

CIJFERS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2011



Op initiatief van Bouwstenen, platform voor maatschappelijk vastgoed, heeft bbn adviseurs een verkenning uitgevoerd naar de omvang van het maatschappelijk vastgoed in Nederland. Belangrijkste resultaat: het totale oppervlak beslaat circa 83,5 miljoen vierkante meter. Dat is meer dan alle Nederlandse kantoren en winkels bij elkaar. Ongeveer 70% heeft een onderwijs- of zorgfunctie. Er gaat veel geld in om; ongeveer 14,5 miljard euro per jaar.

Met het onderzoek willen Bouwstenen en bbn adviseurs laten zien dat maatschappelijk vastgoed niet alleen maatschappelijk, maar ook economisch relevant is. Uit eerder onderzoek blijkt dat de bezetting en de kwaliteit van maatschappelijk vastgoed verre van optimaal is. Maatschappelijk vastgoed verdient daarom meer aandacht van professionals en bestuurders, zowel vanuit maatschappelijk als economisch oogpunt.

CIJFERS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

OP BASIS VAN DE JAAROMZET VAN DE INSTELLINGEN.

	JAAROMZET	bron	HUISVESTINGS-LASTEN % van de jaaromzet	bron	HUISVESTINGS-LASTEN totaal per jaar	KOSTEN /M2 per jaar	bron	OPPERVLAK m2 BVO	bron	AANDEEL % van totaal
ONDERWIJS										
Primair onderwijs (incl. speciaal onderwijs)	€ 10,000,000,000	3	11.1%	3	€ 1,110,000,000	€ 110	12	10,100,000 m ²	7.14	
Voortgezet onderwijs (incl. speciaal onderwijs)	€ 7,000,000,000	3	11.1%	3	€ 780,000,000	€ 121	12	6,400,000 m ²	7.14	
Middelbaar beroepsonderwijs	€ 4,500,000,000	3	14.6%	3	€ 660,000,000	€ 121	12	5,400,000 m ²		
Hoger beroepsonderwijs	€ 3,300,000,000	3	13.4%	3	€ 440,000,000	€ 140	12	3,100,000 m ²		
Wetenschappelijk onderwijs	€ 5,700,000,000	3	13.6%	3	€ 780,000,000	€ 155	12	5,000,000 m ²		
					€ 3,770,000,000			30,000,000 m ²		36%
KINDEROPVANG										
Kinderopvang (o.a. dagopvang & BSO)	€ 4,300,000,000	18	12.4%	22	€ 530,000,000	€ 138	12	3,900,000 m ²		5%
CULTUUR										
Bibliotheken	€ 640,000,000	16,17	14.5%	16	€ 90,000,000	€ 191	12	500,000 m ²		
Musea	€ 830,000,000	10,17	19.2%	10	€ 160,000,000	€ 262	12	600,000 m ²		
Kunstaccommodaties (theaters, culturele centra, concertgebouwen, enz.)	€ 410,000,000	17	100.0%	17	€ 410,000,000	€ 262	12	1,600,000 m ²		
					€ 660,000,000			2,700,000 m ²		3%
SPORT										
Sportaccommodaties	€ 1,260,000,000	17,20	100.0%	17,20	€ 1,260,000,000	€ 223	12	5,700,000 m ²		7%
ZORG										
Ziekenhuizen & specialistische praktijken	€ 22,390,000,000	18,26	6.5%	26	€ 1,460,000,000	€ 254	6,12	5,700,000 m ²		
Ondersteunende diensten en overige verstrekkers	€ 4,600,000,000	18	12.5%	4,27	€ 580,000,000	€ 183	6,12	3,200,000 m ²		
Huisartsen, tandartsen en paramedisch	€ 6,700,000,000	18,19	14.5%	19	€ 970,000,000	€ 183	12	5,300,000 m ²		
Geestelijk gezondheidszorg	€ 5,400,000,000	4,18	9.1%	4,27	€ 490,000,000	€ 186	6,12	2,600,000 m ²		
Ouderenzorg	€ 16,000,000,000	18	9.3%	4	€ 1,490,000,000	€ 179	6,12	8,300,000 m ²		
Gehandicaptenzorg	€ 7,900,000,000	4,18	9.7%	4,27	€ 770,000,000	€ 186	6,12	4,100,000 m ²		
Jeugdzorg	€ 1,800,000,000	18	7.7%	8,25	€ 140,000,000	€ 190	6,12	700,000 m ²		
					€ 5,900,000,000			29,900,000 m ²		36%
WELZIJN										
Sociaalcultureelwerk en overige welzijnszorg	€ 3,000,000,000	18	12.2%	12	€ 360,000,000	€ 139	12	2,600,000 m ²		3%
OVERIG MAATSCHAPPELIJK VASTGOED										
Sociale werkplaatsen	€ 2,500,000,000	5	4.0%	13	€ 100,000,000	€ 108	12	900,000 m ²		
Gemeente- en provinciehuizen	€ 4,830,000,000	12	20.0%	12	€ 970,000,000	€ 241	12	4,000,000 m ²		
Brandweerkazernes	€ 1,100,000,000	1	21.0%	12	€ 230,000,000	€ 192	12	1,200,000 m ²		
Politiebureaus	€ 4,900,000,000	9	11.2%	12	€ 550,000,000	€ 222	12	2,500,000 m ²		
					€ 1,850,000,000			8,600,000 m ²		10%
TOTAAL										
					€ 14,330,000,000			83,400,000 m ²		100%
Kantoren in gebruik door rijksoverheid							11	4,500,000 m ²		
Totaal maatschappelijk vastgoed incl. rijkskantoren								87,900,000 m ²		105%
REFERENTIES										
Totale nederlandse kantorenvoorraad							2,23	46,800,000 m ²		
Totale nederlandse vastgoedvoorraad detailhandel (incl. magazijnruimte en distributiecentra)							21,24	34,600,000 m ²		
								81,400,000 m ²		98%

DEFINITIES EN WERKWIJZE

Onder maatschappelijk vastgoed wordt in deze verkenning de huisvesting verstaan van alle dienstverlening die, geheel of gedeeltelijk, publiek wordt gefinancierd. Het gaat om vastgoed voor scholen, kinderopvang, cultuur, sport, zorg, welzijn en overige maatschappelijke dienstverlening, waaronder die van politie, brandweer, gemeente en provincie. Vastgoed dat door privaot gefinancierde partijen wordt gebruikt, denk aan kerken, particuliere scholen en gemeenschapshuizen, is buiten beschouwing gelaten, evenals de kantoren die gebruikt worden door de Rijksoverheid.

Kenmerk van deze verkenning is dat het gebruik, en niet het eigendom van maatschappelijk vastgoed als vertrekpunt is genomen. De cijfers zijn als volgt tot stand gekomen.

Per sector is de totale omzet bepaald aan de hand van onderzoek van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of andere gezaghebbende instituten. De omzet is vervolgens vermenigvuldigd met de gemiddelde uitgaven aan huisvesting in de betreffende sector. Op die manier zijn voor elke sector de jaarlijkse huisvestingslasten bepaald. Daarna is de gemiddelde jaarlijkse huisvestingslast per vierkante meter geraamd, waarbij rekening is gehouden met de invloed van de gemiddelde ouderdom op onderhoudskosten en kapitaallasten. Door de totale jaarlijkse huisvestingslasten tenslotte te delen op deze lasten per vierkante meter is de totale vastgoedvoorraad van elke sector geschat.

Op enkele punten is van deze werkwijze afgeweken. Als het gaat om kunst- en sportaccommodaties geeft het CBS direct aan wat de jaarlijkse huisvestingslasten van deze accommodaties zijn. Deze gegevens zijn integraal overgenomen. Bij gemeentehuizen, brandweerkazernes en politiebureaus is een extrapolatie uitgevoerd van gegevens die van individuele gemeenten, veiligheidsregio's of politieregio's beschikbaar waren. In het geval van basis- en voortgezet onderwijs zijn de resultaten mede gebaseerd op de oppervlakenormen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

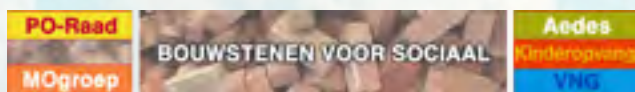
Deze verkenning is de eerste serieuze poging om het totale veld van maatschappelijk vastgoed kwantitatief en financieel in kaart te brengen. De verkenning heeft een indicatief karakter. Partijen die een bijdrage aan de verdere verfijning kunnen en willen leveren, wordt opgeroepen om via de website van Bouwstenen te reageren. (www.bouwstenenvoorsociaal.nl).

Amersfoort, 10 oktober 2011

BRONNEN

1. Brandweerstatistiek 2009, Centraal Bureau voor de Statistiek
2. Factsheet kantorenmarkt 2011, DTZ Zadelhoff
3. Financiële gegevens onderwijsinstellingen 2009, Centraal Bureau voor de Statistiek
4. Financiën zorginstellingen 2008, Centraal Bureau voor de Statistiek
5. Huishoudboekje van Nederland; uitgaven sociale zaken en werkgelegenheid, 2010, Ministerie van Financiën
6. Jaarbeeld Bouwkosten Zorginstellingen 2010, TNO
7. Jaarboek onderwijs in cijfers 2010, Centraal Bureau voor de Statistiek
8. Jaarverslag 2010, Jeugdzorg Noord-Brabant
9. Jaarverslag en slotwet Ministerie van Binnenlandse Zaken 2009, Ministerie van Binnenlandse Zaken
10. Jaarverslagen verschillende musea
11. Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk 2010, Ministerie van Binnenlandse Zaken
12. Kennis exploitatiekosten bbn adviseurs
13. Kostenonderzoek per SW plaats 2005, SEOR
14. Modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente 2009, Vereniging van Nederlandse Gemeente
15. Monitor decentralisatie onderwijshuisvesting PO/VO, 2006, Research voor beleid bv
16. Nederlandse Openbare Bibliotheekstatistieken 2007, Vereniging Openbare Bibliotheken
17. Overheidsuitgave cultuur, sport en recreatie 2009, Centraal Bureau voor de Statistiek
18. Persbericht 'uitgaven aan zorg groeien minder snel', 2011, Centraal Bureau voor de Statistiek
19. Praktijken van zorgondernemers; verlies- en winstrekeningen 2009, Centraal Bureau voor de Statistiek
20. Rapportage sport, 2006, Centraal Bureau voor de Statistiek
21. Retail facts 2010, Locatus
22. Sectorrapport kinderopvang 2008, Waarborgfonds kinderopvang
23. Stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt 2011, NVM
24. Werk aan de winkel, 1998, ir. W. van der Toorn Vrijthoff, Technische Universiteit Delft
25. Uitvoeringsprogramma jeugdzorg 2007, Provincie Groningen
26. Ziekenhuizen; exploitatie, personeel en productie 2009, Centraal Bureau voor de Statistiek
27. Zorgvastgoedmonitor 2008, Twynstra Gudde & TU Delft

Huisvestingskosten omvatten conform NEN 2748 kosten ten behoeve van: 1. Voorzien in gebouwen en op terreinen, 2. Belastingen en heffingen, 3. Verzekeren van het gebouw, 4. Onderhouden van het gebouw, 5. Muten van gebouw, 6. Verbruik van energie en water, 7. Beheren van het gebouw, 8. Betalen en ontvangen van rente.



bbn adviseurs ondersteunt alle partijen betrokken bij het gebruiken, ontwikkelen, realiseren en beheren van gebouwen en gebieden. bbn adviseurs biedt onafhankelijk advies en management. (www.bbn.nl). Contactpersoon: Rinald van der Wal, 088 2267430

Bouwstenen is een landelijk platform voor maatschappelijk vastgoed. Bouwstenen informeert partijen, verbindt partijen en helpt ze vooruit te komen in dit omvangrijke en sterk veranderende werkveld. (www.bouwstenenvoorsociaal.nl). Contactpersoon: Ingrid de Moel, 06 52310845

Partners van Bouwstenen zijn: ASRE, Almere, Amsterdam, Arnhem, Assen, BMC, BOA, Brabant Wonen, Breda, Deventer, Domijn, Enschede, Futura, Haarlem, 's Hertogenbosch, Hilversum, Houten, kbng, Kerkrade, Laagland, Leiden, Maasdelta, Maastricht, Ministerie BZK, Nijmegen, Oss, OZ+, Penta Rho, Portaal, RO groep, Qua Wonen, Rotterdam, Stadslander, SBO, Studio MFA, Verlaat-Uden, Uden, Utrecht, Wagenbouw, Weller, Westland, Woon Friesland, Wijkplaats, Woonwaard, Ymere