

# Tafelzilver of oud ijzer?

**Haal meer rendement uit bedrijfsonroerend goed corporaties**



## Met de discussie over de kerntaken van woningcorporaties

### dreigt één onderwerp onder te sneeuwen: het

### bedrijfsonroerend goed. Wat zijn de gevolgen van de

### herziening van de Woningwet? Corporaties en deskundigen

### geven hun kijk op de zaak.

De nieuwe Woningwet laat corporaties weinig ruimte commercieel vastgoed te ontwikkelen. Geen politicus lijkt daar op dit moment rouwig om maar men lijkt vergeten dat corporaties al van oudsher - lang voor de bruterij - traditionele kleinschalige bedrijfsruimten in plinten van woonblokken bouwen en exploiteren. Dergelijk bezit heeft volgens bestuursvoorzitter Willem Krzeszewski van het Haagse Staedion, twee positieve effecten: “Het draagt bij aan het woonklimaat in wijken en het biedt kansen voor ondernemers.” Gemiddeld maakt bedrijfsonroerend goed (BOG) slechts 6,5 procent uit van het totale bezit van corporaties (CFV 2010). In absolute zin betekent dit echter dat grote corporaties gemiddeld enkele duizenden panden commercieel vastgoed in portefeuille hebben. Door een verstandige exploitatie kunnen corporaties er grote invloed mee uitoefenen op de leefbaarheid en daarmee op verhuurbaarheid en de waarde van de woningportefeuille. Dat levert ook de nodige extra inkomsten op. Suzanne Schuitemaker, senior adviseur Bedrijven & Parkeren van Stadgenoot, somt op: “We hebben 650 eenheden, waaronder bedrijfsruimten, winkels, zorginstellingen, maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen. Het is een winstgevende tak, met negen medewerkers en 33,7 miljoen euro huromzet per jaar op een vastgoedportefeuille met een totale marktwaarde in verhuurde staat van 4,6 miljoen. Ik vind dit belangrijk vanwege de leefbaarheid en de invloed die we hebben wie wat waar gaat exploiteren. Wel willen we alleen nog ruimtes blijven verhuren die bijdragen aan onze kernactiviteiten. We zijn dan ook bezig om veel bezit af te stoten.”

#### Meer bureaucratie

Volgens de nieuwe Woningwet mogen corporaties alleen onder zeer strikte voorwaarden in bedrijfsonroerend goed investeren. Ook de financiering wordt ingewikkelder: diensten van algemeen economisch belang (DAEB) kunnen relatief goed koop worden gefinancierd onder de paraplu van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Hieronder worden behalve sociale huurwoningen ook investeringen in maatschappelijk vastgoed als scholen en gezondheidscentra gerekend. Andere bedrijfspanden (niet-DAEB) moeten echter op de vrije kapitaalmarkt worden gefinancierd. Als een complex zowel DAEB- als niet-DAEB-huurders herbergt, geldt de volgende regel: is meer dan 90 procent in gebruik door DAEB-functies, dan mag alles als DAEB worden gerekend. De administratie voor corporaties wordt er kortom niet eenvoudiger op. Zo kan een kapsalon in het ene complex

## “Geen marktpartij die het wil hebben”

onder DAEB worden aangemerkt, maar in het andere als niet-DAEB. Deze complexiteit is voor corporaties een extra reden om zich op hun bedrijfsonroerend goed te bezinnen.

#### Motor van leefbaarheid?

Veel corporaties vinden dat de leefbaarheid ook hun verantwoordelijkheid blijft. Dennis Lausberg en Edwin Leenhouts van Woonstad: “Gemeenten stoten steeds meer taken af. Als het gaat om leefbaarheid, dan kunnen we ons dat zeker in Rotterdam niet veroorloven. Leefbaarheid aanpakken is een manier van werken geworden voor de corporatie. Dat de minister de taakopvatting van een corporatie wil versmallen, verandert niet direct iets aan onze werkwijze. In Rotterdam zetten we in op leefbaarheid in de wijk.” Verplichte verkoop van bedrijfsonroerend goed brengt risico's voor de leefbaarheid met zich mee. Dennis van der Burgt, manager BOG van Ymere, vindt verkoop een onzalig plan. “Aan wie zou je het typische BOG-bezit van corporaties moeten verkopen? Geen marktpartij die het wil hebben.” Vincent Gruis, hoogleraar Housing Management aan de TU Delft, pleit voor een geleidelijke overgang. “Geef corporaties tien jaar om een andere exploitatiewijze van bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed op te zetten. Hierbij hebben corporaties de keuze om bewust bekwaam te worden, door kennis van verhuur van BOG zelf in huis halen, of bewust onbekwaam te blijven, door andere partijen in te schakelen.”

#### Exploitatie of verkoop?

De meeste corporaties hanteren inmiddels het principe dat BOG uitsluitend wordt geëxploiteerd als het een bijdrage levert aan de kerntaak van een corporatie. Grote solitaire complexen met winkelcentra, kantoren en bedrijfsverzamel-

Auteurs: Ellen Borgmeijer, Winand Kampen, Joost Nicasie en Paul Smit  
Dit artikel is gepubliceerd in de rubriek Forum in het tijdschrift Nul20 van maart 2015.

gebouwen worden zo mogelijk afgestoten en bedrijfspanden in plinten van woongebouwen worden behouden. Verkoop van bedrijfspanden in plinten is bovendien vaak niet rendabel te maken, stelt Hester van Buren, bestuurder bij Rochdale. Een belangrijke reden is dat de gemeente Amsterdam eist dat panden bij verkoop aan een bepaald kwaliteitsniveau moeten voldoen. Daarnaast moet al het niet-DAEB-vastgoed voorafgaand aan de verkoop juridisch gesplitst worden. Ten slotte blijft de vraag of het aanbod voor marktpartijen interessant genoeg is. Er zijn verschillende verkoopstrategieën zoals 'plintsgewijze' verkoop of 'gespikkelde' verkoop aan zittende huurders. De corporatie kan er ook voor kiezen bedrijfsonroerend goed in een afzonderlijke juridische entiteit onder te brengen. In elk geval moet voorkomen worden dat een groot verkoopaanbod ontstaat, want dat drukt de prijzen.

Volgens Gert Roelofsen, manager Verkoop en Zakelijke Verhuur bij Mitros, is een structurele omslag alleen mogelijk als minister Blok beleggers stimuleert om BOG-portefeuilles van corporaties over te nemen: “Niet-DAEB-activiteiten kunnen dan op een andere manier worden gefinancierd. Bijvoorbeeld door middel van het optuigen van een beleggingsfonds. Corporaties kunnen de beheerder van het vastgoed blijven, tenzij de markt dat goedkoper kan.”

#### Gevolgen van de nieuwe Woningwet

Eerder noemden de hoogleraren Van der Schaar en Boelhouwer van de TU Delft de beoogde scheiding tussen DAEB en niet-DAEB onnodig complex. Zij stelden voor een ondergrens te hanteren. Corporaties met een laag percentage commercieel vastgoed (niet-DAEB) - bijvoorbeeld onder de 5 tot 10 procent - zouden dan verschoond kunnen blijven van splitsing. De minister vond dit geen overtuigend plan en de Tweede Kamer nam zijn wetsvoorstel - met enkele amendementen - aan. Als ook de Eerste Kamer het kabinetsplan overneemt, kunnen corporaties nieuw bedrijfsonroerend goed alleen nog onder strikte voorwaarden ontwikkelen. Zo moeten grote corporaties (meer dan 30 miljoen omzet) hun niet-DAEB-bezit administratief scheiden, of juridisch splitsen. Jonne Arnoldussen, belangenbehartiger Publieke Zaak bij Aedes, verwacht dat veel corporaties zullen kiezen voor de administratieve scheiding. De nieuwe woonautoriteit moet vervolgens controleren of daarbij geen maatschappelijk vermogen weglekt en sprake is van marktverstoring. Daarbij komen nog zaken als

de leefbaarheidstoets en toekomstige ministeriële regelingen. Voorlopig blijft dus onduidelijkheid bestaan over de toekomst van het bedrijfsonroerend goed van corporaties. Massale verkoop van het tafelzilver zal de publieke zaak in elk geval geen goed doen. Bovendien komen steeds meer corporaties tot de conclusie dat er tussen dat oude tafelzilver best mooie stukken zitten. Stukken die, mits op de juiste manier opgepoetst, ook de omgeving kunnen laten stralen.





#### Aan dit artikel werkten mee

TU Delft	Vincent Gruis
Platform 31	Anouk Corel
Staedion	Willem Krzeszewski
Mitros	Gert Roelofsen
Stadgenoot	Susanne Biemond
Woonstad	Dennis Lausberg
	Edwin Leenhouts
Ymere	Dennis van der Burgt
Rochdale	Hester van Buren
Groen West	Hilmar Hakvoort
De Key	Saskia Fliet
Eigen Haard	Martin Vos
	Gert Dijkstra
Havensteder	Hedy van den Berk
Woonstede	Harry Buur



**Areaal Advies** zorgt dat BOG optimaal bijdraagt aan de leefbaarheid van woonwijken, waardoor ook de woningportefeuille stijgt in waarde. Ook geven wij organisatieadvies, zodat uw beheerafdeling BOG effectiever, efficiënter, klantvriendelijker, deskundiger en/of met een hoger rendement gaat functioneren.

#### Contact

[www.areaaladvies.nl](http://www.areaaladvies.nl)  
[info@areaaladvies.nl](mailto:info@areaaladvies.nl)  
Oude Rijkstraatweg 17, 3941 BP Doorn

Ellen Borgmeijer 0610 557 502

## GEDEELD EIGENDOM

**Gedeeld Eigendom** is een specialistisch adviesbureau op het gebied van splitsen en het beheer van vastgoed met meerdere eigenaren.

#### Contact

[www.gedeeldeigendom.nl](http://www.gedeeldeigendom.nl)  
[info@gedeeldeigendom.nl](mailto:info@gedeeldeigendom.nl)  
Gildstraat 91a, 3572 EL Utrecht

Winand Kampen 0629 124 137  
Gerco van Maanen 0628 531 830