

BINNENLAND MARKT

MARKT / WET- EN REGELGEVING / AEDES

Minder regels aanbesteden maatschappelijk vastgoed

DEN HAAG - De verplichting voor corporaties om maatschappelijk vastgoed boven een bepaald drempelbedrag Europees aan te besteden, komt te vervallen. Dit maakte het ministerie van Binnenlandse Zaken op 29 april bekend, meldt corporatiekoepel Aedes op de eigen website.

Corporaties kunnen voortaan zelf kiezen hoe ze hun maatschappelijk vastgoed aanbesteden: Europees, openbaar of onderhands. De wijziging betekent een flinke kostenbesparing en vereenvoudigt de selectie van partijen, aldus Aedes. De corporatiekoepel heeft met het ministerie veelvuldig de knelpunten besproken in de zogenoemde Tijdelijke regeling Daeb. Aedes wees daarbij naar eigen zeggen consequent op de aanwezige juridische ruimte voor wijzigingen en pleitte voor een

vermindering van de regeldruk. Het ministerie erkent volgens de organisatie dat Europees aanbesteden boven het drempelbedrag te veel administratieve lasten oplevert voor de corporaties. De aanbestedingsplicht van eigen kantoorruimte (geen maatschappelijk vastgoed) blijft gehandhaafd. De reden hiervoor is dat corporaties hun eigen kantoorruimten met staatssteun kunnen realiseren.

Een eerdere lobby van Aedes om de aanbestedingsplicht voor de werkzaamheden van architecten en adviseurs af te schaffen, was volgens de koepel al eerder succesvol. De aanpassingen van de Tijdelijke regeling voor het aanbesteden van maatschappelijk vastgoed gaan in vanaf de datum waarop ze in de Staatscourant worden gepubliceerd. Er is geen sprake van terugwerkende kracht.

MARKT / CORPORATIES / IPD / AEDEX

3,5 procent rendement voor woningcorporaties

Woningcorporaties die deelnemen aan de corporatievastgoedindex IPD/aeDex haalden in 2010 een rendement van 3,5 procent op jaarbasis. Het directe rendement, een maatstaf voor het resultaat uit de dagelijkse bedrijfsvoering, steeg van 2,9 naar 3,0 procent. Ook het indirecte rendement, waarin de waardeverandering van het vastgoed meetelt, was positief.

ALMERE – Dat indirecte rendement bedroeg in 2010 0,6 procent, tegen -3,5 procent in 2009. Dit bleek op 12 mei in Ermelo bij de bekendmaking van de resultaten van de index voor 2010. Het rendement is voor het eerst sinds 2007 weer positief. Die verbetering komt vooral door gedaalde onderhoudskosten. Deze namen af van 29,1 procent naar 26,6 procent van de huuropbrengst. De huuropbrengst zelf steeg met 1,4 procent. Het indirecte rendement van 0,6 procent was lager dan de inflatie van 1,3 procent. Dit

betekent dat het vastgoed in 2010 niet waardeverloor. De beheerkosten bedroegen in 2010 14,5 procent van de huurinkomsten (2009: 14,3 procent). De overige vastgoedgerelateerde exploitatiekosten, belastingen en verzekeringen, kwamen in 2010 in totaal uit op 6,8 procent van de huuropbrengst (2009: 6,9 procent). De bruto investeringen bedroegen 2,4 miljard euro. Daarvan werd 70 procent besteed aan woningen. De bijdrage aan de betaalbaarheid van het huren, het zogeheten

maatschappelijk dividend, bedroeg in 2010 1,6 procent. In geld uitgedrukt komt dit voor alle deelnemers aan de IPD/aeDex index overeen met 621 miljoen euro op jaarbasis. De verkoopopbrengsten bedroegen in 2010 bijna 1 miljard euro. Dit betekent dat de deelnemende corporaties in 2010 5,1 procent van de totale marktwaarde van de door hen geëxploiteerde portefeuilles veranderden door investeringen en desinvesteringen. De netto investeringen bedroegen daarmee 2,1 procent. De onzekerheid bij de bepaling van de marktwaarde is niet verder gegroeid na de door de kredietcrisis getekende jaren 2008 en 2009. De in de taxaties opgenomen disconteringsvoet is niet verder opgelopen (2010: 7,5 procent). Tegelijkertijd is de visie op de restwaarde iets positiever geworden. Dat kwam tot uitdrukking in een daling van de exit yield, van 7,0 procent in 2009 naar 6,9 procent in 2010.

MARKT / KADASTER / EULIS

Webportaal Eulis zetelt bij Kadaster

APELDOORN - De zetel van de European Land Information Service (Eulis) is onlangs ondergebracht bij het Kadaster in Nederland. Nederland neemt het stokje over van Zweden.

Eulis is het webportaal waarmee aangesloten landen online elkaars grond- en eigendomsinformatie kunnen inzien. Het Kadaster wordt verantwoordelijk voor de organisatie en de administratieve

afhandeling van de inzagen. Het heeft ook zitting in het bestuur van de Europese vennootschap. Het ICT-systeem zelf blijft in beheer van het Noorse kadaster. De gegevens zijn de verantwoordelijkheid van de aangesloten landen.

Eulis is toegankelijk via een abonnement op het portaal Mijn Kadaster. Het webportaal richt zich op professionele gebruikers als banken, juristen, makelaars en overheidsdepartementen.

Zo is het te gebruiken bij het zoeken naar een tweede huis, voor zakelijke acquisitie, kredietonderzoek of risicoschatting. Dit bespaart de tijd en het geld dat anders nodig zou zijn om de juiste partijen in verschillende landen in te zetten. Volgens het Kadaster sluit de Eulis-zetel goed aan bij het streven van de organisatie om informatie gemakkelijk online toegankelijk te maken. Daarbij wordt samengewerkt met partners uit binnen- en buitenland.

Begin bouw woontorens Waldorpstraat



DEN HAAG - De bouw van de twee studentenwoontorens aan de Waldorpstraat bij station Den Haag Hollands Spoor is op 10 mei begonnen. Ze worden 70 meter hoog en krijgen een bruto vloeroppervlak van in totaal 29.500 m². Er komen 382 woningen in voor 602 studenten. Voor de bouw werkt NS Poort samen met WoonGoed 2-duizend, Stichting Duwo, VOF Waldorpstraat en de gemeente Den Haag. Naar verwachting worden de gebouwen medio 2013 opgeleverd.

COLUMN

Ruud de Wit
adviseur Vastgoedmarkt

Vastgoed Limburg op zijn retour

In de eerste week van november, om precies te zijn op een golfbaan in de buurt van Marbella tijdens het Vastgoedmarkt Invitatie Golf toernooi, hoorde ik voor het eerst dat de Limburgse ontwikkelingsportefeuille van ING Real Estate Development (de 3W-portefeuille) voor een groot deel in handen zou komen van VolkerWessels via het Limburgse bedrijf Bouwbedrijven Jongen. Ook de doorstart van 3W met een soort management buy out van directeur Jaco Meuwissen en Kijabo Vastgoed (de BV van de eerdere aandeelhouder Ward Vleugels) tot een niche- en fee-ontwikkelaar stond toen al nagenoeg vast.

Dat de betrokken partijen er meer dan acht maanden over hebben gedaan om met de officiële bevestiging naar buiten te komen, tekent de complexiteit van dit soort 'crisisdeals'. Want dat 3W in de problemen was gekomen, was al veel langer duidelijk. Aanvankelijk had ING RED de helft van de aandelen van 3W in eigendom, maar na de kredietcrisis – en een aantal financieel moeilijke projecten als Mosae Forum en de Maas Boulevard in Venlo – bleek dat de andere aandeelhouder – Ward Vleugels en zijn vrouw – er genoeg van hadden om te blijven bijstorten. Dat leidde er in 2008 toe dat ING RED alle 3W-aandelen overnam.

Sindsdien is er op de Schenkade bij ING Real Estate een andere wind gaan waaien, die voor de ontwikkelingstak op een orkaanramp is uitgedraaid. Want Hein Brand is met tornadokracht bezig de hele portefeuille in de verkoop te doen, waarbij flinke afschrijvingen niet worden geschuwd. En daarvan hebben uiteindelijk Bouwbedrijven Jongen en het duo Meuwissen/Vleugels kunnen profiteren. Voor alle betrokkenen is de nieuwe situatie een goede oplossing, hoewel ik nog moet zien hoe Jongen de twaalf overgenomen projecten (vooral retail en woningen in een zeer moeilijke en specifiek Limburgse markt) weer zodanig kan lostrekken dat er winst mee kan worden gemaakt. ING RE houdt overigens nog een aantal projecten in portefeuille, waarvan Jongen in mijn ogen terecht heeft geconcludeerd, dat ze niet snel winstgevendheid zullen worden. Daarmee moet Brand dus nog een tovenaarskunstje uithalen.

Triest is wel, dat de vijf jaar geleden nog zo krachtige positie van de provincie Limburg in de Nederlandse vastgoedbranche is verdwenen. Eerst domineerden Ger Ruijters vanuit Maastricht en Henk Stienstra vanuit Heerlen de Limburgse markt.

Daarnaast was er het ABP met zijn grote vastgoedportefeuille en een pensioenfondsbeheerder als AZL. Ook een aantal private vastgoedbeleggers – en ontwikkelaars als Harry Muermans, Grauwels & Daelmans en Van der Pol timmerden flink aan de weg en maakten het onmogelijk voor andere Nederlandse partijen een deuk te slaan in de Limburgse vastgoedburcht.

Daaraan is een einde gekomen. KFN – dat lange tijd zetelde in Maastricht – is opgehouden te bestaan en Vesteda heeft onlangs het hoofdkantoor overgeheveld naar Amsterdam. Ook de vastgoedportefeuille van APG wordt vanuit Symphony op de Zuidas aangestuurd. AZL bestaat eigenlijk niet meer en de vastgoedportefeuilles zijn ondergebracht bij ING REIM. Henk Stienstra richt zich geheel op de onder zijn kinderen verdeelde woningportefeuille en Harry Muermans heeft zwaar te lijden onder de vastgoedfraude, hoewel het OM hem nooit in staat van beschuldiging heeft gesteld.

Van al dit Limburgse vastgoedgeweld blijft nog slechts een klein stukje over. Meuwissen en Vleugels moeten eerst maar bewijzen dat hun 3W New Development levensvatbaar is en het beleid van Bouwbedrijven Jongen wordt vooral vanuit Rijswijk bepaald. De inmiddels uit elkaar gevallen vastgoedfamilies Grauwels en Daelmans gaan weliswaar stug en succesvol door, maar blijven in de Nederlandse verhoudingen marginaal. De enige nu nog in Maastricht gevestigde vastgoedonderneming van naam en faam is Q-Park, geleid door Ward Vleugels, die ook bij 3W jarenlang de koers heeft bepaald. Vleugels is een Limburger in hart en nieren en zal Maastricht niet snel verlaten. Maar het zal me niets verbazen dat ook de aandeelhouders van Q-Park op termijn de Limburgse hoofdstad liever inruilen voor een vestiging in Amsterdam. En dan is de dominante Limburgse positie in de Nederlandse vastgoedverhoudingen voorgoed verleden tijd.



Illustratie: Hans Spangenberg