

Vervreemden van maatschappelijk vastgoed

de visie van de institutionele belegger

Ido Esman, Eric Zweers

Institutionele beleggers, waaronder pensioenfondsen, maken in hun beleggingsbeleid steeds vaker ruimte voor maatschappelijk vastgoed. Met alle demografische en financiële ontwikkelingen zien beleggers met name op het gebied van zorgvastgoed kansen voor consumenten, zorgaanbieders en pensioenfondsen. Er is grote behoefte aan meer, beter en flexibeler zorgvastgoed.

De institutionele belegger is een private onderneming en moet in de eerste plaats een reëel (solide) rendement maken om de pensioenen te kunnen uitkeren. Maatschappelijk vastgoed is zeer divers (o.a. onderwijs, zorg en cultuur) maar niet al het vastgoed is even interessant voor een institutionele belegger. Het vastgoed dat primair afhankelijk is van subsidies, is minder interessant voor een belegger. De zorgvastgoedmarkt waarin private partijen langjarige huurcontracten met zorgondernemers kunnen sluiten, is een interessante sector. De huren zorgen voor het directe rendement en volgen de inflatie. Daarbij is maatschappelijk vastgoed minder conjunctuurgevoelig.

De huidige markt dwingt tot een betere afweging van financiële keuzes. Gemeenten en andere publieke instellingen gaan steeds meer letten op de werkelijke kosten van het vastgoed. Garanties door de overheid die in het verleden vanzelfsprekend waren worden in rap tempo afgebouwd. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in maatschappelijke sectoren, zoals in de zorg, die vragen om een bedrijfseconomische benadering. Het gaat van aanbodgericht naar vraag-gestuurd. De prikkel is er nu om het nut van uitgaven in vastgoed duidelijk af te wegen.

In dit artikel wordt uiteengezet waarom een institutionele belegger geïnteresseerd is in maatschappelijk vastgoed en waarom zorgondernemers geïnteresseerd zijn in een samenwerking.

Visie

Met vastgoed als strategische asset op de balans is het belangrijk dat de (zorg) ondernemer een visie op huisvesting heeft ontwikkeld. Onderdeel daarvan is de

visie op samenwerking met private partijen en op welke wijze dit invloed heeft op het ontwerp en de inrichting van het bestaande of nog te ontwikkelen vastgoedobject.

Inzicht geeft overzicht

Regelmatig blijkt uit onderzoek dat er beperkt inzicht is bij maatschappelijke partijen zoals gemeentes, in de huidige vastgoedportefeuille. Het ontbreekt vaak aan duidelijkheid in kosten en opbrengsten van alle objecten. Goed inzicht in de totale portefeuille is een eerste stap. Dit kan door middel van een strategisch huisvestingsplan per object. In dit plan worden afwegingen transparant weergegeven, keuzes gemaakt en de huidige portefeuille geoptimaliseerd. Een absolute voorwaarde voor een vruchtbare samenwerking met een belegger.

Doelstellingen bekend voor de samenwerking

In eerste instantie gaat het om duidelijk twee doelen met elkaar vast te stellen.

Wat is het doel (de functie) van het maatschappelijk vastgoed en wat kan de rol zijn van de belegger die het vastgoed aankoopt en terugverhuurt aan de maatschappelijke partij.

Invloed op de ontwikkeling

Maatschappelijk vastgoedbeleggers zijn met name geïnteresseerd in vastgoed dat in het begin van de ontwikkeling staat. Het overnemen van bestaand vastgoed is lastiger, omdat dat vastgoed minder flexibel inzetbaar is of op basis van

In tijden van crisis wordt de mens inventief. Zo verandert ook de kijk op vastgoed, op investeringen en op processen. Nieuwe oplossingen worden gezocht. Dat is het positieve aan crisistijden.

Maatschappelijk Vastgoed vervreemden wordt in de regio en het platteland toch anders ervaren als in de 'stads' omgeving.

In de regio wordt het al snel ervaren als het doorsnijden van de navelstreng. Het DNA en de genen zijn bepaald, nu zelfstandig door. Niks mis mee overigens! Ondernemersgeest en creativiteit wordt gestimuleerd. Het is niet alleen een vraag van verkoop maar ook het opnieuw afwegen van verantwoordelijkheden.



J.A. de Graaf, Wethouder Boxmeer

subsidiestromen gerealiseerd is. In de zorgsector is veel bestaand vastgoed met een weinig flexibele indeling en niet op de goede locaties. Zorginstellingen willen vanuit hun aandacht voor de patiënt graag nieuwbouw realiseren waarbij kleinschaligheid, een aangenaam leefklimaat en de wensen van de patiënt centraal staan. Een verandering in klantbenadering.

Multifunctionaliteit

De belegger kijkt graag -als expert op het gebied van huisvesting, exploitatie en beheer- mee vanaf de start van de ontwikkeling om de multifunctionaliteit te optimaliseren. Het verhogen van de bezettingsgraad door handige ontwerp oplossingen, interessante aanvullende (commerciële) partijen, aandacht voor alternatieve aanwendbaarheid en uiteraard de locatie maken een duurzame investering in maatschappelijk vastgoed mogelijk.

Ondernemerschap

Het ondernemerschap van de instelling die de samenwerking met een belegger wil aangaan, is van groot belang. De instelling en de belegger gaan namelijk een langdurige relatie met elkaar aan, die liefst niet alleen bestaat uit een huurcontract maar uit een bredere samenwerking. Voor die maatschappelijke partijen die tot voor kort vanuit subsidies en garanties het vastgoed konden financieren betekent dit een omslag. Een ondernemende benadering is noodzaak.

Langjarige huurcontracten

Bij zeer specifiek vastgoed is een langjarig huurcontract nodig om de belegger aan tafel te krijgen. In de zorgsector worden huurcontracten afgesloten gemiddeld tussen de 17 en 20 jaar. Soms zelfs langer als de alternatieve aanwendbaarheid laag wordt ingeschat. Zodra de vastgoedmarkt van de zorgsector zich verder heeft ontwikkeld, meer kennis en ervaring is opgedaan met het ontwikkelen van zorgvastgoed en ook meer bekend is over de bestendigheid van de bekostiging van de zorg, dan kunnen in de komende jaren huurcontracten wellicht korter worden.

Risicoreductie

Zorgondernemers zien zich geconfronteerd met nieuwe risico's op het gebied van huurinkomsten, waardeschommelingen en onderhoud die in het oude financie-

ringsstelsel met garanties vanuit de overheid niet of nauwelijks voorkwamen. Een belegger kan hierin een rol spelen door het vastgoed in eigendom over te nemen van de zorgondernemer.

Maatschappelijke doelstelling

Een belegging in maatschappelijk vastgoed is tevens een investering in een betere leefomgeving. In Nederland zijn er aantoonbare tekorten in kwalitatief goede huisvesting en voorzieningen voor senioren, onderwijs, studenten, starters en publieke instellingen. Voor pensioenfondsen c.q. pensioenbeleggers is het interessant om een aantoonbare bijdrage te kunnen leveren in de vorm van (zorg) woningen en voorzieningen waar ook hun deelnemers baat bij hebben. Kortom vanuit het perspectief van een institutionele belegger is de overweging om maatschappelijk vastgoed in eigendom te hebben als:

1. De visie en doelstellingen van de instelling die gaat huren, helder zijn;
2. De maatschappelijke partijen zoals gemeentes goed inzicht hebben in hun vastgoedportefeuille en de kosten ervan;
3. Er mogelijkheden zijn tot samenwerking met (commerciële) partijen;
4. De instelling vanuit haar ondernemerschap wil samenwerken;
5. Het maatschappelijk vastgoed een inbedding is in de omgeving.

In dit artikel is inzicht gegeven in de wijze hoe institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen ten opzichte van het maatschappelijk vastgoed staan. De institutionele belegger is bereid om kennis en kunde te delen.

Ido Esman is als Hoofd Fondsmanagement van Syntrus Achmea Real Estate & Finance onder meer verantwoordelijk voor de beleggingen in zorgvastgoed, wat één van de speerpunten is in de positionering van de organisatie. Syntrus Achmea wil in een vroeg stadium betrokken zijn en meedenken bij het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.

ido.esman@achmeavastgoed.nl



Eric Zweers is directeur en mede-eigenaar van ABC Management Groep. Hij is betrokken bij de totstandkoming van maatschappelijk vastgoed vanaf visievorming tot en met de oplevering van vastgoed. ABC is Kennispartner Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed Hanzehogeschool Groningen.

e.zweers@abcmg.nl

