

PUBLIEK VASTGOED / CULTUUR / GEMEENTEN

Onderzoek naar professionaliseren gemeentelijk cultureel vastgoed

Cultureel vastgoed interessant voor beleggers

Uit de studie Professionaliseren van gemeentelijk cultureel vastgoed blijkt dat private partijen weinig interesse hebben in incourant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed, zoals schouwburgen. Toch kan cultureel en monumentaal vastgoed interessant zijn voor beleggers, mits het langdurig en gegarandeerd voldoende opbrengsten geeft. Bovendien is de toevoeging van cultureel vastgoed waardeverhogend voor gebiedsontwikkelingen en binnenstedelijke centra: cultureel vastgoed heeft immers een positieve invloed op de grondwaarde in de omgeving.

Eltje de Klerk en Jan Veuger

Gemeentelijk vastgoed kreeg tot voor kort weinig aandacht. Door de crisis kijken gemeenten nu kritisch naar hun uitgaven en is er veel belangstelling om vastgoedtaken te professionaliseren. De studie 'Professionaliseren van gemeentelijk cultureel vastgoed', uitgevoerd door Eltje de Klerk, toont aan dat het daarbij zinvol is om te kijken naar de specifieke kenmerken van typen gemeentelijk vastgoed, waaronder cultureel vastgoed. Naar schatting bestaat 12,7 procent van de gemeentelijke vastgoedportefeuille uit vastgoed voor kunst- en cultuurodoelstellingen, gemeten in vierkante meters bruto vloeroppervlak (Benchmark gemeentelijk vastgoed, IPD Nederland, 2011). Een serieuze deelpartefeuille dus. En met een heel eigen karakter, zo blijkt uit het onderzoek van De Klerk.

Opvallende kernmerken
 Culturele gebouwen zijn vaak incourante gebouwen, zoals theaters, pop- en concertzalen, die je niet zomaar voor andere functies kunt gebruiken. In tijden dat het thema 'afstoten van gemeentelijk vastgoed' 'hot' is, is dit iets om ernstig rekening mee te houden. Verder is het opmerkelijk dat de politieke bemoeienis met cultureel vastgoed groot is. Veel lokale politici bouwen voor het verbeteren van hun imago een spraakmakend cultuurgebouw. Daardoor zijn bij nieuwbouw de kapitaallasten vaak zo hoog dat de kostendekkende huur hoger kan uitvallen dan de markthuur. Maar de kosten zijn niet altijd transparant en worden vaak niet volledig doorbelast. Tegelijkertijd is er sprake van economische en maatschappelijke spin off: cultureel vastgoed heeft immers een positieve invloed op de grondwaarde in de omgeving. Een andere bijzonderheid is het type gebruiker: er bestaat vrijwel geen ketenvorming in de culturele sector, zoals in het onderwijs en de zorg wel het geval is. Daardoor is er vaak een één-op-één relatie tussen gebruiker en gebouw. In financiële zin is de oprichting en instandhouding van cultureel vastgoed vrijwel altijd subsidieafhankelijk en is de

subsietermijn kort (vaak vier jaar), terwijl de vastgoedhorizon twintig tot veertig jaar is.

Betrokkenheid werkveld
 Het werkveld was intensief bij de uitvoering van het onderzoek betrokken. De primaire dataverzameling betrof interviews met deskundigen, zowel vanuit de advieswereld, de culturele sector, gemeentelijke organisaties, als vanuit de vastgoedsector. Via bureauonderzoek zijn bestaande data, zoals de Barometers Maatschappelijk Vastgoed van de afgelopen jaren van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed van de Hanzehogeschool opnieuw geanalyseerd. De Barometer is een jaarlijks terugkerend onderzoek van het lectoraat over trends en ontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is informatie verworven via een aanvulling op de vragenlijst van de Barometer Maatschappelijk Vastgoed. Dit deel van het onderzoek vond plaats in samenwerking met studenten en de verantwoordelijke onderzoekers. Eveneens werden projecten in voorbeeldgemeenten, zoals Dordrecht, Enschede en Nijmegen, onderzocht voor een meervoudige casestudy.

Aanbevelingen gemeenten
 De uitkomsten van het Barometeronderzoek, de literatuurstudie en de casestudies hebben geleid tot vier aanbevelingen voor gemeenten: verbeter interne samenwerking, zoek regionale samenwerking, onderzoek overdracht van cultureel vastgoed en verbeter performancemeting.

> **Verbeter interne samenwerking:**
 In de praktijk komt het regelmatig voor dat 'aanbod' van en 'vraag' naar cultureel vastgoed binnen het gemeentelijk apparaat niet optimaal worden afgestemd. Vastgoedtaken professionaliseren is niet iets van de vastgoedafdeling alleen, maar ook van de 'vraagkant' (accommodatiebeleid cultuur). Intensieve samenwerking is een 'must' om te kunnen professionaliseren.

Zij werken hierbij nog niet samen met private (vastgoed)partijen, zo blijkt uit een analyse van onderliggende data van de Barometer Maatschappelijk Vastgoed. Volgens de gemeenten hebben private partijen weinig interesse in incourant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed, zoals schouwburgen, zie tabel 1.

Het al dan niet afstoten van gemeentelijk vastgoed staat hoog op de gemeentelijke agenda. De noodzaak van bezuinigingen maakt dit thema actueel. Cultureel vastgoed kan mogelijk interessant zijn voor beleggers. Traditionele vastgoedbeleggingscategorieën, zoals kantoren en winkels, bieden onvoldoende toekomstperspectief. De toekomst voor beleggers ligt in binnenstedelijke investeringen in de Randstad met maatschappelijk vastgoed en multifunctionele ontwikkelingen als leisure, cultuur, winkels, wonen. Dat maatschappelijk vastgoed vanuit bedrijfseconomisch perspectief interessanter is dan voorheen, blijkt uit cijfers van IPD Nederland. De maatschappelijke investeringen behaalden over de jaren 2010 tot en met 2012 een beter gemiddeld totaal resultaat dan (directe) beleggingen in commercieel vastgoed, zie tabel 2.

Cultureel en monumentaal vastgoed kan, mits het eveneens langdurig en gegarandeerd voldoende opbrengsten genereert, interessant zijn. Maar ook beheertaken overdragen aan een culturele instelling is een optie, net als overdracht van eigendom aan culturele instellingen. Een culturele instelling heeft meer ruimte dan een gemeente om giften en sponsor- en fondsgelden te werven en vrijwilligers in te zetten voor de exploitatie. Of verkoop van vastgoed interessant is voor gemeenten, hangt af van diverse zaken. Een gemeente moet allereerst bedenken welke concessies zij wil doen aan politieke invloed op het cultureel vastgoed. Ten tweede moet zij bepalen welke garanties zij wil geven voor de huur of het langjarig subsidiëren van de huurder. Cultuursubsidies worden

vaak voor vier jaar vastgesteld, maar geïnteresseerde kopers zullen voor een langere termijn zekerheden vragen, of in plaats daarvan bepaalde vrijheden verlangen. Ten slotte is de meerwaarde van overdracht in financieel en bedrijfsmatig opzicht van belang. Om te zien of verkoop voor de gemeente interessant is, is het aan te bevelen ieder object afzonderlijk in kaart te brengen. Daarbij moet aandacht zijn voor de jaarlijkse exploitatiekosten, de boekwaarde en de wijze waarop deze zich verhoudt tot de (potentiële) marktwaarde.

> **Verbeter performancemeting:**
 De efficiëntie meten van cultureel vastgoed gebeurt steeds meer, maar het is minder bekend of dit type vastgoed bijdraagt aan de doelen van het cultuurbeleid. Dit blijkt uit de uitkomsten van de Barometer Maatschappelijk Vastgoed, waarin expliciet naar dit onderwerp is gevraagd. Van de geëquipteerde gemeenten heeft 56 procent de vraag ingevuld of er specifieke prestaties worden gemeten voor cultureel vastgoed. Van de 32 gemeenten gaf 49 procent aan dit niet te doen, slechts 7 procent doet dit wel. De vervolgvraag welke prestaties gemeenten voor cultureel vastgoed meten, werd ingevuld door 21 procent van de gemeenten. Slechts een beperkte groep blijkt dus de beleidsmatige prestaties van cultureel vastgoed te meten. Gemeenten zouden als grootste subsidieverstrekkers aan cultureel vastgoed meer inzicht moeten ontwikkelen in de doelmatigheid en doeltreffendheid van dit type vastgoed, door de financiële gegevens te koppelen aan de prestaties van het vastgoed voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

■ **OVER DE AUTEURS**

Eltje de Klerk MSc MRE is senior adviseur maatschappelijk vastgoed en culturele bedrijfsvoering bij Alpha Adviseurs. Jan Veuger MRE FRICS is lector Maatschappelijk Vastgoed van het Kenniscentrum Noorder-Ruimte Hanzehogeschool Groningen.

Culturele voorzieningen werken regionaal, maar financieren lokaal

> **Zoek regionale samenwerking:**
 Veel culturele voorzieningen trekken een regionaal publiek, maar worden volledig door de lokale overheid gefinancierd. Gemeenten kunnen over hun grenzen kijken en de voordelen van schaalgroottes en regionale samenwerking onderzoeken. Zo is Schouwburg Amphion in Doetinchem gefinancierd door de gemeente Doetinchem, drie omliggende gemeenten, de provincie en sponsoren.

> **Onderzoek overdracht cultureel vastgoed:**
 Gemeenten trekken zich terug op hun regierol en onderzoeken mogelijkheden om meer ondernemend om te gaan met cultureel vastgoed.

Stelling: private partijen geen interesse in incourant vastgoed (resultaten in %) Tabel 1

Gemeenten	Helemaal mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Helemaal mee oneens
Klein (<20.000)	18	18	64	0	0
Middel (20.000-49.000)	6	41	24	29	0
Groot (>50.000)	36	29	25	10	0

Bron: Barometer Maatschappelijk Vastgoed (Veuger 2012)

Overzicht indices maatschappelijk vastgoed en directe beleggingen commercieel vastgoed 2012 in % Tabel 2

Vastgoedindices IPD	Totaalrendement	Direct rendement	Indirect rendement	Gemiddeld totaalrendement
Maatschappelijk Vastgoedindex	1,2	6,9	min 5,5	3,7
ROZ/IPD Vastgoedindex	1,2	5,4	min 4,0	3,2

Bron: IPD Nederland 2013