

Erik Röling, AM Real Estate, wil meer functies verplaatsen in steden:

‘Clustering van functies is de oplossing’

Maatschappelijk vastgoed is één ding, op een maatschappelijke manier met vastgoed bezig zijn, is heel wat anders. Bij dat laatste versterk je de integrale kwaliteit van een deel van de stad. Aan de maatschappelijke functie van vastgoed kun je prima op commerciële basis werken, betoogt directeur Erik Röling van AM Real Estate: ‘Functiemenging levert meerwaarde op voor een gebied, zodat je zelfs vastgoedfondsen kunt vormen rond buitenschoolse opvang. En waarom zou je dan van de school zelf geen asset maken?’

‘Gebiedsontwikkelingen bestaan per definitie uit vele functies die elkaar versterken. Uiteindelijk zoomen we met AM Real Estate, het bedrijfsonderdeel van AM voor commercieel vastgoed, daarbij in op horeca, leisure, wonen, et cetera. Daarbij komt altijd een percentage maatschappelijk vastgoed aan te pas. Naar mijn mening worden die gebouwen niet onderkend als assets. Je kunt ze zo inpassen dat ze bijdragen aan het beter functioneren van de omgeving. Dan voeg je toch echt meer waarde toe aan die stenen.’

‘De vrije ruimte in de stad is schaars, de opgaven zijn groot en complex en maatschappelijke vraagstukken vragen een antwoord van ons. AM richt zich sterk op binnenstedelijke functieverandering en herstructurering. Wij zijn in zeventien van de veertig probleemwijken van minister Vogelaar actief, altijd met naast een stedenbouwkundig ook een sociaal en economisch programma. Je ontwikkelt er op het scherpst van de snede. Vaak proberen we samen met overheid en corporaties de maatschappelijke voorzieningen naar voren te halen om een gebied een injectie, een nieuw aanzien te geven. In het Maastrichtse Malberg zijn een clubgebouw, wijkcentrum en woonzorgcomplex onderdeel van de gebiedsexploitatie. Ze stonden er eerder dan de woningen en de winkels.’

Maatschappelijke bijdrage

‘Door het verplaatsen van functies naar het centrum van de stad of wijk komt elders ruimte vrij. Ik vind dat je die oude locaties integraal in de opgave moet betrekken, dan is het haalbaar om op zeer lastige plekken actief te zijn. Nodig de markt uit om te kijken naar de ideale scope, de juiste schaal. Met

goede doorschuifoperaties kun je in een stads- of wijkcentrum veel meer kanten op. Dat komt altijd ten goede van de kwaliteit.’

‘Multifunctionele gebieden staan in het middelpunt van het ruimtelijk beleid: wonen, werken, winkelen, recreëren en mobiliteit moeten steeds meer met elkaar worden verweven. Van marktpartijen wordt gevraagd hieraan deel te nemen. In diverse vormen: diepte-investeringen voor de economische en

ken zetten om stad en gebouwen meer te ontwerpen vanuit de gebruiker. Dat deden we al in onze woningen, maar dat geldt ook voor publieke functies in de stad. Als buitenstaander is een ontwikkelaar gelegitimeerd om met onorthodoxe ideeën te komen en mensen in beweging te brengen.’

‘Mijn stelling is: ook het op een maatschappelijke manier met vastgoed bezig zijn is vercommercialiseerbaar. Je ziet die omslag in de zorg. De combinatie van huisarts, fysiotherapeut, apotheek en tandarts is een absolute cash cow. Niet alleen door de gemeenschappelijke receptie die kostenbesparend werkt, maar vooral omdat zulke gezondheidspraktijken onder één dak elkaar de bal kunnen toespelen. Dat werkt perfect. Trek die parallel eens door. Clustering van functies is de

Maatschappelijk vastgoed is vooral maatschappelijk proces

de sociale versterking van gebieden, know-how van grondexploitatie, gevoeligheid voor politieke context en complexe besluitvormingsprocedures en structurele kennis van markten en wat de grillige consument nu eigenlijk wil. Ons vak heeft een hoge vlucht genomen, toch wordt de maatschappelijke opgave ons niet altijd toevertrouwd. We moeten dus nog transparanter zijn in wat we doen.’

‘Onze maatschappelijk bijdrage ligt in het meedenken met anderen over hun vastgoed vanuit een bedrijfsmatige invalshoek. Lagere huisvestingskosten zijn toch ook een maatschappelijk belang? Daarvoor kan de instelling weer andere dingen doen. Je kunt een stadskantoor vaak gewoon als een ratiokantoor zien en het gaat pas echt lopen als je de gemeentelijke baliefuncties combineert met andere loketten voor werk, inkomen, zorg en huisvesting. Wij willen mensen aan het den-

oplossing. Ouders hebben weinig tijd: wat is er dan mis mee als ze de kinderen naar muzieklles brengen en daarnaast terecht kunnen voor hun fitness? En, iets meer driedimensionaal gedacht: onder parkeren, gelijkvloers winkelen en daarboven wonen is prima, maar waarom sluit je de buitenschoolse opvang daar niet op aan?’

‘Als een bedrijf zegt dat het de BSO (buitenschoolse opvang - red.) aanbiedt, dan heb je een gezond stuk ondernemerschap waar je een vastgoedfonds omheen kunt bouwen. Scholen zijn immers verplicht om capaciteit voor BSO af te nemen. En waarom zou je van de school zelf geen asset kunnen maken? Design, build, maintain, finance, het kan. Geldverstrekkers houden de boot nog af, maar ik durf de stelling aan dat je van de combinatie van bijvoorbeeld wonen, werken, retail en medische clusters prima vastgoedfondsen kunt maken. Laat ontwikkelaars voor bijvoorbeeld 25 procent participeren en houd de rest in onverdeeld eigendom. Maar dat soort contracten geldt in de huidige markt nog niet als opportuun.’

Cruciale asset

‘Uitermate interessant is ook de kantorenmarkt. Personeel wordt een cruciale asset, voor wie huisvesting ontzettend belangrijk is. Denk aan veiligheid, zeker nu mensen langer doorwerken. Dus geen lage, donkere parkeergarages waarin mensen zich onveilig voelen. Hoog, licht, ruim, dat moet het zijn. Ook dat is een voorbeeld van op een maat-



Erik Röling: ‘Door het verplaatsen van functies naar het centrum van de stad of wijk komt elders ruimte vrij.’

schappelijke manier omgaan met vastgoed.’ ‘Juist om deze kwaliteit omhoog te brengen, is AM Concepts opgericht, met architecten, stedenbouwers en landschappers. Voor veel gemeenten is een groot project een once in a life time. Een ontwikkelaar moet de noodzakelijke expertise inbrengen en het proces ondersteunen, omdat zoiets gauw over minimaal drie ambtstermijnen loopt. Waar gemeenten, corporaties, Verenigingen van Eigenaren, school- en moskeebesturen aan tafel zitten met deels gemeenschappelijke en deels conflicterende belangen, brengen wij toegevoegde waarde. Graag dan wel op basis van de erkenning van je meerwaarde, anders wordt het lastig een project te sturen.’ ‘Van wezenlijk belang, als je aan een stedelijk project begint, is het doen van je huiswerk. Je achterstand in kennis inhalen. Veel overlegmomenten met lokaal goed ingevoerde mensen geven een beeld van de werkelijke opgave en de sentimenten. Maatschappelijk vastgoed is vooral een maatschappelijk proces.’

RUUD DE WIT

AM Real Estate

AM is actief in de gebiedsgerichte ontwikkeling van woningen, stedelijke centra, kantoren(parken) en winkelcentra. De gebiedsontwikkelaar doet dit in nauwe samenwerking met consumenten en zakelijke partners. Uitgangspunt daarbij is het perspectief van de woonconsument en de gebruiker. AM positioneert zich als partner voor onder meer overheden, institutionele beleggers en woningcorporaties voor de duurzame inrichting van Nederland. De projecten van AM zijn dan ook toegesneden op de leefstijlen van de consument en respecteren en versterken de lokale cultuur. AM heeft een omzet van ongeveer 700 miljoen euro, beschikt over posities voor de ontwikkeling van ongeveer 48.000 woningen en 640.000 m² commercieel vastgoed en telt ongeveer 300 medewerkers, verspreid over het centrale kantoor en zeven regionale vestigingen

ROZ/Vastgoedmarkt

Vervolg van pagina 59

ciëntie toenemen. Het centraliseren van het vastgoed vraagt wel een toenemende verantwoording en transparantie richting de gemeentelijke diensten en sectoren die vastgoed huren van de centrale afdeling. Voor deze interne gebruikers geldt tot op heden een gedwongen winkelnring. Stichtingen die vastgoed huren van gemeenten zullen in de toekomst steeds meer te maken krijgen met een toenemende transparantie en splitsing van subsidies in een voor de organisatie en een voor de huisvesting en bijbehorende huur. De efficiëntie zal mogelijk worden bepaald op basis van benchmarking met andere gemeenten, maar daarnaast zal de gemeentelijke organisatie haar efficiëntie moeten aantonen in vergelijking met andere vastgoedeigenaren zoals corporaties en beleggers.

AART HORDIJK EN BERT TEUBEN

Prof dr A.C. Hordijk MRICS is directeur ROZ/IPD Vastgoedindex. Ir A.J.J. Teuben is senior vastgoedanalist bij de Stichting ROZ Vastgoedindex. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met

Petra Kooijman, coördinator van Vastgoedmarkt Research.

Noten

- 1) Willink, H.D., Begrip van de Nederlandse gemeente, 1990.
- 2) Aarsen, E., Schoenmakers, F. e Hoffius, R., Monitor decentralisatie onderwijshuisvesting PO/VO, vijfde meting onder gemeenten, 2006.
- 3) Financieel Dagblad, Maasstad centraliseert vastgoedontwikkeling, maandag 29 januari 2007.
- 4) De Bis, N., Verkerk, B.G., en Maussen, S.J.E., Gemeentelijk vastgoed ingezet als bedrijfsmiddel, artikel in Property Research Quarterly jaargang 2 nummer 4, 2006.
- 5) Kohnstamm, P.P., Van Hulst, P.J., Uittenbogaard, L.B., Publiek Onroerend Goed, Het beheer van de vastgoedvoorraad in de kwartaire sector, 1995.
- 6) Vastgoedmarkt nieuwsbrief, 22 juni 2006.
- 7) Website www.white-estate.com.
- 8) Persbericht ministerie van VROM, Lokaal wat kan, centraal wat moet, 17-05-2005.
- 9) Jaarrekening 2005, gemeente Rotterdam.
- 10) Notitie Centrale Vastgoedorganisatie, College van burgemeester en wethouders, 19 december 2006.
- 11) W.J. den Dulk, Boekwaarde vaste activa gemeenten in 2002 gestegen tot 51,7 miljard euro.

Rotterdams vastgoed

Vervolg van pagina 61

goed moeten afstoten. Ik zie mogelijkheden om met een deel van ons vastgoed ook de markt op te zoeken voor fondsvorming en sale-and-lease-backconstructies. Zeg maar mandjes maken met ontwikkelaars, financiers en eindbeleggers. Het zoet en het zuur. Pensioensfondsen en andere institutionele partijen willen ook binnen hun portefeuille genoeg nemen met een lager rendement dan marktconform. Maar dan wel met een betrouwbare huurder als de gemeente en met een lange looptijd. Zeg maar: iets obligatieachtigs. Ik kan me ook voorstellen, dat zo'n fonds wordt gevoed door vastgoed van andere gemeenten. Er hebben zich al verschillende marktpartijen bij mij gemeld om hierover te praten. Sommige gingen zelfs zover, dat ze aanboden onze hele portefeuille over te willen nemen. Dat zal zeker niet gebeuren. Overheden krijgen wel eens te horen, dat ze onbetrouwbaar zijn, dat beslissingen een paar jaar later al weer waardeloos zijn geworden. Dat komt door de onvoorspelbaarheid van de politiek. Dat is nu eenmaal een gegeven. Rotterdam is vastbesloten op

het gebied van de vastgoedstrategie wel betrouwbaar te zijn. Wij willen, samen met de marktpartijen aan de slag en daarop ook worden afgerekend. Voor zowel commercieel als maatschappelijk vastgoed ligt er in deze stad een opgave. Ik ben er een voorstander van de marktpartijen er actief bij te betrekken.’

Blunderput

Visser geeft een concreet voorbeeld van de mentaliteitsverandering die hij graag zou zien. ‘We hebben in Rotterdam wat problemen met de aanleg van de gemeentelijke Museumgarage, ook wel de blunderput genoemd. Een deel van de Rotterdamse gemeenteraad twijfelt ernstig of de bouw van de parkeergarage in het Museumpark wel door moet gaan. Binnen de context van hetgeen wij als OBR voorstaan, moeten we ons als gemeente serieus afvragen of we deze problemen allemaal zelf moeten proberen op te lossen, of te rade moeten gaan bij marktpartijen met de simpele vraag: Hoe doen jullie dat? Publiek-privaat heeft ook in Rotterdam de toekomst.’

RUUD DE WIT