

Bronnen:

Multifunctionele accommodaties. Onderzoek naar de uitgangspunten van en sturingsmogelijkheden voor het bouwproces van multifunctionele huisvesting. Afstudeerrapport stage PRC Bouwcentrum van Judith Willemsen, Universiteit Twente, 2003.

MOGELIJKE VORMEN VAN EIGENDOM VAN EEN MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE

Mogelijke vormen van eigendom zijn:

1. Gemeente als eigenaar;
2. Gebruikers als eigenaar;
3. Woningcorporatie als eigenaar;
4. Institutioneel belegger als eigenaar.

Ad 1. Gemeente als eigenaar

Het belangrijkste voordeel voor de gemeente is het behoud van zeggenschap. Deze vorm is alleen geschikt als de gemeente beschikt over de nodige expertise voor exploitatie. Voor de gebruikers is deze vorm gunstig, aangezien uit de praktijk blijkt dat de huur wordt vastgesteld op een 0% rendement wat betekent dat de huur lager is dan marktconforme tarieven die een belegger zou hanteren. Dit heeft tevens indirecte gevolgen voor de gemeente, wanneer de huur hoger is, zal een (gesubsidieerde) instelling bij de gemeente vragen om hogere subsidies. De gemeente loopt ook minder risico dan een belegger; wanneer een gemeente een lening afsluit is de rente lager, omdat de overheid garant staat voor de financiële verplichtingen.

Ad 2. Gebruikers als eigenaar

De gebruikers kunnen zich verenigen in een rechtspersoon en zo gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw. Er twee soorten juridische constructies mogelijk:

2.a Vereniging van eigenaren (VvE).

Een vereniging van eigenaren betekent dat alle gebruikers (deels) eigenaar zijn van het gebouw. Het gebouw wordt onderverdeeld in meerdere delen, waarbij elk deel een eigenaar kent. De gemeenschappelijke delen zijn eigendom van alle verenigde eigenaren. Om zeker van te zijn dat alle gebruikers zich aansluiten bij de vereniging is het noodzakelijk overeenstemming te bereiken over het programma van eisen, ontwerp, beheer en de exploitatie. In deze variant moet het gebouw worden gesplitst in 'appartementenrechten', waarbij per gebouwdeel moet worden bepaald wie deze ruimte krijgt toebedeeld. De verschillende eigenaren verplichten zich juridisch om jegens elkaar de multifunctionele accommodatie in stand te houden. Voor een vereniging van eigenaren geldt hetzelfde nadeel als van een belegger als eigenaar, namelijk dat de financieringsvoorwaarden ongunstiger zijn dan wanneer de gemeente eigenaar is. Een voordeel van een vereniging van eigenaren is de mogelijkheid om het beheer gezamenlijk te regelen, dit kan synergievoordelen opleveren.

2.b Gemeenschappelijk rechtspersoon.

Wanneer sprake is van een gemeenschappelijk rechtspersoon, nemen de toekomstige gebruikers een aandeel in bijvoorbeeld een stichting of besloten vennootschap (BV). Ten aanzien van het vastgoed, waarover de rechtspersoon het eigendom heeft. Het aandeel

van de participanten kan afhankelijk zijn van het aantal te huren vierkante meters. Beheer en onderhoud wordt overgedragen aan de rechtspersoon, waardoor schaalvoordelen worden benut. De rechtspersoon treedt op als opdrachtgever richting projectontwikkelaar. Financieel voordeel is dat de gemeente garant kan staan voor betalingen. Voorwaarde is dat gebruikers risicodragend investeren, met als nadeel dat aandelen in handen van derden kunnen komen.

Ad. 3. Woningcorporatie als eigenaar

Woningcorporatie is in weinig brede scholen een betrokken partij geweest, maar dit neemt wel steeds meer toe¹. Woningcorporaties beschikken over veel expertise en zijn gericht op maatschappelijke behoeften. De voordelen liggen op het financiële, beheermatige en inhoudelijk terrein. Corporaties hanteren bredere rendementsbegrippen en zijn daardoor voor gebruikers financieel aantrekkelijker. Een ander voordeel voor de gebruikers is een scheiding tussen subsidieverstrekker en verhuurder, waardoor de rollen helder worden.

Ad 4. Institutioneel belegger als eigenaar

De interesse van beleggers voor multifunctionele projecten ligt vooral daar waar maatschappelijke functies met commerciële functies (kantoren, winkels en woningen) worden gecombineerd. Voor beleggers is een hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau van belang, aangezien deze invloed heeft op waarde van het vastgoed in de omgeving. Een belegger zal alleen investeren wanneer de toekomstige inkomsten hoger liggen dan de huidige waarde (NettoContanteWaarde, bepaald door de waarde van toekomstige huur-opbrengsten en onderhoudsuitgaven). Wanneer een negatief rendement wordt gehaald kan de gemeente de tekorten dekken of participanten dragen bij. In onderstaande tabel zijn de voor- en nadelen opgesomd (er wordt vanuit gegaan dat de eigenaar de risico's van de exploitatie draagt en het zeggenschap heeft).

Gemeente als eigenaar	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Laagste huurprijs (mits de gemeente uitgaat van 0% rendement)	Mogelijk gebrek aan expertise op gebied van ontwikkeling, financiering en exploitatie
Gemeente kan sturen in samenwerking	Risico voor gemeente
Gebruiker als eigenaar	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Zeggenschap ligt bij de gebruiker die expert is op eigen terrein	Meer overleg nodig, dus meer risico (PvE, ontwerp, exploitatie, etc.)
Wanneer gemeente garant staat kan een goedkopere lening worden verstrekt	Kosten zijn hoger
Corporatie als eigenaar	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Grote inbreng van expertise	Gebruikers worden afhankelijk van een niet publieke partij
Maatschappelijke betrokkenheid	
Huur lager dan particulier eigendom	
Gebruikers hebben duidelijke scheiding tussen verhuurder en subsidieverstrekker	
Institutioneel belegger als eigenaar	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Is efficiënter dan een VvE	Risico wordt doorbelast aan
Schaalvoordelen kunnen worden benut	Gebruikers hebben beperkte zeggenschap
Wanneer gemeente garant staat kan een goedkopere lening worden verstrektgebruikers	Gebruikers worden afhankelijk van een niet publieke partij
	Belegger heeft geen expertise op gebied van exploitatie

¹ Haas, 'Multifunctionele accommodaties', 2002