leeg komt te staan?

Respondent: Dan verkopen we het als we er geen huurder meer voor hebben.

Interviewer: Ja, dus in theorie betekent dat, dat de portefeuille van Leiden steeds kleiner wordt.

Respondent: Ja, dat ligt er natuurlijk aan, wat je wilt. Kijk ik zie nu niet echt een trend dat maatschappelijke clubjes echt bij commerciële beleggers gaan huren. Dat gebeurt eigenlijk niet. Ze willen het liefst toch bij elkaar zitten en wij zijn eigenaar van die gebouwen dus dan blijven ze bij ons huren. Dus ik zie dat niet zo snel gebeuren.

Interviewer: Uit mijn onderzoek kwam naar voren dat de locatiekeuze min of meer beperkt wordt door aanbod gestuurd beleid. Als een beleidsdoel de keuze heeft om op plek A tegen de goedkope integrale kostprijs te zitten of je huurt ergens anders tegen de markthuur valt de keuze snel op de goedkope optie terwijl die misschien niet in het optimale verzorgingsgebied ligt. Ik kan me voorstellen dat als je dus de markthuur betaalt, je de locatiekeuze zwaarder laat meewegen en dan kiest voor een pand dat misschien wel geen eigendom is van de gemeente. Dan heb je voor jezelf wel een leegstand gecreëerd.

Respondent: Ja, als dat zich veel voor gaat doen kan dat wel tot een probleem leiden hé. Maar dat is dan met name als zo'n pand een positieve exploitatie heeft dan is het lastig om het te verkopen. Dan verliezen we ook die opbrengsten zeg maar, die winst die we hebben op dat pand. Maar dat doet zich eigenlijk niet voor. Dat speelt nu niet echt.

Interviewer: En ook in het verleden heb je dat nog aan de hand gehad?

Respondent: Nee, voor zo ver ik weet niet. De gemeente Leiden heeft wel heel wat panden verkocht. Dat komt ook voort uit dat beleidskader vastgoed. Een doel was om de portefeuille wat te verkleinen. Dus om met name te kijken waar willen we van zijn en de rest kunnen we verkopen. Er zijn 100 panden verkocht.

Interviewer: Zie je het zelf wel als een overheidstaak, het vastgoedbeheer?

Respondent: Ja, in principe wel.

Interviewer: En ook voor die commerciële functies?

Respondent: Nee, voor de commerciële functies vind ik eigenlijk van niet.

Interviewer: Maar als je dus zegt: alles markthuur, zou je zeggen alles is commercieel.

Respondent: Nou. We zien het als maatschappelijk vastgoed maar we verhuren het wel tegen de commerciële marktprijzen. Zo benaderen wij dat.

Interviewer: Ja, precies. En hoe zie jij maatschappelijk vastgoed dan?

Respondent: Hoe bedoel je dat?

Interviewer: Wat zou jouw definitie dan zijn van maatschappelijk vastgoed?

Respondent: Mijn definitie zou zijn dat al die functies die wij noemen in ons beleidskader vastgoed dus vastgoed dat te maken heeft met culturele instellingen, zorg, welzijn, bibliotheken, sport en dat is het eigenlijk wel. En je eigen vastgoed natuurlijk.

Interviewer: En zit er nog differentiatie in sport? Dat je zeg maar de Basic-Fit hebt en een hockeyclub?

Respondent: Ja, de Basic-Fit zien wij als commerciële huurder, volgens het beleidskader he. Niet volgens de bestemmingsplan ofzo dus dat zien wij als commerciële huur. En de hockeyclubs zien wij eigenlijk als sportvastgoed. Dat zit niet bij mij maar bij het sportbedrijf, die is ook eigenaar van al het sportvastgoed.

Interviewer: En die doet daar zelf het beheer. En doen zij dat dan ook op dezelfde wijze? Of hanteren zij andere ...

Respondent: Ja, zij doen het beheer zelf. Maar het beleidskader vastgoed is niet van toepassing op het sportvastgoed. Het sportvastgoed wordt dus niet verhuurd tegen marktconforme prijzen.

Interviewer: Ja bij ons zit ook alles bij elkaar. Behalve sport en parkeren dat is wel afzonderlijk bij ons.

Respondent: Oké. Parkeergarages zit dan wel weer bij ons.

Respondent: De exploitatie van de zwembaden en ijsbanen zit wel nog bij de gemeente. Maar veel clubgebouwen zijn in beheer gegeven bij de sportclubs. Maar dat valt eigenlijk buiten het Beleidskader vastgoed, dus daar geldt ook niet voor dat daar marktconforme huurprijzen worden berekend. Dat is dan weer een uitzondering. Om het ingewikkeld te maken.

Interviewer: Ja, de meest optimale vorm bestaat misschien wel helemaal niet.

Respondent: Dat denk ik ook niet. ik denk zelf altijd dat het belangrijkste is dat je vasthoudt aan de koers die je hebt ingezet. Want als je elke keer gaat wisselen van beleid dan krijg je chaos, in mijn optiek. Wij zijn ook gevraagd om binnenkort weer een presentatie te geven over het Beleidskader vastgoed met die marktconforme huurprijzen omdat er alweer allerlei discussies zijn. En daar proef je alweer dat men, dat sommige mensen vinden dat ja, moeten wij niet overgaan naar kostprijsdekkende huur.. en daar kan je ook allerlei argumenten voor verzinnen waarom je dat moet doen, vind ik.

Interviewer: Wat voor argumenten dan ?

Respondent: Nou, het is helder dat die partijen gewoon betalen wat het daadwerkelijk kost. Je maakt het zeg maar- plat gezegd – geen winst op. Als je het over de kostprijs dekkende huur hebt heb je nooit een exploitatieverlies of tekort. Op sommige panden hebben wij gewoon een exploitatiewinst

Interviewer: Volgens de wet BVV moet je afschrijven, als gemeente. Dan schrijf je bijvoorbeeld zo'n pand af tot nul euro.

Respondent: Tot de grondwaarde.

Interviewer: Dus dan blijft er bijna geen boekwaarde over waardoor de integrale kostprijs huur laag is. Die verschilt per pand. Dus dan is die hele transparantie waar je het net over hebt, is dan helemaal weg.

Respondent: Nee, wel de transparantie dat ze daar de daadwerkelijke kosten over betalen. Maar inderdaad wat jij net zegt, dat vind ik dan wel weer een voordeel van marktconforme huurprijs, is dat iedereen ongeveer het zelfde betaalt voor een pand. Als je in een heel nieuw pand zit met een hogere kostprijs dan betalen ze bij ons dezelfde markthuurlaag als iemand die in een wat ouder pand zit, maar die dan wel heel mooi in hartje van het centrum Leiden ligt.

Interviewer: De locatie wordt helemaal niet mee gewogen bij zo'n integrale kostprijs.

Respondent: Nee, en bij marktconforme huurprijs weer wel. Dat vind ik zelf een groot voordeel.

Interviewer: Het lijkt alsof je behoorlijk wat inlevert als je terug zou gaan naar de integrale kostprijs huur omdat onder andere de locatiecomponent niet wordt meegewogen. Je kunt dus niet meer goed zien wat je laat liggen.

Respondent: Nou ja, er zit eigenlijk wel iets in de grondwaarde. De grondwaarde van het pand in het centrum van Amsterdam zijn natuurlijk hoger dan de grondwaarde van als je een pand op Sloterdijk hebt.

Interviewer: Ja, dat klopt

Respondent: Dus het komt wel voor een deel terug in je kostprijs dekkende huur.

Interviewer: Nee. Bij ons wordt de integrale kostprijs huur alleen gerekend over de boekwaarde, de integrale kostprijs. De grondcomponenten zitten daar niet in.

Respondent: Oké.

Interviewer: Met de markthuurlaag kun je als gemeente zien wat je laat liggen. Bij woningcorporaties kunnen ze dat ook, die noemen dat dan de maatschappelijke bestemming. Dat is het verschil tussen de beleidshuur en de markthuurlaag. Op de markthuurlaag komen allemaal afslagen omdat je als woningcorporatie bijvoorbeeld wordt gedwongen door te exploiteren en niet tussentijds mag verkopen. Ook heb je hogere beheerlasten. Dat is ook een afslag. Zo zijn er vier componenten en kun je dus precies definiëren wat nou dat stuk is wat je voor je beleidsdoelen opzij hebt gezet, de maatschappelijke bestemming. En dat kan de gemeente Leiden dus volgens mij ook heel goed. Want berekenen jullie ook de kostprijs dekkende huur?

Respondent: Nee.

Interviewer: Berekenen jullie helemaal niet?

Respondent: Nee.

Interviewer: Dat lijkt mij interessant. Want wanneer je het verschil weet, weet je wat je beleidsdoel kost. En op het moment dat je dus alleen die integrale kostprijs huur hebt dan weet je niet meer wat het bedrijfsdoel kost. Omdat die integrale kostprijs huren verschillen per pand.

Respondent: Nee, wij berekenen helemaal niet de kostprijs. Of de kostprijsdekkende huur van een pand.

Interviewer: En als jullie nu een nieuw pand bouwen, of dan ook niet?

Respondent: Jawel, want je maakt natuurlijk wel een exploitatie overzicht dus daar zie je het natuurlijk wel. Dus in principe zou je bij een nieuw pand moeten zeggen dat de huurprijs de markconforme huur wordt. Maar je gaat natuurlijk wel een exploitatie maken en daar zie je wel of je dan een positieve of een negatieve exploitatie hebt.

Interviewer: En bij de negatieve exploitatie, schrijf je dan eenmalig af?

Respondent: Nee, dan zou je eigenlijk moeten zeggen dat er dan een budget geregeld moet worden. Dat er bij ons op de exploitatie een tekort zit.

Interviewer: Ja, maar dat tekort wil je in een keer afschrijven denk ik, tot de marktwaarde.

Respondent: Nou, je gaat het niet afschrijven. Maar wat we dan regelen is dat wij een budget krijgen om op een pand een tekort te hebben.

Interviewer: Die onrendabele top wordt er dan jaarlijks bij gefinancierd, totdat de kostprijsdekkende huur gelijk is aan de markthuur.

Respondent: klopt.

Interviewer: Maar dat gaat dus niet eenmalig?

Respondent: Nee.

Interviewer: Oké. Een van mijn andere bevindingen is de informatie achterstand. In het centrum van Amsterdam schijnt ergens een buurthuis te zitten. Omdat er geen boekwaarde op het pand zit is de integrale kostprijs huur laag en lijkt het alsof dat buurthuis vrijwel niets kost dus laten ze die paar buurtbewoners er maar inzitten. Aan de andere kant kun je hier ook een tandarts vestigen of bijvoorbeeld de directie van Greenpeace voor zeg 350 euro per meter. Je laat in feite dus geld liggen zonder dat je het weet omdat die marktwaarde niet bekend is.

Respondent: Ja, en als je over gaat naar de marktconforme huur, want als dat bij ons zou zijn gaan wij met ze praten en geven aan dat ze een marktconforme huurprijs moeten betalen. Alleen als de beleidsafdeling en de wethouder het heel belangrijk vinden dat ze blijven zitten dan moeten ze daar subsidie voor regelen. Maar goed wij kunnen dat compenseren. **Interviewer:** Ja, precies.

Interviewer: Alleen je weet dus niet wat die component zelf is want die is ook niet inzichtelijk.

Respondent: Nee, we weten dan wel wat de kosten zijn van het pand. Ja, dat kunnen we snel uitrekenen. We hebben precies inzichtelijk wat de kapitaalslasten zijn van het pand, de onderhoudskosten van het pand en wat de belastingen zijn.

Interviewer: Dus je kunt het gewoon uitrekenen.

Respondent: Ja. Maar het is niet zo dat we dat altijd zo standaard meenemen.

Interviewer: Even over die verschillende beleidskaders voor die maatschappelijke bestemming. Denk je dat het handig zou zijn bestemmingsplannen af te laten stemmen op beleidskaders binnen de gemeente?

Respondent: Ik zie niet echt het voordeel daar van in, toch?

Interviewer: Ja, misschien moet ik het iets nuanceren. In het bestemmingsplan staat nu bijvoorbeeld maatschappelijk zonder verdere restricties. Dat lijkt ruim te interpreteren. Met beleidskaders wordt dat bestemmingsplan vervolgens weer beperkt door de gemeente zelf. Je zou ook kunnen zeggen, we stemmen beleidskaders en de grondprijzenbrieven af met de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijke uit het bestemmingsplan en splitsen hem bijvoorbeeld in sociaal maatschappelijk en commercieel maatschappelijk.

Respondent: Ja.

Interviewer: Ik heb nog niet in jullie grondprijzenbrief gekeken. Is die openbaar?

Respondent: Ja, volgens mij is die wel openbaar maar kan je hem niet op het internet vinden.

Interviewer: Als je hem naar me zou kunnen sturen, als hem hebt.. ?

Respondent: Ik kan hem zo afdrukken.

Interviewer: Mij is opgevallen dat in die grondprijzenbrieven van de gemeente Utrecht, Den Haag en Amsterdam ook, een duidelijk verschil tussen sociaal maatschappelijk en commercieel maatschappelijk.

Respondent: Oké

Interviewer: Dus daar zijn ze wel tot dat inzicht gekomen. Dat er een degelijk verschil is tussen functies binnen de maatschappelijke bestemmingen

Respondent: Ja, op zich zou ik daar wel een voorstander van zijn. En sociaal maatschappelijk dat zou je dan definiëren als alle beleidsdoelen die je zelf hebt vastgesteld, met ondersteuning van subsidies. En bij commercieel maatschappelijk is het dan de sportclub, de Basic-Fits en de kinderopvang – die ook niet meer bij de gemeente zit- en inderdaad ook huisartsen enzovoort. Ik weet niet hoe dat bij ons in die grondprijzen brief zit, durf ik eigenlijk niet te zeggen.

Interviewer: Maar zie je dat ook zo dat er zo'n verschil zou moeten zijn?

Respondent: Ja, blijkbaar wel, ja.

Interviewer: Ook een financieel onderscheid?

Respondent: Ik weet niet of dat financieel veel verschil maakt.

Interviewer: Nou, je zou kunnen zeggen dat je dat bij beleidsdoelen op de integrale kostprijs huur doet. En alle commercieel maatschappelijk op basis van markthuur. Ik ben gewoon benieuwd naar jouw mening natuurlijk.

Respondent: Ja, ik zit me af te vragen of er heel veel verschil in waarde zit. Wat is de waarde van de grond als je dat gebruikt voor kinderopvang of een culturele instelling?

Interviewer: In een van die grondprijzenbrieven staat dat een sociaal maatschappelijke bestemming bijvoorbeeld een grondprijs betaalt van 185 euro per meter is. En bij een commercieel maatschappelijke instelling wordt die residueel bepaald. Dus dan is het vanaf 185 euro maar dan kan het ook dus stijgen. Want waar je anders tegen aan loopt is als je de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk hebt en je geeft het nu uit aan een cultureel centrum en vervolgens komt er in het meest extreme geval woonzorg in, dan heb je dus iets verkocht met een hele lage grondwaarde en door de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk past er vervolgens ook een commercieel maatschappelijke partij in. Ik denk dat dat probleem bij jullie meer speelt dan bij ons want hier in Amsterdam is 95% van de grond in erfpacht uitgegeven. Dus dan kan je dat nog beperken met je erfpachtbestemming.

Respondent: In Leiden werken we ook met erfpacht. Maar veel minder dan in Amsterdam. Nou nu we het erover hebben. Ik zou het wel goed vinden om verschillen in prijzen te hanteren. Maar ik weet niet of dat bij ons wordt gedaan, eerlijk gezegd.

Interviewer: Wat anders, je hebt die enquête ingevuld, dank daarvoor. Ik kan de uitkomsten met je delen.. Misschien is het ook wel interessant, het schept veel duidelijkheid. Die eerste vraag gaat over wat respondenten als wel of niet maatschappelijk definiëren.

Respondent: Ja.

Interviewer: Dus hoe dat gedefinieerd wordt. En wat rood is, dat zijn de functies waarvan het overige deel van de respondenten heeft gezegd, dat vinden we echt maatschappelijk. Ik heb geselecteerd op alles boven $2/3^e$. Dus als je dus eens en geheel eens bij elkaar optelt, dan zie je hier dat meer 68 procent van alle respondenten aangeeft een sporthal maatschappelijk te vinden.

Respondent: Oké.

Interviewer: Dus dan is er maar een heel klein gedeelte dat wat anders vindt, geen mening heeft of het er niet mee eens is. Bijvoorbeeld voor het buurthuis zijn er twee respondenten in totaal die zeggen dat het niet maatschappelijk is. En je ziet de broedplaats waarbij 70 procent commercieel mag worden verhuurd, een yogaclub, sport- en fitnessclub en We-Work, Dat is echt commercieel maatschappelijk. Dan heb je sociaal maatschappelijk en daar tussen in verschillen de meningen. Vervolgens heb ik dus die markthuur erbij genomen en gezegd als je het zowel maatschappelijk vindt en vindt dat er een integrale kostprijs aan ten grondslag moet liggen, dan moet het om een soort sociaal maatschappelijke functie gaan.

Respondent: Ja.

Interviewer: Wat er dan nog overblijft zijn dus alleen de bibliotheek, buurthuis voedselbank, basisschool, museum en sporthal. En dat zijn dus eigenlijk ook de zaken waarvan je je kunt afvragen of er aan de aanbodkant een markt is. Bijvoorbeeld taalles aan

vluchtelingen, het is maar net aan wie de subsidie wordt verstrekt maar er zijn genoeg partijen die die mogelijkheden aanbieden. Om taal cursus te verschaffen, zeg maar. En bij die commercieel maatschappelijke functie, dan komt de fysiotherapeut er nog bij en de tandarts.

Respondent: En had ik hem nou heel anders ingevuld dan andere of niet? Of kan je dat niet zien?

Interviewer: Dat kan ik bij jou wel zien, bij de rest kan ik alleen naar het gemiddelde kijken. De rest van de enquêtes is anoniem. Ik kan alleen de persoonlijke resultaten zien van de mensen waarmee ik een interview heb gehouden.

Respondent: Oh oké. Ja, ik vond het soms lastig omdat wij steeds met die marktconforme huurprijzen zitten, en alles wat we maatschappelijk definiëren gaan we ook marktconform verhuren.

Interviewer: Het is interessant om te zien dat de gemeente Leiden alles tegen markthuur verhuurt en dit ook zo terug komt in de enquête. Opvallend is dat er weinig verschillen zijn per doelgroep. Ik was in de veronderstelling dat makelaars en taxateurs de enquête zouden invullen zoals jij dat deed maar dat is dus niet zo.

Respondent: Oh nee?! Die vinden allemaal wel dat het meer kostprijsdekkende huur moet zijn?

Interviewer: Nou ja, om eerlijk te zijn. Zijn er niet echt significante verschillen te zien tussen de verschillende doelgroepen. De meningen zijn redelijk gelijkmatig verdeeld.

Respondent: Ja, dus jouw conclusie is eigenlijk dat er bij deze kant (eerste zeven sociaal-maatschappelijke functies in de enquête) een algemeen beeld is waarbij iedereen het er over eens is dat het duidelijk een maatschappelijke bestemming heeft en de onderkant, daar is niet iedereen het over eens.

Interviewer: Dat is een van de conclusies. Een andere conclusie is, dat er een soort bestuurlijke paradox is. Dus binnen de gemeente heb je vaak vastgoedbeleid, een bestemmingsplan en een grondprijzenbrief en die verschillen soms van elkaar. Ook het gebrek aan inzicht in stille reserves. Ze zijn er wel maar onbekend is hoeveel. Hebben jullie daar wel zicht op?

Respondent: Ja, in principe nu wel. Wanneer we alles verhuren tegen een marktconforme prijs en de boekwaarde van het pand is bekend.

Interviewer: Ja, precies.

Respondent: Dus wij taxeren ook gewoon elke twee jaar. Maar dat schijnt ook niet elke gemeente te doen.

Interviewer: Nee, wat vind jij van de WOZ waarde?

Respondent: Ja, dat is een goeie. Daar heb ik niet een goed beeld bij, want dat hebben we nooit zo goed naast elkaar gezet. Ik heb nu de laatste maanden met iedereen er aan gewerkt om de WOZ waarde ook in ons systeem te zetten. En daarbij vind ik het leuk om te kijken, wat is dan nu een nieuwe taxatie waarde is en wat is dan de WOZ waarde die eraan staat. Zitten daar grote verschillen in? Maar het algemeen beeld is natuurlijk wel dat die WOZ waarde, dat dat niet altijd de echte marktwaarde is.

Interviewer: De WOZ-waarde die gaat op basis van het gebruik terwijl de marktwaarde op basis gaat van de optimale aanwending.

Respondent: Ja, klopt.

Interviewer: Benchmarks jullie ook?

Respondent: Ja, wij doen mee met de gemeentelijke benchmark. Daar doen jullie niet aan mee he geloof ik.

Interviewer: Nee. Wat kunnen jullie nou uit die benchmark halen, naast de personeelskosten en het onderhoud?

Respondent: Ja, nou ja, dat vind ik dan wel interessant- hoewel het best moeilijk is om de juiste analyse te doen. Maar ik vind het met name interessant om te kijken van, hoeveel panden hebben we eigenlijk nou ten opzichte van onze portefeuille en andere gemeentes. Volgens mij kwam er een keer uit zo'n analyse dat wij als Leiden wel veel cultureel vastgoed hebben. Het culturele aanbod is relatief hoog. Maar zulk soort analyses vind ik wel leuk om te zien. En ook met name om te weten hoeveel mensen er nou werken bij ons op het Vastgoed en hoe dat bij andere gemeentes zit.

Interviewer: Ja, precies. Dus het aantal vierkante meters ten opzichte van het aantal FTE's.

Respondent: Ja, bijvoorbeeld. Dat zijn ook interessante dingen.

Interviewer: Ja, want sturen jullie ook op rendement?

Respondent: Nee. Wel op maatschappelijk rendement, maar wat is maatschappelijk rendement?

Interviewer: Het verschil tussen de integrale kostprijs en die markthuur?

Respondent: Ja, maar daar sturen wij niet op. Onze exploitatie moet kloppen met onze begroting. Daar sturen we natuurlijk wel heel sterk op. Maar we sturen meer op maatschappelijk rendement. Een van onze doelstellingen is om de ruimtes efficiënt te gebruiken om zodoende leegstand en inefficiënt ruimtegebruik tegen te gaan. En we sturen op het huisvesten van maatschappelijke organisaties.

Interviewer: Dat is lastig ja. Dat sluit aan op mijn bevindingen over overconsumptie, die had ik ook. Uit mijn bevindingen kwam dat die overconsumptie in de hand wordt gewerkt bij verhuren tegen een integrale kostprijs. Dan zegt de gemeente ga maar in dat pand zitten. Het is 300 meter te groot is maar de integrale kostprijs is laag. Het lijkt dan alsof er niet gestuurd wordt op efficiëntie. En ik dacht als je dus die markthuur vraagt dan wordt daar waarschijnlijk meer op gestuurd omdat die subsidieverlener meer kosten kwijt is aan huisvestingslasten en dan wat scherper en wat kritischer gaat kijken naar het gebruik. Is dat bij jullie dan ook zo? Want als die subsidieverlener zegt, piet gaat in dat pand zitten en de huurprijs gaat omhoog maar de vastgoedafdeling sluit het gedeelte boven de kostprijs dekkende huur direct terug naar de subsidieverlener. Dan blijf je in wezen met hetzelfde probleem zitten.

Respondent: Ja, maar niet als het gaat om nieuwe huurders. Dat terugsluizen van die subsidies dat is eigenlijk maar een eenmalige actie. Alle nieuwe huurders moeten een marktconforme huurprijs betalen.

Interviewer: En dan heb je wel dat controlemechanisme dat zo'n subsidieverlener gaat zeggen 'wacht even jij bent eigenlijk veel te klein voor dit pand',.

Respondent: Ja, exact. Vaak zie je dat er een nieuwe instelling inkomt, en dan zeggen we als gemeente 'ja dat is belangrijk, jullie kunnen wel hier huren', maar dan moeten ze wel de marktconforme huurprijs betalen. En dan moet die beleidsafdeling daar wel de subsidie voor gaan regelen.

Interviewer: Ja, en dan zou het dus zo zijn, dat als die beleidsafdeling zegt 'deze partij is eigenlijk te klein of die heeft een veel kleinere opdracht', dat er nog een stukje van dat pand over blijft.

Respondent: Ja.

Interviewer: Hoe gaat dat dan?

Respondent: Dan doen we deelverhuur of ze gaan dat stukje onderverhuren.

Interviewer: Ja, en wat voor discussie had je dan over die efficiëntie? Want het lijkt mij dus dat ruimte behoorlijk efficiënt gebruikt wordt bij jullie.

Respondent: Ja, misschien wel. Maar de discussie was meer van hoe meten we dat nou precies.. Maar het kan zijn dat we bijvoorbeeld een pand voor 100 procent verhuurd hebben aan een instelling, maar dat de betreffende instelling het gehuurde maar een paar dagdelen gebruikt. Dit is ook inefficiënt ruimtegebruik maar moeilijk te meten.

Respondent: Het liefst zou ik dat willen meten. Want dit is nu echt iets subjectiefs. Dat is de inschatting van de assetmanager.

Interviewer: Ja, maar dan wordt er alsnog vanuit de subsidieverlener gewoon een hogere huisvestingscomponent betaald.

Respondent: Ja, dat kan.

Interviewer: Maar dan heeft hij daar dus geen zicht op.

Respondent: Nee, dat kan. Maar bij ons valt het best wel mee. We hebben niet heel veel panden waarvan we zeggen dat het pand echt heel slecht wordt gebruikt.

Interviewer: Ik was in de veronderstelling dat je met het berekenen van de markthuur zo'n soort probleem zichzelf oplost.

Respondent: Ja, een marktconforme huurprijs dwingt je wel om zo'n ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken. En dat is ook een van onze belangrijkste doelstellingen van het beleidskader.

Interviewer: Zijn er nadelen voor het waarderen tegen marktwaarde.

Respondent: Nou, een nadeel is en dat merk je wel dat veel collega's het idee hebben, dat wij als vastgoedafdeling winst maken op die panden. En dan gaat die discussie over die winst alleen al het woord 'marktconform' vinden ze eng. Dat merk je heel sterk. Maar dat is natuurlijk gewoon een perceptie. Dat leidt soms tot ontzettend lange discussies waar je ook gewoon niet uitkomt. Dat vind ik soms het nadeel. Maar ik vind marktconforme huur gewoon een heel goed systeem.

Interviewer: Maar die vraag kun je toch in principe heel goed pareren? Want het gaat allemaal in principe naar de algemene middelen. Dus dan wordt het toch ook weer eerlijk verdeeld?

Respondent: Klopt, maar veel mensen weten niet goed hoe het systeem werkt.

Interviewer: Dat is dus als enige het nadeel..

Respondent: Dat is het nadeel ja.

Interviewer: In 2014 is Leiden begonnen met het werken met de markthuur. Toen begon de recessie af te nemen, die was een beetje voorbij. Stel nou dat je in een volgende recessie komt. Dan gaan opeens die prijzen heel erg omhoog.

Respondent: Ja, dat kan dat heb ik nu nog niet meegemaakt, dat we bijvoorbeeld een huurprijs moeten verlagen. Dan is het de vraag hoe je dat dan gaat doen. Want dan moeten ook die subsidies weer verlaagd worden. Daar hebben we nog niet mee te maken gehad, en hoe we dat dan precies moeten doen. Het was eigenlijk bij ons een soort opschoonactie, in 2014. En we hebben toen besloten we gaan het gewoon doen, en dat is een jarenlang werk geweest om het marktconform te krijgen. Maar wat doe je dan als de marktconforme huur opeens omlaag gaat? Dan gaat de huurprijs dus omlaag, dan moet de subsidie ook omlaag en dat geld moeten wij dan weer krijgen als vastgoed afdeling want anders krijgen wij weer een te kort.

Interviewer: ja, lastig.. En gaan die huurder dan ook echt met jou in onderhandeling?

Respondent: Ja, met de Asset Managers.

Interviewer: Ook als ze subsidie krijgen?

Respondent: Ja, meestal moet je dan gezamenlijk optrekken maar de meeste huurders betalen nu wel de marktconforme huurprijs maar nog niet allemaal. Sommige huurders willen een koppeling met de subsidie zodat ze de huurprijs omlaag gaat als ze geen subsidie meer ontvangen. Maar dat nemen wij niet mee in de huurovereenkomst. **Interviewer:** Dan beëindig je de huur.

Respondent: Ja dan kan je het contract beëindigen, als het moment daar is. Je mag daar niet in blijven zitten. Dat zijn dan wel gewoon de discussies die je krijgt.

Interviewer: Ja, die discussies heb je altijd.

Respondent: Ja, die heb je overal

Interviewer: Een van mijn andere bevindingen is dat bestuurders misschien ook helemaal niet willen weten wat die markthuur is.

Respondent: .. omdat?

Interviewer: Als je de markthuur niet weet dan weet men ook niet precies wat zo'n beleidsdoel nou kost, waardoor dus je ook makkelijker beleidsdoelen kunt financieren.

Respondent: Ja. Dat denk ik ook.

Interviewer: Dat lijkt meer een soort van willekeur. Bij een aanbesteding in de bouw zijn allemaal regels, bij subsidies is dat niet zo.

Respondent: Ja, bij ons gebeurt het nog wel regelmatig hoor. Nog regelmatig willen partijen bij ons huren voor een lagere huurprijs dan de marktconforme huurprijs. Maar dat is niet volgens ons beleidskader en de betreffende partij moet dan subsidie aanvragen bij de beleidsafdeling.

Interviewer: Ja, dat is precies die transparante component.

Respondent: Nee, dan is het ook niet inzichtelijk en dan is het heel makkelijk.

Interviewer: En ook voor de uniformiteit.

Respondent: Ja, dat ook

Interviewer: We zijn er wel zo ongeveer doorheen. Nog 1 vraag, dat gaat over dat sociale domein. Zijn er nog meer gevolgen voor het sociale domein? Zelf ben je niet bij die omslag naar een marktconform beleid geweest maar dat moet voor het sociale domein heel ingrijpend zijn geweest. Kun je daar iets over vertellen?

Respondent: Ja, dat vinden ze best wel ingrijpend. En de grootste discussies die we daar over hebben zijn de interne verrekeringen. Volgens ons beleidskader moet de hogere markthuur worden gecompenseerd met een overheveling van gelden. Daar zijn veel discussies over en sommige beleidsafdelingen waren van mening dat die overheveling niet had plaats gevonden. Verder wordt er wel regelmatig geklaagd over de hoge huurprijzen maar dan kunnen we verwijzen naar het vastgestelde beleid.

Respondent: Of bedoel je iets anders?

Interviewer: Nee, dat zou kunnen, als er niets wordt verrekend, dan kost het je heel veel geld.

Respondent: En volgens ons is alles verrekend en hebben ze dus ook extra geld gehad om de hogere huurprijs ermee te betalen.

Interviewer: En verder? Merk je dat ze echt anders zijn gaan werken bijvoorbeeld? Dat ze selectiever zijn geworden aan wie ze ruimte aanbieden?

Respondent: Nee. Dat kan ik niet zo zeggen. Maar misschien zit er ook nog te kort. Maar ik denk wel dat je gewoon kritischer bent naar welke ruimte je gaat verhuren. Je moet gewoon een huurprijs betalen en dat moet een huurder wel kunnen opbrengen.

Interviewer: Ja, en die moeten ze ook verantwoorden.

Respondent: Ja,

Interviewer: Oké, duidelijk. Dit is toch eigenlijk wel precies wat ik ervan verwacht had. De uitkomsten en de scriptie zijn ook een beetje de antwoorden die jij hebt gegeven. Dus dat is wel interessant. Heb je zelf nog vragen?

Respondent: Nee.

Einde interview

Interview met Jeroen Hermus
Director Healthcare CBRE Nederland
Donderdag 26 september om 09.00 uur
Locatie: The Core, Anthony Fokkerweg 15, Amsterdam

Interviewer: Jeroen, welkom. Bedankt dat ik mocht aanschuiven bij je. Zoals je weet doe ik mijn onderzoek over de kostprijsdekkende huur in relatie met de markthuur en de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming. De bandbreedte is ruim en op verschillende manieren te interpreteren waardoor er eigenlijk geen duidelijke scheidslijn is. En dat is enerzijds door – en dat zijn mijn bevindingen- het bestemmingsplan, dat met name in Amsterdam heel erg ruim is. Dus met name, onderwijs, zorg, cultuur, welzijn en sport. Maar dat is het. Dus een Basic-Fit is in principe ook gewoon maatschappelijk.

Respondent: Maar ze zitten ongetwijfeld ook binnen een kantoorbestemming of met bredere bestemmingen op sommige plekken vermoed ik.

Interviewer: Ja, dat klopt. De maatschappelijke bestemming hangt bij de gemeente een beetje samen met de grondwaarde en met het beleid dat de gemeente zelf nog heeft. En daar lijkt soms een soort van paradox in te zitten.

Respondent: Ja, volgens mij zeg je hem zo goed.

Interviewer: Ben jij bekend met de marktprijs huur en de integrale kostprijs huur?

Respondent: Ja.

Interviewer: Wat vind je er zelf van dat het op die manier geregeld is?

Respondent: Ja, volgens mij interview je me omdat je wilt dat ik uitgesproken ben. Dus dan ga ik dat ook maar zijn. Ik zit hierbij mijn CBRE pet even af en ik ben gewoon Jeroen Hermus, voor de formaliteit. Ik vind dat er veel meer op markthuur gestuurd moet worden en dat je de integrale kostprijsdekkende huur in de basis kan gebruiken voor heel incourant vastgoed, los van de gebruiker. Maar wel puur het vastgoed zoals een theater, sportvelden en dat soort dingen. Daar waar eigenlijk geen markthuur voor te bepalen is en ik denk dat daar een kostprijs dekkende huur prima zou kunnen. Al het vastgoed wat in de basis voor verschillende functies invulbaar is, maatschappelijk of commercieel, zou een markthuur moeten hebben. En op het moment dat je als gemeente of als overheid of als woningcorporatie besluit dat je wel die functie op die plek wil hebben maar dat die door de exploitant niet betaald kan worden, dan moet je in de basis nog steeds uitgaan van de markthuur en dan moet je kijken op welke manieren je die partij financieel sterk genoeg kan maken om die huur te kunnen dragen. Door middel van bijvoorbeeld subsidies of dergelijke constructies.

Interviewer: Ja, met andere woorden, je vraagt een markthuur en die bepaal je dan aan de hand van de bandbreedte van de bestemming maatschappelijk?

Respondent: Nee, op basis van de markt. Wat een vergelijkbare partij bereid zou zijn om op deze plek te betalen aan huur.

Interviewer: Dus dan laat je de onderliggende publiekrechtelijke bestemming Maatschappelijk los.

Respondent: Die zou ik los durven te laten ja. Misschien dat het een stapje verder gaat dan dat veel mensen durven te roepen. Maar ik ben ervan overtuigd dat je op heel veel verschillende plekken, los van de bestemming – of het mag ja of nee – maar puur op het vastgoed kijkend, verschillende soorten invullingen zou kunnen hanteren en dat je op basis daarvan de markthuur zou kunnen bepalen. Dus bijvoorbeeld als een Basic-Fit vanuit haar exploitatie 100 euro per meter zou kunnen betalen, ik sla hem even plat, maar die vestigen zich in een kantoorruimte waar medewerking voor wordt verleend om daar een Basic-Fit te hanteren vanuit de eigenaar en vanuit de gemeente, dan zou ik niet weten waarom die geen 100 euro zouden kunnen betalen. Snap je dat? Kijk, het is een beetje complex.

Interviewer: Nee precies, maar je kijkt dus altijd naar al het vastgoed of het past. Je laat de bestemming dus los en je kijkt naar de optimale aanwending?

Respondent: Ja, een combinatie. Ik laat de bestemming niet helemaal los. Ik kijk dus wel naar wat er mag. Het heeft geen zin om een huurprijs te bepalen die niet in lijn is met de bestemming dus je moet wel die functie mogen vestigen of je moet de mogelijkheid hebben om die bestemming aan te passen. Maar het is natuurlijk raar dat een gebouw binnen een bepaalde bestemming 100 oplevert en als je de bestemming verruimt, iets waar de gebouweigenaar niets aan kan doen, je ineens 300 zou kunnen vragen.

Interviewer: Ja.

Respondent: De stenen veranderen niet.

Interviewer: Nee.

Respondent: Ik snap wel dat als iets wonen heeft dat iets meer zou kunnen opleveren omdat de alternatieve aanwendbaarheid dan wat hoger ligt. Ik ben ervan overtuigd dat de waarde van het vastgoed natuurlijk bepaald wordt door de stenen, de locatie en door wat je er mag. Alleen wat je er mag is niet de alles bepalende functie en daardoor moet je die niet in een bandbreedte vatten.

Interviewer: Ja, ik begrijp wat je bedoelt. Maar is het niet zo dat je verschillende soorten functies nodig hebt? Bijvoorbeeld die huisartsen. Er is een motie aangenomen om onderzoek te doen naar de huisvestingsknelpunten bij huisartsen omdat mensen het idee hebben dat die uit de markt worden gedrukt. Huurprijzen worden namelijk te hoog. En nu is dat waarschijnlijk een beetje aangedikt, maar je zou kunnen denken, bijvoorbeeld met kinderdagverblijven dat, zeker bij de kleintjes, daar is die kans reëel dat dat echt gebeurt. En als je de bestemming dus min of meer los zou laten dan gaan die kinderdagverblijven dus steeds verder uit de binnenstad.

Respondent: Stel ik heb een pand waar een kinderdagverblijf in zou kunnen, ik weet dat die andere partij dan dat kinderdagverblijf daar bereid is om er een hogere prijs voor te betalen, dan kies je toch voor die hogere prijs? Ongeacht die bandbreedte.

Interviewer: En wat gebeurt er daarna?

Respondent: Dan is de vraag of ik die functie daar gehuisvest krijg. Lukt dat en kan ik die bestemming wijzigen dan krijg ik een hogere huur. En dan heeft dat kinderdagverblijf een probleem. Maar als vastgoedbelegger, heb ik lak aan dat probleem, even heel flauw dan hé.

Interviewer: Nee, nee. Dat klopt, Als je dan doortrekt dat verhaal dan zou je dus kunnen komen dat die kinderdagverblijven dan uit de binnenstad vertrekken.

Respondent: Ben ik helemaal met je eens, maar vanuit het beleggersperspectief en dat is wat markthuur is. Markthuur is markt. Voor die belegger maakt het niet uit. Vanuit de gemeente en vanuit de woningcorporaties heb je een sociaalmaatschappelijke verplichting om die functies te huisvesten. Die belegger zal het echt een.. Dit is Amsterdam, dit soort taferelen gebeuren met name in woningen. Ik denk dat het de rol is van de woningcorporaties en de gemeente om ervoor te zorgen dat dit soort objecten en dit soort locaties beschikbaar blijven voor kinderdagverblijven.

Interviewer: Klopt. Maar dan lijkt het niet erg om een publiekrechtelijke maatschappelijke bestemming te hebben.

Respondent: Nee, dat is helemaal goed. Maar de vraag is of je het dan in een bandbreedte moet kaderen. Ik denk dat je die bandbreedte los moet laten en moet proberen richting de markthuur te gaan, ook voor die locaties en als dat dan niet te betalen is moet je kijken of je het op een bepaalde manier kunt compenseren.

Interviewer: Ja, klopt. Maar volgens mij praten we dan alleen langs elkaar heen en zijn we het met elkaar eens. Ik heb het over de bandbreedte van die maatschappelijke bestemming. Het heeft natuurlijk te maken met de locatie van het pand en wat het optimale gebruik is en wat daarbij de optimale aanwending is.

Respondent: Als die bandbreedte in relatie is met de markthuur, dan gaat het goed.

Interviewer: Ja, precies. En het ene pand is misschien wat kleiner maar daar past dan kinderdagverblijf niet in. Dus dan is misschien de optimale bandbreedte binnen de maatschappelijke bestemming, de tandarts.

Respondent: Ja, die net zo veel kan betalen als een commerciële

Interviewer: Precies, of gewoon iemand die binnen die maatschappelijke bestemming past. Ik heb even naar je enquête gekeken, die heb je ook op de klassieke manier ingevuld, althans hoe de meeste respondenten het hebben ingevuld. Dus er zijn een aantal partijen waarbij er aan de aanbodzijde geen verdienmodel is

Respondent: Hoe bedoel je dat?

Interviewer: Bijvoorbeeld je hebt geen professionele partij die buurthuizen exploiteert. Je zou bijvoorbeeld wel kunnen zeggen als er statushouders taallessen moeten hebben, dan zijn er legio partijen die een taalcursus kunnen verstrekken. Dus dan is het aan de

gemeente om te kiezen wie die subsidie krijgt om dat te gaan doen. Maar bij buurthuizen is dat niet zo. En dat zijn echt een beetje de sociaalmaatschappelijke functies waarvan jij in je enquête aangeeft dat de gemeente moet verhuren tegen de integrale kostprijsuur. Daar heb je geen verdiensten aan de aanbodkant.

Respondent: Nee, maar wat ik dan wel spannend vind, ik vind dat tweeledig. Ik vind dat er altijd moet worden gestimuleerd dat dat soort partijen wel een verdienmodel hebben. Ik snap dat je die niet commercieel kunt invullen. Maar je hoeft daar niet achterover te gaan leunen en de koffie gratis te verstrekken – even heel plat gezegd – en ik vind dat je dan alsnog bij dat soort buurthuizen gewoon een markthuurprijs zou moeten vragen. En zou moeten zeggen, wij geven subsidie aan dit initiatief om een buurthuis te betalen en dat ze daar een groot deel van hun huurprijs kunnen betalen, prima. Maar in principe vind ik dat je dat via een subsidie moet regelen en niet via de huur.

Interviewer: Oké, maar je hebt volgens mij in de enquête wel een paar keer bij die klassieke sociaal maatschappelijke functies, de integrale kostprijs genoemd.

Respondent: Ja, dat is met name bij theater en dat soort dingen, denk ik. Maar niet bij buurthuizen. Ik vind alles wat gehuisvest is in een courant vastgoedpand, dus alles waar makkelijk ook een andere functie in zou kunnen, daar zou je markthuur voor moeten hebben, want daar is ook een markthuur van. Van theaters is geen markthuur.

Interviewer: Carré wordt wel extreem. Wat vind je bijvoorbeeld van musea ?

Respondent: Als het vastgoed van een museum alleen als museum aan te wenden is, dan zou je misschien de integrale kostprijsuur moeten vragen. Er is geen markthuur voor een Rijksmuseum, want er is geen Rijksmuseum te ergens te huur. En geen gebouw van die allure en die afwerking.

Interviewer: Dan zou je misschien kunnen kijken naar de optimale aanwending misschien past er wel een universiteit in.

Respondent: Ja, maar dat is ook een maatschappelijke functie natuurlijk.

Interviewer: Ja, natuurlijk. Want dat is die bandbreedte hé. Dus dan kijk je, wat is de alternatieve aanwendbaarheid binnen die maatschappelijke bandbreedte.

Respondent: Ja, zo zou je dat ook kunnen doen. Maar ik zou dat dan enorm raar vinden als er zich een universiteit in het Rijksmuseum zou vestigen. Omdat dat gebouw natuurlijk veel te duur is voor een universiteit. Althans, ik zou dat een beetje gek vinden dat met maatschappelijke geld een school zich in zo een gebouw zou vestigen.

Interviewer: De UVA heeft op het Binnengasthuisterrein ook een prachtig gebouw.

Respondent: Maar dat is natuurlijk van oudsher zo ontstaan. Zo heeft het Leger des Heils ook ooit heel veel panden gekregen uit een erfenis. Maar het zijn wel hele spannende discussies hoor.

Interviewer: Het echte incurante vastgoed is dus volgens jou alleen het theater en een museum.

Respondent: Ja. En sportvelden en buitenzwembad die sociaal nodig zijn maar waarvan het vastgoed in de huidige staat voor geen andere functie te gebruiken is. En van die locaties zoals sportvelden en zwembaden zijn ook geen markthuur want die dingen worden nooit in de markt verhuurd. Er staat bijvoorbeeld niet op Funda, een zwembad te huur. Althans dan geen gemeentelijke zwembad. Dus daar zijn ook geen markthuren voor te bepalen.

Interviewer: En dan val je terug op de integrale kostprijs.

Respondent: Kijk, dat buurthuis waar we het net over hadden, als die eruit gaat zou er op die plek bijvoorbeeld een Starbucks kunnen komen, een coffeeshop of een pizzeria. Daar is een huurprijs voor te bepalen. Dan kun je zeggen, voor zo'n buurthuis betaal ik 100 euro en via je de subsidie krijg ik er 80 euro voor terug. Maar voor dat museum kun je dat niet, omdat je niet weet wat een realistische huur is.

Interviewer: Nee, inderdaad. Het Rijksmuseum is dan misschien wel een extreem voorbeeld. Maar als je dan bijvoorbeeld het Rembrandthuis hebt, volgens mij kun je daar nog wel een prijs aan koppelen.

Respondent: Ja, die zou je ook bijna als woning kunnen verhuren. Als er geen maatschappelijke bestemming op zou zitten. Het moet wel duidelijk zijn ja. Want het is toch wel een onderwerp wat een beetje zwabbert.

Interviewer: Ja, het gaat alle kanten op. Nee, het is ook duidelijk en ik ben ook blij dat je gewoon je mening erover geeft. Tijdens mijn onderzoek heb ik een aantal bevindingen gedaan, en ik vraag me af wat jij ervan vindt. Dit heeft met name te maken met die

integrale kostprijs en hick-ups die je daar tegenkomt. Bijvoorbeeld, locatiekeuze en overconsumptie. Door die integrale kostprijs zegt de gemeente, we hebben een beleidsdoel die willen we graag gaan huisvesten want die gaat iets leuks doen voor de buurt. Wat er vervolgens gebeurt is dat zij dan zeggen, we hebben daar nog een pandje vrij staan en het is eigenlijk niet de optimale locatie maar het pandje is gewoon van de gemeente en de integrale kostprijs is natuurlijk laag dus daar kun je goed in. Het gevolg is dus dat je enerzijds niet op de optimale locatie zit voor je verzorgingsgebied en anderzijds is dat je vaak last hebt van overconsumptie.

Respondent: En wat bedoel je dan exact met overconsumptie?

Interviewer: Omdat die integrale kostprijs zo laag is, maakt het niet uit of een pand 200 á 300 vierkante meter groter is omdat je dat financieel bijna niet voelt. Terwijl als je een markthuur zou hebben, zou zo'n subsidieverstrekker zeggen – althans dat hoop je in ieder geval – wat gebeurt hier, wat gaan we met die andere 300 meter doen?

Respondent: Gaan we er nog iets bij zetten of gaan we nog iets anders doen, hoe ga je die invullen?

Interviewer: Iemand van de Alliantie had het over de 'ondernemersprikkel', die ontbreekt dan een beetje.

Respondent: Ja, want je wordt financieel niet gedreven om het optimale eruit te halen, want je hebt hele lage huur dus je blijft toch wel bestaan.

Interviewer: Ja. Dus jij ziet dat ook zo?

Respondent: Ja, ik zie dat helemaal zo.

Interviewer: Heb je dat ook ervaren ?

Respondent: Ja, zo werkt dat vanuit zorg gerelateerde clubs ook – nou valt het in Amsterdam wel mee- maar je ziet in andere steden dat wanneer ze geen locatie kunnen vinden voor bijvoorbeeld een wijkfunctie. Dan gaan ze eerst naar de gemeente en dan wijst de gemeente letterlijk iets aan wat niet geschikt is maar er is niets anders beschikbaar. Zo zie je eigenlijk dat de partij niet happy is want ze zitten op een plek want er is niets anders. En je ziet vaak dat de huren daar kunstmatig laag zijn wat eigenlijk voor zo'n zorginstelling niet nodig is want die kunnen gewoon een marktconforme huur betalen.

Interviewer: Ja.

Respondent: Dus de gemeente betaalt eigenlijk mee aan iets wat niet geschikt is, en in ieder geval niet nodig is. En die zorginstelling zit op een plek waar ze niet hadden willen zitten. Beide partijen niet tevreden. Wat doe je eraan hé.

Interviewer: Die markthuur zou bijvoorbeeld een optie zijn.

Respondent: Zeker weten!

Interviewer: Ik heb bijvoorbeeld gister aan die jongen van de gemeente Leiden gevraagd ' hoe ga je er dan mee om als zo'n partij zegt, we willen eigenlijk niet meer in het pand van de gemeente zitten' dus we vragen de markthuur en vervolgens ga je toch ergens anders zitten want je hebt gewoon een hogere som aan component huisvestigingslasten in je subsidie zitten, dus je hebt gewoon de ruimte om ergens anders te gaan, wat doe je dan met je lege pand?

Respondent: Dat is een compleet verkeerde prikkel, als daardoor zo'n club blijft zitten.

Interviewer: Ja, dat klopt. Tuurlijk, en dan is het ook goed dat ze dan weggaan. Maar wat doe je dan met je pand? want in het beleid van de gemeente Leiden staat dat panden die leeg staan worden verkocht. In theorie heb je dan straks geen portefeuille meer over.

Respondent: Wat doe je dan nog hier?

Interviewer: Ik begrijp wel het voordeel om als gemeente vastgoed in bezit te hebben want het is gewoon goedkoop en zeker in de binnenstad. In het geval van onderwijshuisvesting, je kan wel een school gaan verkopen – daar was jouw collega (vertrouwelijk) ooit mee bezig – maar als je dat pand kwijt bent, krijg je het nooit meer terug.

Respondent: Dan moet je dus voor een marktconforme huur dat soort vastgoed verhuren. En dan krijg je die 100 euro binnen bij de afdeling Vastgoed. En die subsidie komt niet van de afdeling vastgoed vandaag maar uit een ander potje maar in principe krijg je die 100 euro gewoon terug. Of in ieder geval voor het grootste deel. Alleen dat zijn twee vaten die met elkaar gaan communiceren en dat gaat waarschijnlijk dan mis, dat maakt het ingewikkeld.

Interviewer: Ja, dat was bij hen (gemeente Leiden) ook zo begonnen, in een keer gaat het roer om, Raadsbesluit. En dan werd het geld wat als extra markthuurling werd binnengekregen, meteen doorgestuurd naar het sociale domein als opstart en daarna is het gewoon een beetje door gaan rollen.

Respondent: Zo moet het.

Interviewer: Volgens mij kan je het ook niet op een andere manier doen.

Respondent: Nee, je moet het met een korte klap doen.

Interviewer: Vlamming heeft het over informatie achterstand. Dus dat betekent dat wethouders eigenlijk onvoldoende informatie binnenkrijgen en dat ze niet alle informatie beschikbaar hebben.

Respondent: Ik zie dat bij heel veel portefeuilles van gemeentes, dat heel veel gemeentes niet duidelijk inzichtelijk hebben wat ze precies hebben. Dat de portefeuilles onvoldoende bekend zijn, volgens mij had de gemeente Amsterdam ook een paar jaar geleden zo'n akkefietje. Ze bleken 900 panden meer te hebben dan dat ze dachten dat ze hadden volgens de administratie. En dat soort dingen kom je bij heel veel gemeentes nog tegen.

Interviewer: Omdat het verspreid is onder verschillende directies.

Respondent: Dat ook, en in het verleden heel veel mensen die portefeuilles beheerd hebben dat ging nog iets meer houtje touwtje dan dat je dat nu zou doen. Er zijn wat dingetjes aangekocht, er zijn wat dingetjes gekocht. En via heel veel verschillende divisies en entiteiten is er gekocht en verkocht. Het is bij heel veel plekken echt een warboel.

Interviewer: Ja, lastig.

Respondent: ja, maar als je wilt sturen moet je wel eerst weten wat je hebt volgens mij.

Interviewer: Ja, daar begint het allemaal mee.

Respondent: Ja, volgens mij is dat stap 1.

Interviewer: Dan heb ik nog iets over eenduidigheid maar dat komt een beetje op het zelfde uit. Die uniformiteit wat je vaak bij marktpartijen ziet is dat ze bepaalde verslagleggingsregels hebben. Dus als je eigenaar gebruiker bent mag je tot 50% van de WOZ waarde afschrijven geloof ik, en als belegger moet je gewoon de marktwaarde hanteren. En bij gemeentes, die mogen het allemaal zelf bepalen. Dus je hebt de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) in combinatie met de wet Markt en Overheid. Het komt ook allemaal in mijn scriptie terug. Het is zo'n gecompliceerd onderwerp dat je alles even moet aanstippen.

Respondent: Ja, je moet alles even aantikken anders raak je de draad helemaal kwijt.

Interviewer: Dus ze mogen ook zelf bepalen of ze een restwaarde aanhouden of niet.

Respondent: Dat is ook wel raar he? Zou je er dan ook voor pleiten gemeenten dat soort richtlijnen krijgen?

Interviewer: Dat er meer uniformiteit is?

Respondent: Ja.

Interviewer: Ja, ik denk dat gewoon voor iedereen heel veel duidelijkheid schept.

Respondent: Dat het bijna noodzakelijk is om überhaupt meer grip te krijgen.

Interviewer: Ja.

Respondent: Raar, dat het er dan nog niet is.

Interviewer: Ja, dat klopt. De Europese Unie is daar kennelijk wel mee bezig maar die willen in de tussentijd niet een soort van noodoplossing bedenken. Dan is het natuurlijk de vraag wanneer het dan wel komt.

Respondent: Ja, en zo ben je vijf jaar verder.

Interviewer: Ja, klopt. Dus het schijnt dat er wel over nagedacht wordt maar er zijn nog geen uniforme regels voor.

Respondent: Oké. Interessant.

Interviewer: Dus al die gemeentes die gaan zelf dan weer beleid schrijven over hoe ze gaan afschrijven. Bij de gemeente Amsterdam moet je bijvoorbeeld verplicht afschrijven tot nul. Maar goed, het gevolg is dus dat je met een gigantische stille reserve komt te zitten.

Respondent: Ja, precies. Het staat voor nul in je boeken en het is 5 miljoen waard.

Interviewer: Ja, en die integrale kostprijs is dus overal heel erg laag.

Respondent: Waardoor je dezelfde partijen stimuleert om misschien niet de juiste dingen te doen.

Interviewer: Nee, klopt. En in theorie is ook raar dat je twee unieke panden hebt waarvan

Respondent: De een 100 euro kost en de ander 10.

Interviewer: Ja.

Respondent: Per meter. Niet over nadenken.

Interviewer: Doe ik al maanden.

Respondent: Ja, dat doe je al maanden ja.

Interviewer: Heeft het een belang denk je, om een stille reserve aan te houden?

Respondent: Daar heb ik nooit over nagedacht. Kijkt het kan natuurlijk altijd praktisch zijn om een appeltje voor de dorst te hebben, maar de vraag is of het op deze manier moet. Ik weet niet precies waarom dat in een stille reserve manier zou moeten.

Interviewer: Dat is momenteel de enige vorm die ze kunnen hanteren.

Respondent: Ja, want waarom zou je dat niet in cash in je balans willen staan?

Interviewer: Ja, volgens mij mag dat dus niet. Ik zit niet helemaal in de financiële materie, maar de gemeente heeft dus een andere manier van begroten.

Respondent: Daar zou vast iemand over nagedacht hebben, beter dan ik.

Interviewer: Laten we het hopen.

Respondent: Ja, laten we het hopen, anders gaat het niet goed.

Interviewer: Die enquêtes, wat daar uitgekomen is, is eigenlijk een beetje zoals jij hem ingevuld hebt. Er zijn dus duidelijk twee groepen waar te nemen. De met rood aangegeven functies zijn functies waarvan meer dan twee derde van de respondenten zegt dat het maatschappelijk is. Dat heb ik ook gedaan bij de functies die commercieel zijn, althans waarvan de respondenten ze kwalificeren als commercieel maatschappelijk.

Interviewer: Ja, en wat dus ook opvallend is, is dat bij de functie: *70% van de ruimte commercieel mag worden verhuurd*, dat is het beleid van de gemeente Amsterdam, die zitten daar vaak ook voor een integrale kostprijs. Er zijn meer respondenten die vinden dat dat commerciëler is dan Wework. Wat wel vreemd is.

Respondent: Maar als je een beetje te vastgoed markt kent als je dit invult danne.. Tribes, is gewoon private equity wat daarachter zit. Dat kun je toch niet sociaal gaan verhuren, zo kan ik ook geld verdienen.

Interviewer: Ik heb de vragen 3 en 4 over elkaar heen gelegd en dan blijkt dus eigenlijk dat er 6 tot 7 functies zijn waarvan het overgrote deel van de respondenten zegt dat het én maatschappelijk is én dat er een integrale kostprijs in rekening mag worden gebracht.

Respondent: Ik ben het eigenlijk met het hele rijtje eens, behalve met dat buurthuis.

Interviewer: En de bibliotheek zou je misschien een discussie over willen aan gaan..

Respondent: Ja, dat is eigenlijk kantoorruimte. Ja, de voedselbank eigenlijk ook he. Bij ons zit dat bijvoorbeeld in een oude school. De school staat leeg maar het had net zo goed in een oud kantoorpand kunnen zitten. En dat moet je op andere manieren compenseren. Het vastgoed van die drie functies is volgens mij niet zo uniek dat je daar een integrale kostprijs voor moet berekenen.

Interviewer: Nee, de voedselbank kan net zo goed in een winkelruimte zitten. Dus je vindt dat de respondenten het echt kwalificeren op het gebruik niet op het vastgoed zelf.

Respondent: Daar vind ik het dus spannend worden.

Interviewer: Er is dus een lector, meneer Vlak, ik weet niet of je er weleens van gehoord hebt..

Respondent: Arnoud Vlak.

Interviewer: Ja, Arnoud Vlak ja. Die zegt het gaat om het gebruik en niet om de stenen. De stenen zijn niet sociaal. Het gebruik bepaalt wat maatschappelijk is.

Respondent: Ja, dat is waar we in het begin over gehad hadden. Het gaat vooral om de stenen he.

Interviewer: En dan zie je dus echt een midden gedeelte

Respondent: Ja, daar is geen discussie over.

Interviewer: Naja, daar is dus de discussie over. Daar zijn de meningen dus over verdeeld.

Respondent: Ja, klopt. Kijk een kringloopwinkel, is dus hetzelfde verhaal. In heel veel steden is dat gewoon een commerciële club. Een ziekenhuis is maatschappelijk, laten we dat heel duidelijk voorop stellen. Alleen is negen van de tien vastgoed wat die partijen hebben, daar zitten wij vanuit zorg 100% in, is allemaal in hun eigendom. En als er verhuurd wordt zijn het gewoon commerciële prijzen die gehanteerd worden.

Interviewer: Ja vaak sale and lease back constructies

Respondent: Ja, dat soort constructies, en het is gewoon allemaal commercieel. En dan kunnen ze gewoon prima betalen.

Interviewer: Ja. Nee, dat klopt. Wat wel grappig is dat in die grondprijsbrieven die ik van een aantal gemeentes heb bestudeerd, daar komt dus eigenlijk precies het zelfde naar voren. Je hebt een sociaal maatschappelijke gedeelte, ziekenhuizen vallen daar ook heel vaak buiten en een commercieel maatschappelijk gedeelte. En dit gedeelte (onderste gedeelte van de lijst) wordt residueel bepaald. Dat komt weer overeen met de DAEB niet-DAEB. Er is wel duidelijk een onderscheid te maken. En dan kom ik bij mijn volgende vraag.

Respondent: Mag ik nog een ding zeggen. Wat ik interessant vind he, is dat – je zegt het heel mooi, en volgens mij is het ook zo hé dat dingen residueel bepaald worden - ik vind – en ik weet dat ik nu een stap te ver ga voor je scriptie – dat je heel veel van dit soort functies op exploitatie zou moeten bepalen, dat wordt lastig en dat snap ik. Bijvoorbeeld, bij een tandarts en een huisarts vind ik en vele mensen bij mij in de sector, dat de huur die zij kunnen betalen afhankelijk is van de exploitatie die ze draaien. Vergelijking benzinestation, vergelijking pretpark, vergelijking windmolenpark of een hotel. De huur die dat soort partijen kunnen opbrengen is afhankelijk van de exploitatie die ze voeren. Met andere woorden als ik een tandarts ben, een tandarts kan gemiddeld 6 tot 7 procent van zijn totale omzet betalen aan huur. Dat betekent als die plek voor de tandarts goed is, draait hij een hoge omzet, want hij krijgt veel klanten. Het heeft niet eens met zijn locatie te maken maar wel met zijn publiek wat daar naar toe komt. Dat betekent dus dat die tandarts prima huur kan betalen. Als die tandarts op een plek gaat zitten waar onvoldoende vraag is naar tandarts kan hij dat niet. En dus door daar een marktconforme huur aan te hangen en te kijken naar wat hij vanuit zijn zorgexploitatie kan opbrengen creëer je een goeie balans. En dat gebeurt in mijn optiek in de praktijk nog veel te weinig.

Interviewer: En zou je dat mee moeten nemen bij de gronduitgifte?

Respondent: Nee, dat gaat veel te ver.

Interviewer: Of zou je dat bij de verhuur moeten doen?

Respondent: Ja, dat zou je bij de verhuur moeten doen. Ik heb net hier een interne afstudeerder gehad, van de Universiteit van Amsterdam, die heeft een onderzoek gedaan. Ik kan de summary wel even met je delen, die heeft geconstateerd dat eerstelijns

zorggebruikers in een gezondheidscentrum een 30% hogere huurprijs per vierkante meter kunnen betalen dan als ze niet in een gezondheidscentrum zouden zitten.

Interviewer: Omdat ze dan schaalvoordelen hebben.

Respondent: Exact, en als je dus die functies combineert, ze hebben minder meters nodig. Omdat ze gezamenlijke wachtkamers hebben, gezamenlijke toiletgebruik, schoonmaak. Ze hebben een hoop efficiëntie kosten. Om dat soort dingen dus, kunnen ze dus 30% meer huur betalen. Super interessant. En als je dus residueel gaat kijken denk ik dat je op sommige plekken iets te kort komt maar het is ook heel moeilijk om met dit soort factoren rekening te houden, dat snap ik ook.

Interviewer: Ja, en ook met de ruimtes die gewoon al bestaan.

Respondent: Ja, exact. En daar kun je niet gewoon een gezondheidscentrum in gooien.

Interviewer: Nee. Als ze kleiner zijn dan zijn ze gewoon klein.

Respondent: Exact. Wel hele interessante materie dit hoor.

Interviewer: Dan is het de vraag, deze conclusies komen er dan uit (scheiding sociaal maatschappelijk/commercieel maatschappelijk), dat kan ik dan onderbouwen met de DAEB en met de grondprijsbrieven want het past inderdaad allemaal. Denk je dan dat je die publiekrechtelijke bestemming zou moeten splitsen?

Respondent: Ja.

Interviewer: Publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk.

Respondent: Daar moeten ze eigenlijk een commercieel publiekrechtelijke functies van maken en een maatschappelijke publiekrechtelijke functie.

Interviewer: Commercieel maatschappelijk en sociaal maatschappelijk?

Respondent: Ja. En waarbij de yogaclub commercieel is, en de tandarts, fysiotherapeut en hoe verder je naar boven gaat, je komt uiteindelijk op niet-commercieel

Interviewer: Maar als je dat doet dan heb je dus wel misschien de kans dat het een soort van incourant wordt. Als je in een bestemmingsplan gaat zeggen 'dit is echt sociaal maatschappelijk' dan kun je er verder ook niets meer mee.

Respondent: Dat is bij een ruimte van een bibliotheek, die in eigendom is van de gemeente, toch niet zo heel erg. Want op het moment dat die bibliotheek eruit zou gaan, kan je als gemeente de bestemming aanpassen.

Interviewer: Nee, klopt.

Respondent: Toch?

Interviewer: Ja.

Respondent: Dit soort exploitaties worden nooit door volledig commerciële partijen gerund. Het zijn altijd stichtingen of dat soort entiteiten zonder winst oogmerk dus volgens mij zou het op die manier goed moeten kunnen gaan.

Interviewer: En dan zeg je dus alsnog, de integrale kostprijs boven de exploitatie gebonden huur.

Respondent: Ja dat is een goeie vraag.

Interviewer: Op die exploitatie gebonden huur ben je die ondernemersprikkel ook een beetje kwijt hé.

Respondent: Ja, en als je dan naar een zwembad kijkt daar zou je ervan uit kunnen gaan dat je het zwembad aan de ene kant toegankelijk wil houden voor iedereen, en daardoor vraag je een lage entree prijs. En aan de andere kant, je wilt wel dat ze commercieel nadenken. Dus als ze 6 plekken hebben om ijs te verkopen in dat zwembad, moet je er voor zorgen dat er op 6 plekken ijs is. En het is zonde als je als gemeente zijnde de subsidie kraan wat verder open draait, omdat zij het niet goed aanpakken. Dus eigenlijk zou je ook bij die partijen naar een exploitatie gebonden achtig iets moeten kijken.

Interviewer: Ja, en dan ook weer met verstand van zaken natuurlijk.

Respondent: Ja.

Interviewer: Ja, hoeveel ijsjes verkoop je daar nou, wat is nou gebruikelijk?

Respondent: Ja, dat gaat wel heel ver hoor. Maar ja, als ieder zwembad in Nederland op 100 bezoekers, 100 ijsjes verkoopt, en hier worden er maar 10 verkocht op 100 bezoekers dan moet je dat kunnen verklaren. Maar nogmaals, dat gaat nu wel heel ver. Ik snap dat je als huurprijsbeleid niet ijsjes gaat tellen. Maar je moet wel denken dat je ondernemersprikkel om een manier er in te houdt.

Interviewer: Maar goed, dan zit je natuurlijk ook weer met die capaciteit hé, want hoeveel mensen wil je daar als vastgoedeigenaar nou voor inzetten. Daar zit natuurlijk best wel veel werk in.

Respondent: Klopt. Mee eens.

Interviewer: Dan moet je jaarcijfers gaan controleren, kritische gesprekken gaan voeren.

Respondent: Er was gister op Pointer een discussie, dat is een programma op Nederland 2 dat gaat over zorgbedrijven die de afgelopen twee jaar heel veel winst hebben gemaakt.

Interviewer: Ja, dat heb ik gezien ja.

Respondent: Ik vind daar wel wat van. Ik vind dat ze het niet op de juiste manier hebben uitgelegd. Er zitten natuurlijk een aantal klanten van ons bij waarvan ik bijvoorbeeld weet dat ze vastgoed hebben verkocht. Voor nul in de boeken en voor de hoofdprijs verkocht, dus winst, boekhoudkundig. Dat wil niet zeggen dat er fraude wordt gepleegd, totaal niet zelfs. Ik weet wel dat veel van dat soort locaties, die huren bijvoorbeeld op plekken van gemeentes. Terwijl er aan de andere kant zoveel winst wordt gemaakt. Dan kun je je afvragen of dat daar goed gaat. Volgens mij namelijk niet. Volgens mij had je dan als gemeente wat anders in je beleid moeten hebben staan. Misschien moet je dan wel als verplichting opleggen dat die partijen niet meer dan 5 procent winstmarge mogen maken. Of een bepaalde omzet.

Interviewer: Zit het probleem dan niet veel hoger in de boom?

Respondent: Ja, eigenlijk wel. Eigenlijk is de hele vergoeding systematiek niet juist. Daar gaat het eigenlijk al mis. Aan de andere kant als een bibliotheek winst maakt is dat ook goed. Je moet toch investeren.

Interviewer: Nou, een bibliotheek die winst maakt.

Respondent: Nee, de eerste moet nog gebeuren.

Interviewer: Nee, maar hieruit lijkt het alsof de gemeente dit allemaal verhuurt he. Maar zoveel zorgpartijen zijn er helemaal niet die van de gemeente huren.

Respondent: Nee, gelukkig niet.

Interviewer: Kinderdagverblijven overigens wel heel erg veel.

Respondent: Ja, maar dat vind ik eigenlijk gek dat de gemeente die in eigendom heeft. Want er zijn genoeg marktpartijen voor die dat vastgoed willen kopen. En tegen de marktconforme huur willen verhuren aan kinderdagverblijven.

Interviewer: Nou, daar heb ik wel een reden voor. Een van de verklaringen is omdat kinderdagverblijven vaak aan scholen vastzitten. Dus die school wordt dan ontwikkeld door de gemeente en dat kinderdagverblijf nemen ze dan mee.

Respondent: BSO-achtige functies.

Interviewer: Ja, en de gemeente wil graag ook dat eigendom vasthouden omdat ze als gemeente een huisvestigingsplicht hebben tegenover de scholen. Dus dan is het makkelijker de huur van een kinderdagverblijf op te zeggen als de school moet uitbreiden.

Respondent: Dat is een hele goeie verklaring. Maar als een kinderdagverblijf ergens in een retailplint zit, dan zou dat volgens mij geen eigendom mogen zijn. En het zelfde geldt bij tandartsen en enzovoort he. Hoe lager je volgens mij in deze rang komt, hoe meer je aan commerciële partijen je over kunt laten.

Interviewer: Ja, dat denk ik ook.

Respondent: Interessant hoor.

Interviewer: Wat ook wel grappig is om hier te zien. De optie (in de enquête) Mag niet door de gemeente worden verhuurd. Daar zijn dus ook heel erg de meningen over verdeeld. Mensen zeggen dus je moet gewoon (gemeente als vastgoedeigenaar) heel erg klein zijn, eigenlijk alleen dit...

Respondent: Basisscholen en zwembaden

Interviewer: Ja, blijf bij de core.

Respondent: Ja, dat is ook zo. Mooie woordspeling, daar zit je.

Interviewer: Ja even wat slukreclame. Nee, dat is wel interessant om te zien ja.

Respondent: Hoeveel enquêtes heb je afgenomen?

Interviewer: 135

Respondent: Zo, dat is veel.

Interviewer: Ja, maar dat kwam omdat ik eigenlijk de vijf verschillende doelgroepen waar je uit kon kiezen, met elkaar wilde vergelijken. Of er nou in dat sociale domein significant veel meer functies maatschappelijk vinden dan de makelaars ofzo. Maar vooralsnog is daar weinig significante resultaten uitgekomen.

Respondent: Dat is eigenlijk een goed teken. Want als gehele maatschappij vinden we dit dus.

Interviewer: Ja, daar lijkt het wel op. Dat zit je hier ook wel best wel in terug.

Respondent: Ja, dat zie je heel duidelijk hier in terug denk ik. Anders had je nooit dit soort uitslagen gehad. Anders had alles rond de 50 á 60 procent gezeten, en nu zie je alles ver boven 2/3^e.

Interviewer: Ja, dus dat is eigenlijk wat ik met elkaar wilde vergelijken. Daar is niet zo veel van uitgekomen.

Respondent: Nee, maar dat is ook een constatering.

Interviewer: Zo is dat, ja. En betekent gewoon ook dat er veel draagvlak is.

Respondent: Ja.

Interviewer: We zijn er bijna doorheen. Ja, denk je dat er ook nadelen zijn aan het door gemeente in rekening brengen van markthuur (aan alle huurders)?

Respondent: Dat is een goeie vraag. Ja, kijk het nadeel van bepaalde functies die op markthuur zitten zijn natuurlijk dat je de andere kant goed moet regelen. Dus de subsidie kant. En dat betekent dus ook dat als de markthuur omhoog gaat je subsidie ook mee omhoog moet gaan. En als het vastgoed in je eigendom is maakt dat niet uit. Maar stel, je verhuurt Anthony Fokkerweg 15 (locatie waar de afspraak plaatsvindt), die is eigendom van de gemeente Amsterdam. Stel dat dat zo zou zijn. Je vraagt een marktconforme huur van 100. Als gemeente zijnde geef je 80 euro subsidie en vervolgens gaat de gebruiker die in het pand zit naar de burens voor een marktconforme huur, wederom. Die gaat daar 90 euro betalen omdat dat interessanter is. Omdat die subsidie aan die gebruiker is gekoppeld gaat de subsidie mee. En gaat hij dus effectief $90 - 80 = 10$ euro betalen. En vervolgens heeft de gemeente op deze plek leegstand. Dat zou een nadeel van het systeem kunnen zijn. Waardoor ze dus wel die 80 euro aan subsidie moeten betalen maar er geen inkomsten tegenover staan. Dat zou een nadeel kunnen zijn. Dat er wel subsidies zijn maar geen inkomsten tegenover staan. Het begint dan wel bij het bepalen van een goede markthuur, dat is ook wel belangrijk. Wat voor dergelijke functies, best wel lastig is. Hier kunnen we constateren dat er geen markthuur is – hoe flauw dat ook klinkt – hoe verder die afzakt hoe makkelijker het is om de markthuur te bepalen. Ook omdat het vastgoed steeds couranter wordt. Maar er zitten wel een aantal twijfeltgevallletjes tussen.

Interviewer: Denk je dat het verschil dus is, dat je zegt maatschappelijke bestemming is de optimale aanwending. Dan zeg je dus gewoon een muziekschool, wat kan je daar nog meer in doen? Misschien een tandarts....

Respondent: Of een kantoor.

Interviewer: Ja, of een kantoor. Zo moet die muziekschool de optimale huur betalen en dat wordt dan met die subsidie aangewend.

Respondent: Eigenlijk zou dat volgens mij de constructie moeten zijn. Want net zoals je net zegt bij die muziekschool – waardoor je mij ook wakker schudt – je moet die overconsumptie voorkomen, en dat doe je volgens mij door marktconforme huur te vragen. Want als er een ander pand geschikter is voor hun wat het zelfde kost, gaan ze naar dat andere pand toe. Terwijl als je die kostprijsdekkende huur er op houdt dan blijven ze lekker zitten.

Interviewer: Ja, want er is dan geen enkele reden om te verhuizen.

Respondent: Nee, daarom. Waarom zouden we dat doen? Sterker nog dan worden we kleiner, dan moeten we onze spullen gaan opruimen. Dat is wel een hele interessante constatering denk ik.

Interviewer: Denk je dat het vanuit het sociaal domein, gewenst is om meer inzicht te krijgen?

Respondent: Sociale domein, niet denk ik. Versta je onder het sociale domein, gemeentes?

Interviewer: Ja, dat zijn dus onderdelen van gemeentes die bezig zijn met het verstrekken van subsidies en zorgen dat er zoveel mogelijk maatschappelijk rendement is.

Respondent: Ik ben bang dat wanneer je dat heel inzichtelijk maakt, je meer vragen gaat krijgen. Dat er links en recht heel veel lijken uit de kast vallen. Ik denk dat dat voor heel partijen de rede zal zijn om er niet heel veel duidelijkheid over te creëren.

Interviewer: Dat zou toch ook wel heel mooi zijn, meer inzicht.

Respondent: Ja zeker, ik ben ervan overtuigd hoe meer je onderzoekt, hoe meer inzicht, hoe beter je erop kan sturen. Alleen ik denk dat er in de praktijk mensen zijn die dat niet helemaal zouden stimuleren.

Interviewer: Nee, ik denk ook dat het zo is. Ik heb daar maandag met iemand een gesprek over.

Respondent: Kijk hoe meer KPI's je hebt, hoe meer data je hebt over hoe die dingen zitten, hoe beter je daar beleid op kan maken. En weten wat er gebeurt en weten wat het kost en weten wat er wegebt en weet. En partijen kunt stimuleren om gewoon maatschappelijk en op een verantwoordelijke manier te ondernemen, binnen een maatschappelijke domein. Maar als je niet stuurt omdat je niet weet wat je hebt en geen beleid hebt dan gaat iedereen maar een beetje freewheelen en dat kost altijd geld. Dat gaat nergens geld opleveren.

Interviewer: Ik denk dat we er zo ongeveer zijn.

Respondent: Top!

Interviewer: Had je zelf nog vragen?

Respondent: Nee, ik vind het wel heel leuk waar je mee bezig bent. Ik ben ook heel benieuwd wat er uit gaat komen. Wat ik dan spannend vind – en dat is buiten jouw onderzoek- ik constateer – want ik zit bij heel veel gemeente ook aan tafel – dan constateer je dat er buiten het gemeentelijk werkveld geen duidelijk beleid is over wat maatschappelijk is en wat wonen is. Nee, ik moet het goed zeggen. Dat zorgwonen bij heel veel gemeentes zowel op wonen kunnen als maatschappelijke bestemming. Je hebt bijvoorbeeld een complex in (vertrouwelijk) daar staan 300 vrije sector appartementen, staan op een maatschappelijke bestemming. Dat zijn wel zorgappartementen maar wel 1000 euro huur per maand. Maar staan op een maatschappelijke bestemming. Dat soort dingen zouden in andere gemeenten niet kunnen. Dus als je in een andere gemeente 300 appartementen wil neerzetten, zorgappartementen in een vrije sector. Dan zegt iedereen dat daar een woonbestemming op moet zitten. Ik vind het best wel gek dat wij in Nederland nog geen eenduidigheid hebben over de invulling van de maatschappelijke bestemming en dat iedere gemeente daar dus zelf beleid op kan bepalen. En dat als een gemeente iets stimuleert, ze de ogen dicht doet en zegt 'prima kom hier maar zitten', want als die mensen geen zorg nodig hebben, zitten ze nog steeds op die maatschappelijke bestemming en kunnen ze er nog steeds komen wonen.

Einde interview.

Interview met Dickie Gunning

Kwartiermaker Maatschappelijke Voorzieningen Gemeente Amsterdam

Dinsdag 30 september om 15.00 uur

Locatie: Gemeente Amsterdam, Jodenbreestraat 25, Amsterdam

Interviewer: Hoi Respondent, fijn dat ik langs mocht komen. Ik doe een onderzoek naar de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot de markthuurlen en de integrale kostprijs huur. Vooralsnog lijkt uit mijn onderzoek naar voren te komen dat die bandbreedte heel erg ruim is. Als je bijvoorbeeld in het bestemmingsplan kijkt dan zie je dat binnen de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld dat sport, onderwijs, welzijn, cultuur en zorg daar onder vallen.

Respondent: Maatschappelijke doeleinden...

Interviewer: Ja, dat valt dan onder bestemming *Maatschappelijk*. Als je in het bestemmingsplan verder kijkt dan zie je dat sport bijvoorbeeld heel erg breed is. De Basic-Fit wordt ook gekwalificeerd als maatschappelijk, om maar een zijstraat te noemen. Voor huisartsen en tandartsen geldt hetzelfde voor. Dus ben ik gaan kijken hoe dat zit binnen de gemeente, hoe gaan wij daar mee om? Enerzijds heb je dan de publiekrechtelijke bestemming maar anderzijds heb je ook gewoon beleidsdoelstellingen van gemeente. Het vastgoedbeleid maar bijvoorbeeld ook de grondprijsbrieven, dan heb je misschien nog beleid bij het sociaal domein. Daar gaat mijn onderzoek een beetje over. En wat voor prijs je daar dan aan hangt. Of dat nou een integrale kostprijs moet zijn of een markthuurlen. Maar ik was eerst benieuwd naar jou, wat is jouw functie nu precies?

Respondent: Om te zorgen dat we een complete, toekomstbestendig en duurzame stad bouwen. Daar zijn maatschappelijke voorzieningen een belangrijk onderdeel van. Je noemde net al even een heel klein beetje van wat er in allerlei stukken staat en wat voor maatschappelijke voorzieningen er zijn. Voor mij zijn maatschappelijke voorzieningen, die voorzieningen die niet uit zichzelf gerealiseerd kunnen worden. En die dus ook bijvoorbeeld in de buurt moeten zijn. Dus even heel simpel gezegd valt daar het onderwijs onder, dat wordt met maatschappelijk geld gefinancierd, daar vallen de jeugdzorg en basisvoorzieningen onder, en dan noemde jij net een tandarts en een huisarts. Om een complete stad te bouwen moet je in elke buurt een aantal huisartsen hebben. Om een goeie buurt te hebben en te bouwen is een huisarts nodig. Dus daarvan vind ik dat je daar als gemeente voor moet zorgen dat daar de ruimte en faciliteiten voor zijn.

Interviewer: Dat is een beetje ook de verdeling die je ziet bij de grondprijsbrieven.

Respondent: Ja klopt, daar zijn we natuurlijk aandeel in.

Interviewer: Ja, het komt niet helemaal overeen met bijvoorbeeld de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk. Je hebt dan de sociaal maatschappelijke bestemming dus, waar aan de aanbodkant geen markt is, om het maar even zo te noemen, dus waar de overheid moet ingrijpen om dat anders die sociaal maatschappelijke functies niet worden gerealiseerd.

Respondent: Nou ja, ingrijpen is misschien een beetje een zwaar woord. Stimuleren..?

Interviewer: Ja, bijvoorbeeld een buurthuis bijvoorbeeld, zou je dan als gemeente moeten helpen denk ik.

Respondent: Je moet ervoor zorgen dat iedereen kan deelnemen aan de samenleving en daarvoor zal je dus een aantal kwetsbaren moeten helpen. Om te kunnen participeren in de samenleving.

Interviewer: Precies.

Respondent: En, zo kijk ik er tegen aan, zorg is bijvoorbeeld heel duur. Terwijl als we veel meer op preventief gaan zitten, dus dat je mensen vooraf al gelijk meeneemt eigenlijk al vanaf 10 maanden, dat kan door middel mogelijk van een buurthuis of een buurtkamer zoals we dat tegenwoordig noemen. Of een OKC (Ouder- Kind Centrum) of een buurtteam of wat dan ook. Dan wordt uiteindelijk het kostenplaatje veel beter. Want je hebt een veel groter maatschappelijk rendement als je preventief...

Interviewer: Voorkomen is beter dan genezen.

Respondent: Ja.

Interviewer: Dus dan heb je inderdaad het sociaal maatschappelijke gedeelte en het gedeelte waar je wel een soort van verdienmodel hebt, zoals een huisarts.

Respondent: Nee, een huisarts heeft geen verdienmodel. Hoezo heeft een huisarts een verdienmodel?

Interviewer: Een huisarts krijgt een vergoeding voor de werkzaamheden die hij verricht.

Respondent: Ja. Daar krijgt hij een vaste vergoeding voor wat hij aan huisvesting mag uitgeven en dat is landelijk bepaald.

Interviewer: Volgens mij krijgen ze een vast bedrag per patiënt in hun praktijk, en een vast bedrag per consult en ze kunnen zelf dan kijken op basis van de omzet die ze denken te kunnen realiseren hoeveel huur ze willen betalen. Dus volgens mij krijgen ze niet echt een afzonderlijke huisvestingsbudget.

Respondent: Nee, maar er is wel een berekening waaruit dat budget is opgebouwd. Wat je per patiënt krijgt en dat je daar ook een huisvestingscomponent in hebt. Dat is het lastige, dat dat landelijk bepaald is. Dus het is overal hetzelfde. Kijk, in bijvoorbeeld Drenthe is het veel moeilijker om een hele volle praktijk te hebben, dus daar heb je minder patiënten, maar in Amsterdam daar heb je wel heel makkelijk genoeg patiënten maar heb je weer een probleem in de huisvesting. Zo is het idee. Dat zijn landelijke regels. Volgens mij ben je een heel duidelijk verschil aan het maken in mijn optiek. Een huisarts moet overal zijn. En als je nou zegt van in Zuidoost is het veel goedkoper voor jou om te huren, ga allemaal naar Zuidoost, nee, hij zal toch echt in de buurt moeten zitten.

Interviewer: Je moet wel echt een huisarts in de buurt hebben.

Respondent: Ja, en die huisartsen moeten overal zijn.

Interviewer: Oké klopt. Laat ik de vraag anders stellen. Een tandarts, geldt daar hetzelfde voor?

Respondent: Nee.

Interviewer: Oké, laten we dan het voorbeeld van die tandarts aanhouden. Want die tandarts valt binnen dit onderzoek. De motie over mogelijke huisvestingsknelpunten van huisartsen valt een beetje buiten mijn scoop. Je hebt de integrale kostprijs huur. Ik neem aan dat je dat kent?

Respondent: De maatschappelijke huur die je hebt binnen de gemeente Amsterdam.

Interviewer: Ja, nou dat heet de integrale kostprijs huur. Op basis van de Wet Markt en Overheid moeten gemeenten die in rekening brengen.

Respondent: Dat weet ik. Het gaat hier om de maatschappelijke huur. Dus we noemen het geen de kostprijsdekkende huur meer. Maar goed dat even ter zijde.

Interviewer: Is dat dan het zelfde?

Respondent: Ja.

Interviewer: Oké. Maatschappelijke huur is hetzelfde als de kostprijs dekkende huur? Want die verschilt per pand. Dus de ene keer betaal je dan 30 en de andere keer 100.

Respondent: Dat is wat voor systematiek je ervoor afspreekt.

Interviewer: Ja, klopt maar die systematiek is er volgens mij op dit moment nog niet. Toch?

Respondent: Die is jouw nieuwe directeur met mij onder andere aan het ontwikkelen.

Interviewer: Ja, precies. Dus dan heb je volgens mij nu nog steeds niet de integrale kostprijs huur, die is voornamelijk geënt op de boekwaarde. De kapitaalslasten zijn dan voor het grootste deel bepalend voor de hoogte van die huur.

Respondent: Er zit ook nog verschil tussen schrijf je lineair of annuïtair af.

Interviewer: Klopt.

Respondent: Bij mij is de vraag bij maatschappelijke huur, waar sta je als gemeente voor? Op basis van die visie bepaal je aan welke knoppen je gaat draaien.

Interviewer: Ja. Maar nee dat..

Respondent: Binnen de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten, 2017) hé.

Interviewer: Ja, maar volgens mij alles binnen de BBV.

Respondent: Ja, de kostprijsdekkende huur bestaat uit een aantal elementen en daar kan je keuzes over maken op wat je wilt, en dat heeft niks te maken met of je nou kostprijsdekkend bent of niet. En waar je kan kiezen hoe je wilt afschrijven. Wij hebben binnen de gemeente afgesproken we schrijven lineair tot nul af. Dus daarom is een gebouw in de binnenstad, want dat is oud, dat is volledig afgeschreven, daar is geen boekwaarde meer voor. Dus als je dan op pandniveau kijkt krijg je daar een hele lage kostprijsdekkende huur voor. Dan krijg je dus bizarre prikkels door. Die je niet wilt. Want je wilt volgens mij als stad er voor staan dat je overal voldoende maatschappelijke voorzieningen hebt, voor de Amsterdammers.

Interviewer: Maar wat voor prikkels zijn dat dan?

Respondent: Nou, als de huur toch heel laag is of de huur is heel hoog als je dan moet kiezen, dan kies je er toch te gaan zitten waar de huur laag is? Of ben ik nou gek?

Interviewer: Nee, dat klopt. Maar wat voor prikkels zijn dat dan vanuit het perspectief van het sociaal domein?

Respondent: Nou, vanuit het sociaal domein wil je dan dat je naar elke voorziening toe kan. Elke voorziening moet op buurtniveau beschikbaar zijn. Daaraan wil je tegemoet komen. Dat moet zowel in het centrum als in Zuid zijn, als in Zuidoost, als in Noord. Dan moet je geen verschil in maken in wat die sociaal economische factor van die buurt is.

Interviewer: Eens.

Respondent: Dus daarom maakt het zo uit wat voor systematiek je gebruikt want er was ook nog een andere systematiek; Laten we kijken naar nieuwbouw, want als je nieuwbouw zou doen, als je die lineair afschrijf systematiek werd het ineens heel duur om te huren. Ook bizar. Toen werd er gezegd laten we naar de WOZ waarde kijken. Dan krijg je ook weer verschillen.

Interviewer: Ja, die waarden op het gebruik, de activiteiten.

Respondent: En de waarde van de locatie.

Interviewer: De locatie component is belangrijk.

Respondent: Ja en toen werd het in het centrum heel duur.

Interviewer: Ja. En is dat logisch?

Respondent: Nee, wat ik probeer te zeggen is dat je daklozen opvang, bijvoorbeeld van het Leger Des Heils, dat moet je goed spreiden over de stad. Dagbesteding moet je ook goed verspreiden. Je moet niet de meest kwetsbare mensen allemaal bij elkaar zetten. Je maatschappelijke huur moet dat niet de verkeerde kant op beïnvloeden. Dat is waar ik voor sta.

Interviewer: Ja, dus dat die niet te hoog wordt, bedoel je dat? Of maakt dat niet uit?

Respondent: Nee, of dat die dus.. Ja, ook niet te hoog want hoe hoger het is dan gaat het ook van andere dingen af, dan gaat het van de programmering af. Dat is wat mensen vergeten. Je moet zorgen dat die voorzieningen over de stad overal goed verspreid zijn.

Interviewer: Nee, dat lijkt mij ook dat dat zo is. Ik had toevallig vorige week een afspraak met Henno van Eijk van de gemeente Leiden. Daar waarden ze alles op marktwaarde, dus tegen markthuur. Ze hebben daar drie panden die tegen de integrale kostprijs huren. Dat is volgens mij een theater, een bibliotheek en nog een dingetje. En zij zeggen dat als je tegen markthuur verhuurt, dan worden aan de kant van het sociale domein de subsidies wat verhoogd. Aan de vastgoed kant komt er een hoge huurstroom binnen waardoor dat elkaar opvangt. En wat je dan dus hebt is dat je die locatiecomponent wel meeweegt – omdat hij dan zegt het is toch wel logisch dat je in de binnenstad misschien iets meer betaalt dan in Nieuw-West omdat die locatie gewoon beter is. En dan zou je dus ook volgens hem een soort zuiverheid krijgen in wat zo'n beleidsdoel dan kost. Zie jij dat ook zo?

Respondent: Nee, want daarmee zeg je namelijk dat winteropvang in Nieuw-west goedkoper is dan winteropvang in het centrum. En als je dus als Leger des Heils gaat kiezen waar je moet gaan zitten dan, ga je dus zitten in Nieuw-west. Want dan hou je meer geld over om de daklozen op te vangen en dat bedoel ik dus, dat ik daar niet mee eens ben.

Interviewer: Dus jij vindt dat je bij het verstrekken van de subsidie, de partij die de subsidie ontvangt zelf de keuze moet hebben waar die zich kan huisvesten?

Respondent: Ja.

Interviewer: Dat daar dus huisvestingscomponent al in zit.

Respondent: Ja, zo is het nu geregeld. Dus, zij krijgen subsidie, het Leger Des Heils of HVO Querido of wie de aanbesteding wint, en die huren deels gemeentelijk vastgoed en deels vaak vastgoed bij corporaties. Dus je kan dat niet laten fluctueren want je koopt in per bed.

Interviewer: Precies, maar dan zeg je dus eigenlijk dat voor dat soort partijen er aan de aanbodzijde wel een markt is. Dus volgens mij zouden dat dan partijen zijn die wel markthuur moeten betalen.

Respondent: Dus dan zeg je, dat het Leger des Heils een markthuur moet betalen?

Interviewer: Nee. Ik probeer jou te begrijpen. Want als je dus zegt dat sociaal maatschappelijke partijen, waar we het net over hadden, zoals de buurtkamer. Daar zou je van kunnen zeggen dat dat aanbod gestuurd is. Dus de gemeente die vindt dat er een buurtkamer moet komen op bepaalde plekken in de stad dat is gewoon een bestuurlijke keuze. Of dat nou in Zuid is of in Nieuw-west, hij moet daar ergens komen.

Respondent: .. ze moeten daar overal komen.

Interviewer: Precies. Ja, dus dan zeg je dat de buurtkamer daar moet komen. Maar er is geen markt van aanbieders van buurtkamers ofzo. Daar zit geen verdienmodel in, toch? Daar zijn we het toch mee eens?

Respondent: Ja, dat is van welk perspectief je dat bekijkt.

Interviewer: Nou, kijk bijvoorbeeld bij het Leger des Heils zijn er volgens mij meerdere partijen die die zorg kunnen verlenen om daklozen op te vangen.

Respondent: Er zijn toch heel veel welzijnspartijen dus je hebt Dynamo en Combiwell, die concurreren tegen elkaar om die aanbiddingen te winnen. Dat zie je ook in de jeugdgezondheidszorg. We hebben bewust gekozen voor meer marktwerving. We kopen dat in en dat doen we dan bij de beste aanbieder.

Interviewer: ja, precies.

Respondent: Dit maakt het zo ingewikkeld.

Interviewer: Ja, zeker

Respondent: Het is niet zwart-wit.

Interviewer: Daar ben ik al lang achter hoor.

Respondent: Dat lijkt me dus heel leuk dat verhaal in Leiden maar daar geloof ik dus niet in.

Interviewer: Oh, vertel.

Respondent: Daar heb je dus drie instellingen van wat ik begrijp uit jouw verhaal, 1 bibliotheek. Wij hebben er 12.

Interviewer: Ja, bij hen is het zo dat er slechts drie instellingen zijn waar de integrale kostprijs voor betaald. Al die zorginstellingen betalen dus allemaal de markthuurlast. En dan zeg je bij je tender: We willen een buurthuis of dakloze opvang in Oud-zuid, en uit de inschrijving komt naar voren dat de locatie in Zuid kostbaarder is dan in Nieuw-west. Dus dan zit er een grotere component in als huisvestingslast. Die is meegenomen in die tender.

Respondent: Er zitten een aantal vraagstukken in. Je moet eerst weten waar de financiering vandaan komt, is die landelijk geregeld of is die lokaal geregeld? Daar zit al een verschil tussen. En dan de andere vraag is: we kopen zorg voor de hele stad in, in één keer. En nu schets jij hem heel eenvoudig, sla je hem heel plat, alsof het een aannemer is, nou ik tender Zuid deze locatie, en zo doen we dat niet.

Respondent: Dus dat zou nog een suggestie zijn. In januari kopen wij in, dus volgend jaar gaan we weer van alles inkopen. Dan kopen we dagbesteding in voor de hele stad.

Interviewer: Ja, op allerlei verschillende locaties.

Respondent: Eerst kopen we dat in en één van de voorwaarden daarbij is: gespreid over verschillende locaties.

Interviewer: Ja.

Respondent: Het is echt ingewikkeld anders. Als het zo makkelijk was.

Interviewer: Daarom doe ik er ook onderzoek naar. Want ik was getriggerd door het feit dat gemeenten verplicht verhuren tegen minimaal de integrale kostprijs. Maar dat daar dus ook partijen tussen zitten.. In theorie kan een kinderdagverblijf huren tegen een integrale kostprijs huren en bij sommige gemeentes gebeurt dat ook. Maar als die boekwaarde dus heel laag is dan is het natuurlijk vreemd, hoe ga je er dan mee om? Met een huisarts is dat misschien hetzelfde. Stel dat we zeggen, we vinden huisartsen heel erg belangrijk en daar zijn we het met zijn alle wel over eens. Dan gaan we dus op zoek naar.. Stel er is een huisvestingsknelpunt in Oud Zuid, zou een huisarts dan tegen een integrale kostprijs moeten gaan huren? Want dan zit je natuurlijk met het probleem dat er heel veel andere huisartsen zijn die wel een soort van markthuurlast betalen of die hebben misschien een eigen pand.

Respondent: En hoe doe je dat met het buurtgezondheidscentrum? Want een huisarts is meer dan een huisarts. We zien natuurlijk heel erg de vergrijzing op ons afkomen, we zien problemen met zorgvastgoed. We laten oudere natuurlijk ook veel langer thuiswonen. Licht dementerenden. Wat betekent dat? Dat betekent veel meer zorg voor de huisarts want hij ziet diegene, zit niet meer in het verpleeghuis want hij mag daar nog helemaal niet heen.

Interviewer: Nee, dat klopt. Dus die verantwoordelijkheid die is er gewoon net zoals die noodzaak.

Respondent: Die ligt dus bij de maatschappij. Dat betekent, die dementerende ouderen die gaan veel vaker naar de huisarts. Maar dat is de voorpost. Zorg dan dat daar in die buurt een gezondheidscentrum is dat die oudere naar beneden kan komen en dan daar een kopje koffie drinkt. Dus hij belast dan niet de huisarts maar hij heeft wel die aanspraak.

Interviewer: Het buurtgezondheidscentrum is dan een combinaties van verschillende functies.

Respondent: Kijk als meneer nou echt gevallen is, dan komt die bij die huisarts. Maar dan zit die nog steeds in die eerste lijn. Dat is wat mij betreft preventief en dat moet dus buurtgericht zijn. En totdat je echt niet meer kan, dan moet je verhuizen, dan moet er voldoende plek zijn in dat zorgvastgoed.

Interviewer: En hoe zou je het dan qua huurniveaus oplossen? Zo'n buurtgezondheidscentrum..

Respondent: Ja, dat moet wat mij betreft op die locatie.

Interviewer: Ja, precies. Maar dat is gewoon een politieke keuze?

Respondent: Ja.

Interviewer: Precies, nee dat is duidelijk. En of dat nou in Zuid is of in Nieuw-west, dat maakt uit.

Respondent: En daar moet een acceptabele huur voor zijn wat die partijen kunnen opbrengen – daar wordt een deel lokaal gefinancierd en een deel wordt landelijk gefinancierd. En zij hebben geen keus hé, om ergens anders te gaan zitten.

Respondent: Het buurtgezondheidscentrum dat daar in participeert.

Interviewer: Nee, omdat dat een beleidskeuze is, hebben ze zelf geen keus. Bedoel je dat?

Respondent: ja, zij kunnen toch niet – wij willen als gemeente heel graag dat ze daar zitten.

Interviewer: Zo'n huisarts heeft toch zelf een keus, wij willen wel dat hij daar zit maar uiteindelijk moet hij beslissen.

Respondent: En als er nou geen huisarts is?

Interviewer: Ja, maar volgens mij is dat een andere discussie. Kijk, de politiek wil graag dat hij daar zit maar uiteindelijk is het de huisarts die bepaalt of die daar wil zitten of niet, toch?

Respondent: Ja, maar daar zit nog iets maatschappelijks bij. Een huisarts is wel een maatschappelijk beroep dus je bent ten dienste van de bewoners. Je wil denk ik in die buurt bij je patiënten zijn. Even een totaal anders iets. Als ik een winkel kies, dan kan ik ervoor kiezen om in de Kalverstraat te gaan zitten maar ik kan er ook voor kiezen om in de Dapperstraat te gaan zitten en dan maak ik een businessplan. Dan heb ik knoppen om aan te draaien, die kan ik zelf beïnvloeden.

Interviewer: Klopt.

Respondent: Om tot omzet en winst te komen. Als huisarts kan ik niet aan de knoppen draaien want ik word landelijk gefinancierd.

Interviewer: Maar in het beginsel natuurlijk wel, je kunt hier gaan zitten of je gaat in Zaandam zitten. Of in Groningen. In het noorden van Nederland blijkt een te kort aan huisartsen te zijn. Dan zijn je huisvestingslasten dus ook lager.

Respondent: Ja zo kan je het ook bekijken maar ik kijk vanuit de bewoners. Dat daar een buurtgezondheidscentrum is, want die bewoners, die moeten allemaal daar terecht. Anders moet ik ze in het zorgvastgoed doen.

Interviewer: Nee, dat wil je ook niet. Je wil het preventief doen. Hoe zou je dat dan oplossen? Bijvoorbeeld, zo een huisarts wil je heel graag in Zuid hebben maar kennelijk vinden zij de huren daar te hoog..

Respondent: Dus moet je kijken, wat is een huur die past binnen die tarieven die zij krijgen.

Respondent: Je hebt natuurlijk het verschil tussen de kostprijs en hoe je de kostprijs berekent. Want ik ben wel dat je aan de wet moet voldoen, dat zeg ik hier niet mee. En dan zit daar nog een heel stuk tussen.

Interviewer: Maar het is natuurlijk wat zo'n dokter, zo'n huisarts als eigen inkomen ook acceptabel vind. Hij kan genoeg nemen met 100.000 euro per jaar bruto of hij kan genoeg nemen met 150.000 euro per jaar bruto. Als zijn huisvestingskosten misschien wat lager zijn. Het is ook maar net de vraag. Wat hij zelf acceptabel vind.

Respondent: Nee, daar ben ik het niet mee eens. Je maakt hem heel klein.

Interviewer: Nou ja, want mijn onderzoek beperkt zich niet tot de huisartsen, het gaat om veel breder onderzoek.

Respondent: Maar waar ik naar toe wil is dat je een maatschappelijke huur vraagt waar natuurlijk de kostprijs in gedekt wordt maar waarin je zorgt dat er in de buurt de juiste voorzieningen kunnen zijn en dat dat goed gespreid over de stad is

Interviewer: Nee, dat is duidelijk. Dat snap ik. Daar ben ik het volgens mij met je eens, dat is ook een bestuurlijke keuze. Daar hoeft je verder geen discussie over te voeren.

Respondent: Ja, maar dat is dus wel hoe ik dus maatschappelijke huur benader. Steeds dat hoger liggende doel in de gaten houdend.

Interviewer: Maar dan die maatschappelijke huur, zou die dan overal even hoog moeten zijn in de stad? Dus dat je de locatiecomponent niet meeweegt.

Respondent: Nee, ik denk dat je die minder laat meewegen.

Interviewer: Ja. Maar dan minder of helemaal niet? Zou er dan een verschil kunnen zijn tussen de binnenstad en Nieuw-west?

Respondent: Ja, dat zou kunnen. Maar het hangt er ook van of, zit je in een totaal nieuw gebouw waar je minder groot onderhoud hebt bijvoorbeeld.

Interviewer: Maar dan zou je dus zeggen, we laten het taxeren. Want dan zeg je dus - Zoals Leiden dat gedaan heeft : het is de markthuur, iedereen betaalt de markthuur. Dan zie je dat verschil ook in het kwaliteit van het pand en je locatie. Vervolgens krijgt de sector waar jij dan werkzaam voor bent vanuit de algemene middelen een veel hogere budget om huisvestingskosten de voldoen.

Respondent: Dat betekent dat je dan dus minder hebt.

Interviewer: Waarom?

Respondent: Als je ze toch meer subsidie geeft dan gaat het toch ten koste van iets anders?

Interviewer: ja, maar er komt ook een hogere huurstroom binnen, de cashflow aan de kant van het gemeentelijk vastgoed is ook hoger. Daar vraag je dus dan ook opeens de markthuur. Dus dan is het een soort 'broekzak – vestzak' verhaal. Volgens die jongen van gemeente Leiden wordt het dan veel transparanter omdat je duidelijk het verschil ziet. In Zuid is zo'n zorgvoorziening dan net gewoon wat duurder dan een zorgvoorziening in Nieuw-west. Dat is te verklaren omdat het daar duurder is.

Respondent: Nog een ding zit er bij, dat betekent dat je als gemeente al het vastgoed in bezit moet hebben en het zelf moet verhuren.

Interviewer: Klopt, dat is wel interessant.

Respondent: Want als je kijkt, in Zuid heb je een soort huis van de wijk, een soort buurthuis, buurtkamer. En die verhuurt het aan de kinderopvang en daar zit een Leger des Heils naast. Wat ga je hun dan subsidiëren?

Interviewer: De markthuur. Als zij van de gemeente huren. Als zij vanuit de gemeente geld krijgen dan zou je zeggen dan subsidiëren ze ook de markthuur.

Respondent: Maar dan komt die dus binnen bij Ymere, dus niet bij de gemeente. Dus dat betekent dat als ik dat doe..

Interviewer: Ben je een extra stuk budget kwijt.

Respondent: Ja. En zo zijn er allerlei dingen.

Interviewer: Klopt. Maar het wel grappig dat je daar over begint, dat zijn dus de soort gevolgen die er zijn door een integrale kostprijs huur of een maatschappelijke huur, wat gebeurt er dan. Waar ik bijvoorbeeld tegen aanliep is de overconsumptie. Mensen sturen dan op een pand. Omdat het een pand van de gemeente is waar de maatschappelijke huur of de kostprijsdekkende huur wat lager is. Terwijl dat misschien niet de optimale locatie in het verzorgingsgebied is. Maar gewoon dat pand van de gemeente met de lage huur. Het gevolg daarvan kan ook dan weer zijn dat ze dus in een pand zitten wat te groot is, dus ze gaan over consumeren.

Respondent: Maar dat zou toch raar zijn omdat je subsidieert per bed of per activiteit. Dan kan dat toch niet?

Interviewer: Heb je het weleens meegemaakt?

Respondent: Nee. Dat zou alleen kunnen als er voldoende aanbod is.

Interviewer: Dat er over geconsumeerd wordt?

Respondent: Tuurlijk wordt er over geconsumeerd, dat gebeurt. Maar niet omdat je dus keuzes hebt uit twee dingen. Die ken ik niet. Ik ken hem alleen andersom, met een OKT, dat we in gemeentelijk vastgoed moesten zitten maar om de hoek konden we het veel goedkoper huren.

Interviewer: Ja, dat pand aan de (...). Ja dat is een soort gedwongen winkelnering. Daar is ook moeilijk mee om te gaan natuurlijk.

Respondent: Nee, maar er zijn zo veel uitzonderingen.

Interviewer: In Leiden gaven ze aan minder last te hebben van overconsumptie omdat aan de subsidiekant kritischer gekeken wordt. Nu maakt het bij wijze van spreken niet uit of je 2000 of 5000 euro extra betaalt. want je huurt gewoon het hele pand voor een bepaald bedrag. Terwijl als je alleen die marktprijs hebt, worden partijen inventiever. Ze zoeken bijvoorbeeld andere partijen om het pand mee te gebruiken want anders is die huurprijs zo hoog

Respondent: Daar ben ik het helemaal mee eens.

Interviewer: Maar goed, vanuit de subsidiekant zou je toch ook willen weten wat dat vastgoed nou kost? Of je het nou bij de gemeente zelf huurt, bij Ymere of bij een derde want dat gebeurt tegenwoordig ook steeds meer.

Respondent: Ja, maar wat we doen is per cliënt. Dat is dus dat je weet wat een cliënt kost.

Interviewer: Maar als je het dus hebt over die Samen Doen Teams, laatst hadden we een keer iets gehuurd in IJburg, dat huren we tegen commerciële tarieven.

Respondent: Ja, omdat we ze moeten huisvesten.

Interviewer: ja precies. Dat is ook helemaal niet erg want dat is gewoon een politieke keuze. Als ze daar moeten komen, dan zitten ze daar.

Respondent: In die buurt, dus dan vragen we aan jullie om een goeie locatie te zoeken.

Interviewer: Maar die partijen vragen ook geen integrale kostprijs huur, die vragen gewoon een markthuur

Respondent: Die partijen van wie je huurt?

Interviewer: Ja.

Respondent: Ja.

Interviewer: Vanuit het bestuurlijk domein lijkt het me prettig om te kunnen benchmarken op de huisvesting. Dat je meetbaar maakt wat die huisvesting nou kost en daar op kunt sturen.

Respondent: Maar dat doen wij wel. Maar niet specifiek op de huisvesting.

Interviewer: Maar dan doe je dat per cliënt of per verzorgingsgebied?

Respondent: Ja, en dan wat het resultaat is, wat de uitstroom. We hebben hele inkooptrajecten.

Interviewer: Maar als het dus verschilt..

Respondent: En daar is huisvesting ondergeschikt he, echt helemaal niet interessant.

Interviewer: Ja, gewoon qua component in de totale kosten.

Respondent: Zeker bij die specialistische jeugdhulp.

Interviewer: Want als je dus bij allerlei verschillende partijen allemaal verschillende huurtarieven betaalt omdat ze op een andere manier worden vastgesteld, dan kan je die partijen toch niet echt met elkaar vergelijken? Begrijp je wat ik bedoel?

Respondent: Ja, maar dat idee is ook extreem ingewikkeld.

Interviewer: Dan zou het dus ook niet uitmaken of je een marktconforme huur hebt. Dan zou je toch liever een uniforme – wat ik dus nu bij de meeste enquêtes naar voren zie komen en bij mijn interviews eigenlijk ook, dat is toch dat iedereen een beetje streeft naar een soort van uniforme manier om het allemaal.

Respondent: ...uniform maar transparant.

Interviewer: te behandelen. Ja. Maar dan nog, dan zou je niet zeggen je doet het allemaal op markthuur want dan doet de rest van de wereld dat ook zo. Want dan kun je dat ook vergelijken, dan is het opeens ook niet gek dat het Samen Doen Team, dat niets van de gemeente huurt ongeveer hetzelfde huurniveau heeft als een Samen Doen Team dat dat wel heeft.

Respondent: Ja. alleen kom je dan weer in dat lastige – je ziet weer verschillen per gebied

Interviewer: Ja natuurlijk, Of je nou aan de Kalverstraat gaat zitten of aan de Dapperstraat maakt gewoon een heel groot verschil. Maar dat is volgens mij ook helemaal niet erg.

Respondent: Ik moet zo stoppen, heb een afspraak.

Interviewer: Oké, dan ga ik je nog drie vragen stellen.

Respondent: Ik zal kort antwoord geven.

Interviewer: Hier (in de enquête) zie je dus duidelijk dat verschil hoe respondenten de vraag ingevuld hebben en vraag drie is, wat vind je nou maatschappelijk? En wat niet? Vraag vier is, vind je nou dat daar een soort gereduceerde kostprijs tegenover kan staan ten opzichte van de markthuur. En als je die dus over elkaar legt zijn er dus een aantal activiteiten – ik kan ze natuurlijk nooit allemaal benoemen, en waarschijnlijk zijn er aan de zorg kant veel te weinig- waarbij je dus ziet dat het merendeel van de respondenten de activiteit kwalificeren als maatschappelijk én van mening zijn dat er een gereduceerde huurprijs betaald moet worden. En wat je dus vooral ziet zijn dat dus vooral de incurante objecten. Dus een sporthal, een museum. Want daar kan je eigenlijk ook niets anders mee. En van die andere objecten zou je dus kunnen zeggen, het is afhankelijk van het gebruik of je het als maatschappelijks kwalificeert of niet.

Respondent: Grappig hé, dat dan het consultatiebureau heel hoog staat en een huisarts heel laag.

Interviewer: Ja.

Respondent: ik weet natuurlijk niet wie de respondenten zijn.

Interviewer: Nou, ik heb het gehouden onder vijf doelgroepen, en ze hebben ongeveer allemaal evenveel respondenten. De doelgroepen zijn makelaars en taxateurs, ruimtelijke ordening, sociaal domein en dan vastgoed (waar ik zelf werk) en de corporatiesector. Maar om eerlijk te zijn, zijn er redelijk weinig significante verschillen tussen de verschillende sectoren.

Respondent: ik vind deze heel opvallend, dat het consultatiebureau heel hoog staat en een huisarts heel laag.

Interviewer: Ja, die staat ook hoog. Daar zijn ook heel veel partijen die zeggen, het mag niet door de gemeente worden verhuurd. Is dat nou wel een overheidstaak?

Respondent: Nee.

Interviewer: Ja, en hoe zie jij dat? Kan jij een beetje in vinden in deze lijst of zou je zeggen, er zijn eigenlijk veel meer partijen die als een integrale kostprijs benaderd zouden moeten worden. Of veel meer activiteiten.

Respondent: even kijken...

Interviewer: Ja, dus wat vind je maatschappelijk? En dan zie je hier dus, die blokjes heb ik gemaakt waar meer dan 2/3^e van de totaal aan respondenten vind dat het als maatschappelijk gekwalificeerd kan worden.

Respondent: Ja, er staan wel een aantal dingen bij die naar onder kunnen en wat ik heel grappig vind, je hebt hier een particuliere school met hoge eigen bijdrage dat staat dan hoger dan atelierruimte voor een kunstenaar.

Interviewer: Nou, weetje ze staan niet helemaal alleen op volgorde bij de kolom integrale kostprijs, ze kunnen niet in alle kolommen tegelijkertijd op de juiste rangorde staan.

Respondent: Maar ik zie niet iets heel raars in staan. Het hangt heel erg van het college van.

Interviewer: Ja, maar natuurlijk. Volgens mij is het bestuur gewoon leidend die zegt wat een beleidsdoel is en daarom zou het dus niet uitmaken of je een markthuur of een integrale kostprijs huur vraagt. Want als die activiteiten daar gehuisvest moeten worden dan komen ze daar gewoon. Het enige is dus dat je beter inzichtelijk hebt wat je huisvestingslasten daar zijn.

Respondent: Kijk, wat jij wel zegt is dat je heel transparant moet zijn met wat kost dat gebouw nou. Daar ben ik het volledig mee eens, dat je dat moet doen en hoe bouw je dat nou op, wat dat kost. Omdat je het via de rekening moet betalen. Van schilderen, het groot onderhoud, maar een aantal dingen zijn eigenlijk heel fictief. Dus hoe je de kapitaalslasten berekent dat hangt af van wat je met elkaar hebt afgesproken. Net zoals ik het bizar vind dat je slechte debiteuren doet. Want dan denk ik dat je daar een percentage voor doet.

Interviewer: Dat is binnen gemeentelijk. Klopt.

Respondent: Leegstand, heb je als het goed is ook niet.

Interviewer: Nou. Volgens mij is er behoorlijk wat leegstand.

Respondent: Dat vind ik echt een taak van Gemeentelijk Vastgoed.

Interviewer: Maar je zou er dus geen voorstander van zijn om tegen marktwaarde te verhuren.

Respondent: Nee.

Interviewer: En de reden is dan dat de prijzen hoger worden. Of dat je dus minder – dat er meer geld opgaat aan huisvestinglasten wat kan uitvloeien naar minder zorg voor de patiënten.

Respondent: Ja, dus dat zou je binnengemeentelijk dat nog eventueel kunnen regelen met vestzak-broekzak maar waar die mank gaat is als de financiering vanuit het rijk komt en dat je het dan niet kan doen. Een aantal voorzieningen subsidiëren we als gemeente en een aantal niet. Door zorgverzekeraars, Rijkssubsidies. Daar kun je dat niet doen.

Interviewer: Maar moeten die dan door de gemeente gehuisvest worden? Die kunnen toch overal zitten?

Respondent: Maar dat is die huisarts waar we het net over hebben.

Interviewer: Maar als je aan een huisarts een maatschappelijke huur gaat vragen, wat gaan die andere huisartsen dan zeggen?

Respondent: Dat ze ook voor een maatschappelijke huur willen zitten.

Interviewer: Dat schept dan toch allemaal precedënten?

Respondent: Ja.

Interviewer: Dan zeg je dus als gemeente we doen een marktconforme huur en als we als gemeente zien dat de huren te hoog zijn maar we zien wel de nut en noodzaak, dan moeten we er toch aan de voorkant wat geld bij doen? Dan subsidieer je aan de voorkant, dan weet je wat het kost.

Respondent: Dat mag niet. Je mag toch niet een huisarts subsidie geven? Dan geef je staatssteun. En zo is er altijd iets.

Interviewer: Ik heb helemaal niets tegen maatschappelijke voorzieningen hoor, volgens mij moeten ze overal zijn, in alle buurten maar het is alleen de vraag, hoe ga je er nou mee om?

Respondent: Ja, ik heb het antwoord niet hoor.

Interviewer: Dat sociale domein, ik zou heel graag willen weten wat het nou kost en hoe je die zorgaanbieders nou met elkaar kunt vergelijken.

Respondent: Maar waar gaat het nou om? Je wil mensen uit de put of uit de kwetsbaarheid halen. Het sociale domein is geen normale vastgoedportefeuille. Je hebt een heel ander doel. Waar staan we nou voor met de maatschappelijke voorzieningen en dan is de huur daar nou een afgeleide van.

Interviewer: Het gebruik en het vastgoed zijn twee verschillende zaken.

Respondent: Tuurlijk moet je het vergelijken maar het gaat er veel meer om hoe deze mensen weer mee kunnen doen in de samenleving.

Interviewer: Maar dan maakt het toch ook niet uit of ze in gemeentelijk vastgoed zitten of ergens anders. Ze moeten gewoon op de beste plek zitten.

Respondent: Ja.

Respondent: Ok, laatste vraag.

Interviewer: Als ik een wethouder was zou ik graag willen weten wat kost zoiets nou?

Respondent: Dat wil ze ook wel weten hoor.

Interviewer: Want als je nou zo een buurtkamer hebt ik oud zuid die drie keer de helft kost van een buurtkamer in nieuw west dan klopt dat gevoelsmatig toch niet? Zoiets heb ik dan met een soort vastgoedachtergrond.

Respondent: Jij kijkt echt met een vastgoedbril.

Interviewer: Dat komt omdat ik een scheiding maak tussen het vastgoed en het gebruik. Het gebruik is een doel op zich, dat is een politieke keuze. En of dat nou een pand is van de gemeente of Ymere, dat zou niets uit moeten maken. Het moet het optimale pand zijn om die mensen te kunnen verzorgen.

Respondent: Hé, succes.

Einde Interview.

Interview met Paul Mooij
Projectmanager
Vrijdag 11 oktober om 15.00 uur
Locatie: Gemeente Amsterdam, Voormalige Stadstimmertuin 4-6, Amsterdam

Interviewer: Paul, welkom, Ik ben blij dat je nog een kwartiertje vrij kon maken, ik denk ook niet dat het langer dan een kwartier duurt.

Respondent: Mooi.

Interviewer: Ik doe onderzoek naar de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot markthuur en de integrale kostprijsuur. Daar wil ik verder niet veel over uitwijden want daar heb ik al veel onderzoek naar gedaan. Waar ik nog wat verduidelijking in kan gebruiken zijn de verslagleggingsregels in relatie tot het besluit begroting en de wet markt en overheid. Dus daar wil ik je graag wat vragen stellen omdat je daar een mooie scriptie over hebt geschreven.

Respondent: Ja, een klein onderdeel, over de verslagleggingskaders.

Interviewer: Inmiddels ben ik zo ver dat het voor gemeentes veel voordelen oplevert om in ieder geval intern te weten wat de marktwaarde is van je vastgoed. Zo zag ik dat ook een beetje in jouw scriptie terug. Nu is mijn vraag, hoe zou je dat kunnen vertalen naar je begroting? Denk je dat er grote hick-ups zijn als je overstapt van een integrale kostprijsuur naar een markthuur?

Respondent: In het verslagleggingskaders is in principe geen plaats voor herwaardering van vastgoed. Dus je zal voor bestaand vastgoed nooit de marktwaarde op je balans krijgen. Dus waar je de marktwaarde alleen voor kan gebruiken is in het weerstandsvermogen van de gemeente. Tenzij het nieuwbouw is dan kun je hem wel voor marktwaarde in de boeken zetten of bij een aankoop.

Respondent: En dan moet je bepalen dat je hem niet gaat afschrijven. Dus je moet iets veranderen aan je systematiek. Nu zetten we alles boekhoudkundig, historische kostprijs en afschrijving in de boeken. De BBV biedt geen plaats voor herwaardering. Dus als wij een pand volledig hebben afgeschreven midden in het centrum van Amsterdam dan kunnen wij niet zeggen nu, op basis van het verslagleggingskaders, ok, dit pand is miljoenen waard dus we gaan het nu weer voor een paar miljoen op de balans zetten. De enige optie die er op dit moment in het kader is, is het gebruik van het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde, genaamd de stille reserve. En die kunnen we inzetten in het weerstandsvermogen om risico's af te dekken.

Interviewer: Is het weerstandsvermogen hetzelfde als het herwaarderingsreserve bij marktpartijen?

Respondent: Nee. De herwaarderingsreserve gebruik je voor de schommelingen in de prijs van je vastgoed. De herwaarderingsreserve mag je wel gebruiken, die zit in het verslagleggingskader. Die gaat er dus vanuit dat je al start met marktwaarde.

Interviewer: Je schrijft dus niet af of een gedeelte af en daardoor blijft er dus een herwaarderingsreserve over en dat zou je eventueel opnemen.

Respondent: Maar dan moet je het dus van de start aanpakken terwijl Gemeentelijk Vastgoed zijn vastgoed al jaren tot 0 afschrijft. Dus wat kan je nu met de marktwaarde? Voor je bestaande vastgoed dus eigenlijk niks. Je kan hem niet op de balans nemen. Er zijn opties om marktwaarde te gebruiken bij nieuwbouw en aankoop en een andere optie is het gebruik van marktwaarde om stille reserves in beeld te brengen.

Interviewer: Precies. We kijken in dit interview alleen vanuit de kant van de financiële verslaglegging.

Respondent: Dus voor verslaglegging is de mogelijkheid voor je bestaande vastgoed om marktwaarde te gebruiken om je stille reserves te bepalen die ingezet mogen worden voor binnen je weerstandscapaciteit. Het verslagleggingskader schrijft eigenlijk voor dat je je bestaande vastgoed niet mag herwaarderen. Anders zou je hem in de solvabiliteit terug zien als die op de balans komt, als eigen vermogen. Dan is je gemeente veel solvabeler. Dat mogen we niet doen en dan kom je dus uit bij alleen die stille reserves.

Interviewer: Dat zou dus een voordeel kunnen zijn om die marktwaarde te weten dat je je weerstandsvermogen kunt onderbouwen met je stille reserves.

Respondent: Je kan de stille reserves onderdeel uit laten maken van je weerstandsvermogen. Dan hoeft je minder algemene middelen aan te houden. Nu moeten we een deel van onze algemene middelen aanhouden om risico's af te dekken. En die risico's

zouden voor een deel afgedekt kunnen worden met die stille reserves op het vastgoed. Wat betekent wel dus als die risico's zich voordoen dat je een deel van je vastgoedportefeuille moet verkopen. Dan zien we dat veel gemeentes 25% van hun portefeuilles geen beleidsdoelen heeft. Die kan je eigenlijk zonder dat het invloed heeft op de beleidsdoelstelling van de gemeente verkopen. En dat zijn het de middelen die je dus echt in kan zetten om risico's op te vangen. En waar je het naar mijn mening ook voor kan inzetten is je kantorenportefeuille die je kan verkopen en terug huren. Dan speel je dus het verschil tussen je boekwaarde en marktwaarde vrij. Die je kan gebruiken om risico's af te dekken.

Interviewer: Het weerstandsvermogen hoeft dus niet liquide te zijn?

Respondent: Er is geen termijn aangehangen. Er zijn een aantal opties. Dat hoor je ook wel eens terug. We gaan het niet inzetten op ons vastgoed want het duurt te lang om het te verkopen. Een van de andere middelen die je mag inzetten is de ruimte die je hebt om je belastingen en heffingen te verhogen. Die zet je ook in binnen je weerstandscapaciteit. Dat betekent als je nu onder je kostprijs heffingen int dan mag je het verschil gaan opvoeren. Maar voordat je een heffing of belasting verhoogd hebt, daar zit ook een jaar tussen.

Interviewer: Dan ben je ook niet zo liquide.

Respondent: Dus die heb je ook niet direct op de plank liggen. BBV stelt geen termijnen wanneer je dat geld op de plank moet hebben liggen en gezien de andere alternatieven dus de ruimte in belastingen zou ik zeggen dat je vastgoed daar ook prima in kan gebruiken. En dat je in een periode van twee jaar echt wel vastgoed kunt verkopen.

Interviewer: Dus in de BBV zijn er eigenlijk geen problemen om tegen marktwaarde te waarderen. Er zijn geen andere hick-ups.

Respondent: De enige manier waar je dat kunt doen is bij aankoop of nieuwbouw. Binnen je stille reserves zet je hem niet op de balans. Je hebt gewoon eigenlijk een aparte boekhouding waar je de waarde van je vastgoed bijhoudt. Die zie je niet terug op de balans van de gemeente, die je alleen terug in de begroting bij de reserves.

Interviewer: Als ze die opnemen want dat hoeft tegenwoordig ook niet meer.

Respondent: Je hebt een paragraaf financiën binnen je begroting en daar staat wat je weerstandsvermogen is en of je daar stille reserves in gebruikt. Je ziet hem dan eigenlijk verder niet terug.

Interviewer: Denk je dat het meer transparant wordt als je tegen marktwaarde waardeert?

Respondent: Wat bedoel je daarmee, voor wie transparant?

Interviewer: Ik kan me voorstellen dat als je weet wat de marktwaarde is dan heb je meer inzicht in je stille reserves dus dat zou je iets transparanter maken.

Respondent: Dat moet je inzichtelijk maken. Als je het inzet dan zal je ook aan moeten geven hoe het tot stand is gekomen.

Interviewer: Dan is het afhankelijk van het beleid of je het tweeledig doet. Het ene vastgoed staat tegen een integrale kostprijs op de balans, zonder restwaarde en andere objecten staan er dan tegen de marktwaarde. Maakt dat wat uit?

Respondent: Als je ervoor kiest om voor nieuwe situaties of voor aankopen te zeggen dat je het voor marktwaarde neer gaat zetten en niet gaat afschrijven dan heb je die twee verschillen.

Interviewer: En je kunt dus twee verschillende afschrijvingsmethodieken hebben in een begroting of moet je dan kijken naar het gemeentelijk beleid wat je allemaal moet aanpassen.

Respondent: De BBV zegt in principe dat je op je kapitaalgoed gaat afschrijven. Zij bieden ruimte om restwaarde te gebruiken. In principe hoeft je dus niet af te schrijven en zou je de marktwaarde er in kunnen zetten. En dan kom je weer bij het herwaarderen. Op het moment dat jouw waarde stijgt biedt de BBV geen ruimte om die waardeverhoging op de balans op te nemen. Dus daar kom je bij nieuwbouw en aankopen er denk ik al niet uit om het in marktwaarde op de balans te vertalen.

Interviewer: Zou je er dan voor pleiten om tot de helft van de marktwaarde af te schrijven. Om een restwaarde te creëren bijvoorbeeld?

Respondent: Dat heeft dan nog steeds niets met de marktwaarde te maken. Omdat die zich nooit lineair of annuïtair vertaalt in waarden. Dus die is niet met een formule vast te leggen.

Interviewer: We vallen een beetje buiten de scope van het gesprek. Als je een restwaarde hebt is dat wel van belang voor het berekenen van de integrale kostprijs. Want dan zal de huur altijd fictief wat hoger zijn.

Dat zegt niet hoe je het op de balans presenteert. Bijvoorbeeld als je een pand in het centrum van Amsterdam hebt waarvan de waarde gelijk blijft dan wel stijgt dan kan je dat niet op de balans laten zien omdat de balans uitgaat van afschrijven. Dan kan je zeggen van ja ok dit pand heeft 100% restwaarde, dan gaan we dus niet afschrijven. Maar een hogere waarde kun je niet opnemen.

Interviewer: Dan de laatste vraag. Vind je het verstandig dat de gemeente een beleid heeft om alles tot 0 af te schrijven of vind je het eigenlijk nodeloos risicomijdend?

Respondent: Over het afschrijven moet je heel erg kijken naar het soort vastgoed. Over een kantoorpand in Amsterdam is geen twijfel dat dat een restwaarde heeft. Over een kantoorpand in Almelo is het maar de vraag of je van een nieuwbouwpand over 40 jaar dezelfde waarde hebt. Ik denk het niet. Bij maatschappelijk vastgoed is het veel extremer. Als we een zwembad neerzetten is het over 40 jaar ook niks waard en zal je een flinke investering moeten doen om het nieuw te bouwen. Als je dan nog 100% van de waarde op de balans hebt staan betekent dat een enorme kostprijsverhoging. Je moet heel erg kijken naar het soort vastgoed en naar de plek waar je zit. Dus om te zeggen dat je rücksichtslos van al het vastgoed dat de gemeente heeft maar 50% gaat afschrijven dat vind ik niet ..

Interviewer: Dus je zegt het maatschappelijk vastgoed moet je wel afschrijven tot 0, is maatschappelijk dan per definitie incourant.

Respondent: Ik zou bij maatschappelijk vastgoed vooral kijken naar de alternatieve aanwendbaarheid. Van een zwembad is die niet groot. Van een buurtkamer in de plint kan je er prima een andere partij inzetten zolang het binnen het bestemmingsplan past. Een kantine op een sportcomplex kan je ook niet zoveel. Dus kijk naar het type vastgoed en bepaal daarmee of het courant is of niet courant.

Einde interview.