

# HEEFT MARKTWAARDE MEERWAARDE VOOR MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES?

[www.aag.nl/provada](http://www.aag.nl/provada)



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs



## **AUTOMATISCHE OVERGANG**

DEZE SLIDE NIET VERWIJDEREN

# Bert van Scherpenzeel MRE MRICS REV RT RICS Registered Valuer

- Specialist zorgvastgoed
- Continuïteit van organisaties niet in gevaar door vastgoed
- Vastgoed zorgt voor betere bedrijfsvoering



**AAG Organisatie & Vastgoed BV**  
**Het Wielsem 10**  
**5231 BW 's-Hertogenbosch**

[www.aag.nl/expertises/transparante-taxaties-van-zorgvastgoed](http://www.aag.nl/expertises/transparante-taxaties-van-zorgvastgoed)

 06 – 12 92 70 94

 [b.vanscherpenzeel@aag.nl](mailto:b.vanscherpenzeel@aag.nl)



# Dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS

- Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences
- Chairman Public Real Estate RICS





**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

## Saxion University

Professor Blockchain | Leading professor Saxion  
Blockchain Institute  
Saxion University of Applied Sciences  
Schools of Finance & Accounting, Creative Technology and  
School of Governance, Law and Urban Development  
Secretary's office: Ingrid Sinnema | T: 088-0196771 |  
[i.k.sinnema@saxion.nl](mailto:i.k.sinnema@saxion.nl) |  
P.O. Box 70.000 | 7500 KB ENSCHEDE | Visiting adress:  
M.H. Tromplaan 28, Enschede | Handelskade 75, Deventer  
| The Netherlands |



06 22 99 53 12



[j.veuger@saxion.nl](mailto:j.veuger@saxion.nl)



# Agenda

- Introductie werkgroep
- Maatschappelijk vastgoed
- Noodzaak van marktwaarde
- Marktwaarde bepaling
- Fit for the future



# Introductie werkgroep

- Vakgroep Maatschappelijk Vastgoed RICS Nederland
- Positionpaper april 2018
- Definitie Maatschappelijk Vastgoed:

“De specifiek 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 maatschappelijke belang.”

- Aandachtsgebieden:
  - Gemeentelijke vastgoed
  - Zorgvastgoed
  - Onderwijsvastgoed
  - Woningcorporaties



# Introductie werkgroep Visie

- Maatschappelijk vastgoed als regulier vastgoed in de toekomst gemanaged kan worden in plaats van het in het huidige tijdsgewricht als specifiek en bijzonder vastgoed.
- Strategische vastgoedsturing en besturingsmodellen voor een evenwicht tussen beleid en uitvoering van beleidsdoelen.

## Maatschappelijk Vastgoed

### Definities

*Alle vastgoed dat blijken zijn bestemming of gebruik het uitvoering geven aan – als zodanig door de samenleving geïdentificeerde – publieke functies mogelijk maakt*  
(Vlek, 2007)

*Daaronder kun je de (gebouwde) ruimte verstaan die nodig is voor alle voorzieningen en activiteiten die voor leefbare en vitale wijken en buurten noodzakelijk zijn*  
(VROM, 2007)

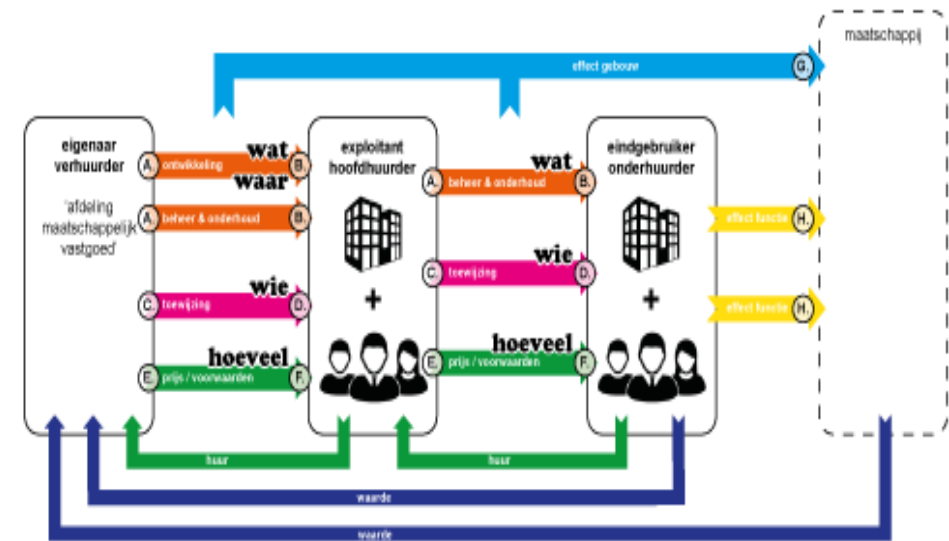
*De specifieke karakteristiek van het maatschappelijk vastgoed heeft betrekking op (a) een gebouw-gerelateerde gemeenschappelijke sociale activiteit en (b) het voorzien en faciliteren van die behoefte van belanghebbenden vanuit een erkend maatschappelijk belang*  
(Veuger, 2014)

*Een gebouw 1) waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd, 2) waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt, 3) waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en 4) waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft*  
(VING, 2014)

inname: van den Geest - Tjaardema

# Maatschappelijk vastgoed

- Circa 169.700.000 m2 commercieel vastgoed (niet wonen)
- Verdeeld over sectoren:
  - 6.900.000 m2 industrieel vastgoed
  - 27.700.000 m2 retail vastgoed
  - 49.600.000 m2 kantoor vastgoed
  - 85.500.000 m2 maatschappelijk vastgoed

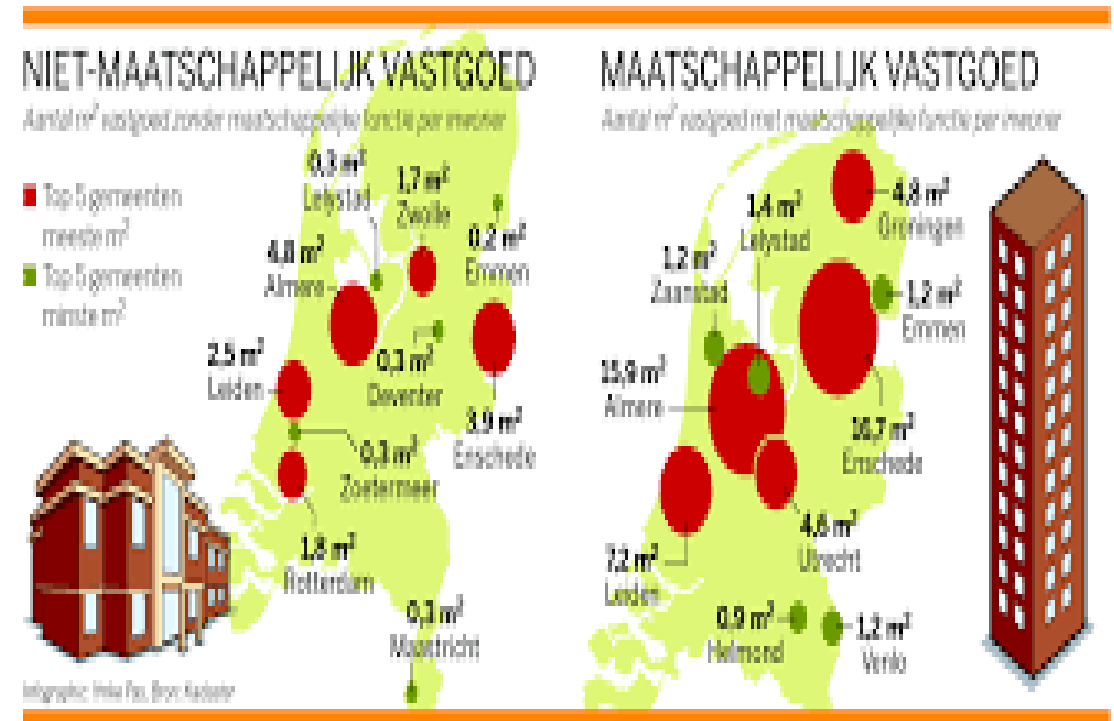


Wat Werkt Studio

Jochum Dassen  
advies & realisatie  
wijkplaats

# Maatschappelijk vastgoed

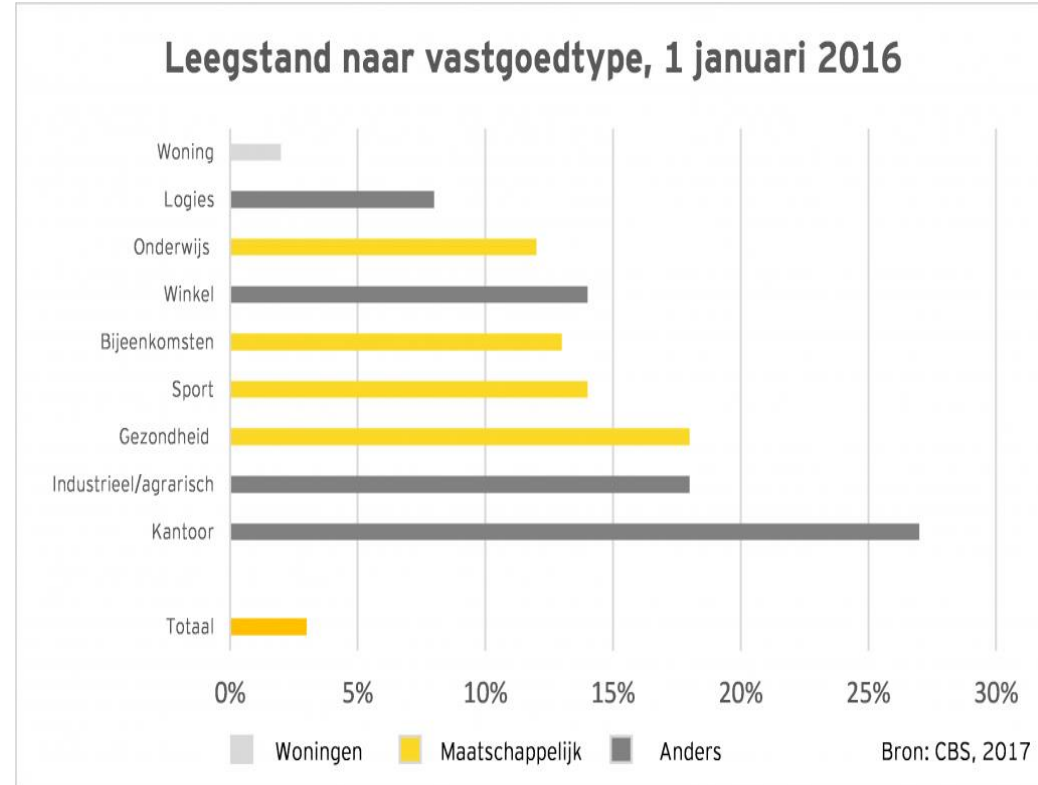
- 105.954 gebouwen met een maatschappelijke functie
- Verdeeld over functies:
  - 9.520 gebouwen met een sportfunctie
  - 14.139 gebouwen met een onderwijsfunctie
  - 59.970 gebouwen met een bijeenkomst functie
  - 22.325 gebouwen met een zorgfunctie



# Maatschappelijk vastgoed

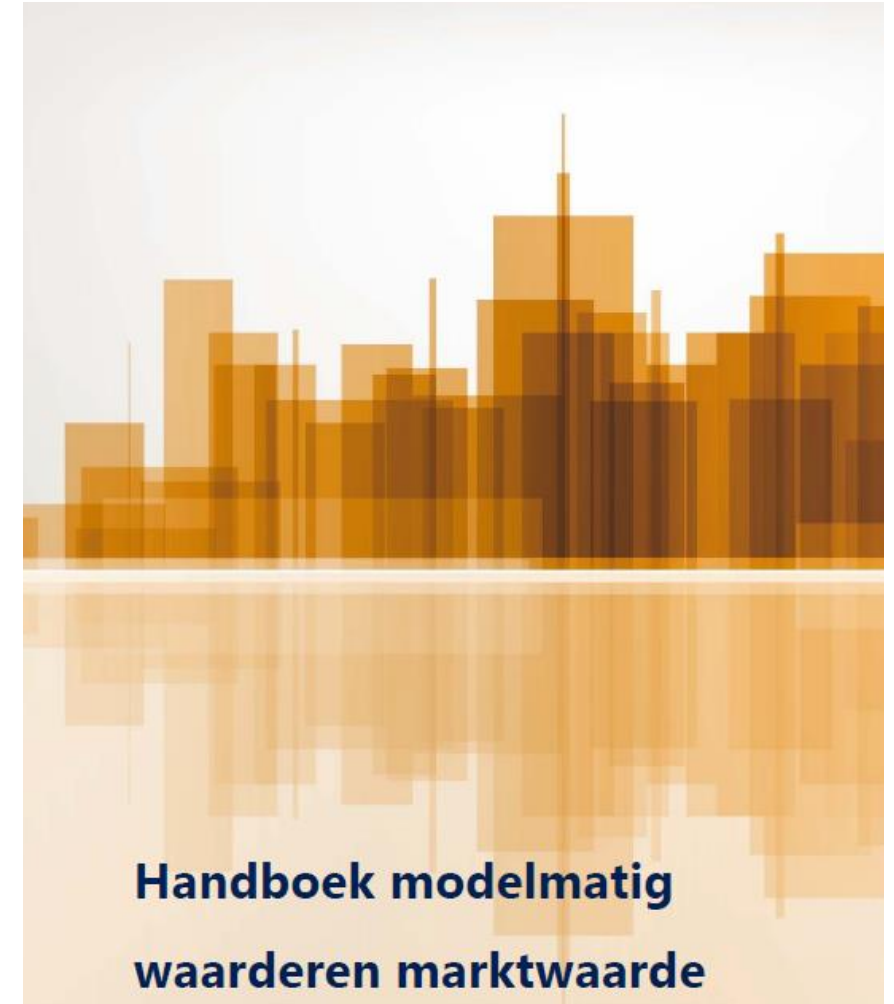
- € 157.000.000,--

- Waarde?
- Verdeling over sectoren?
- Financiering?



# Noodzaak van marktwaarde

- Bestuurlijke verantwoording
- Transparantie over de mate waarin er verschil is tussen waarde vanuit de maatschappelijke organisatie en de markt
- De mate waarin de maatschappelijke organisatie afhankelijk is van derden
- Risico's benoemen in de jaarrekening
- Financierbaarheid



# Marktwaaarde bepaling

- Te verwachten vraag vanuit de markt naar de maatschappelijke bijdrage
- Te verwachten opbrengsten op basis van vergoedingen gespiegeld aan de markt
- Waardering als er geen sprake meer is vanuit bijdrage aan maatschappelijk belang



## DE KUNST VAN HET WAARDEREN VANUIT PERSPECTIEF



"Hoe is de waarde van dit gebouw tot stand gekomen? Kunt u mij dat uitleggen?" Dat zijn vragen die opdrachtgevers – terecht – stellen aan de taxateur. Het valt mij op dat die uitleg lang niet altijd wordt gegeven. Gaat het niet goed als er geen uitleg is? Op die vraag durf ik dan weer geen antwoord te geven! Ik kan me echter niet voorstellen dat opdrachtgevers altijd een goed beeld krijgen van de wijze waarop de taxateur naar het object heeft gekeken.

Dat betekent ook dat ze niet in voldoende mate worden meegenomen in de totstandkoming van de waarde. Mogelijk worden in die gevallen mogelijkheden onbenut om de juiste waarde te realiseren. Dat is een gemiste kans als die mogelijkheden er volgens de taxateur wel zijn. Het is helaas nog steeds geen gemeengoed dat de visie op een object wordt beschreven. Dan weet de opdrachtgever dus ook niet hoe de waarde tot stand is gekomen. Mij dunkt dat het logisch is om dat wel te doen, want werken vanuit een perspectief heeft voordelen voor de taxateur en voor de klant.

De opdrachtgever weet dankzij die werkwijze dat er op deskundige wijze over de waarde is nagedacht. En dat niet alleen: hij heeft het concrete resultaat van dat dankwark in handen. Dat geeft vertrouwen, want daarmee bewijst de taxateur zijn kennis en kunde. Bovendien geeft deze manier van werken expliciete informatie over de risico's van het vastgoed.

Er is nóg een voordeel: de opdrachtgever heeft ook de mogelijkheid om te toetsen of de waarde van het object feitelijk gerealiseerd wordt. Zeker als het om financiering gaat, wil de eigenaar van het gebouw weten of de onderliggende waarde wordt gerealiseerd – en of de financier wellicht met aanvullende eisen komt.

De klant kan zien hoe de hoogst haalbare waarde kan worden gerealiseerd. Wellicht kan hij waarde toevoegen die eerder nog niet in beeld was. Daarmee creëert de taxateur een waardevolle relatie met de klant.

In onze dagelijkse praktijk kijken wij altijd vanuit perspectief naar een object. We hebben te maken met een grote verscheidenheid aan objecten. Hoewel het altijd gaat om zorgvuldig gemaakte gebouwen, is de variatie groot: van woonwoning tot serviceappartement en van jeugdgevangenis tot ziekenhuis. Door vanuit perspectief naar een object te kijken, verplichten we onszelf om na te denken over de mogelijkheden die het gebouw in de markt heeft. Het ene gebouw heeft meer mogelijkheden dan het andere, dus de toegevoegde waarde van de taxateur varieert ook.

Dankzij die werkwijze – beschrijven van het perspectief – krijgen we als taxateurs een beeld van het gebouw en zijn toekomstmogelijkheden. In gedachten heb je als ervaren taxateur dat beeld natuurlijk al in gedachten gevormd. Je kunt het dan net zo goed aan het papier toevertrouwen, vinden wij. Daarmee bewijzen we onze opdrachtgevers een dienst. Een voorbeeld: de kwestie van het gedeeld eigendom. Het is goed om in zo'n geval aan te geven dat rekening moet worden gehouden met extra kosten. En daar geeft de taxateur dan natuurlijk ook nog een goede tip bij. Over toegevoegde waarde gesproken! ■



# Fit for the future

- Mate van transparantie
- Verantwoording
- Financierbaarheid
- Waarderingsgrondslag
- Strategie voor de toekomst





**De meerwaarde van  
marktwaarde voor  
maatschappelijke  
organisaties.**