

Kwaliteit maatschappelijk vastgoed

Eerste verkenning op basis van openbare bronnen

Inleiding

In 2011 is door bbn adviseurs en Bouwstenen een verkenning uitgevoerd naar de omvang van het maatschappelijk vastgoed. Belangrijkste resultaat; het totale oppervlak beslaat circa 83,5 miljoen m². Dat is meer dan alle kantoren en winkels bij elkaar. Een groot deel van dit vastgoed bestaat uit zorg- en onderwijsgebouwen.

In 2012 hebben bbn adviseurs en Bouwstenen met steun van Agentschap NL de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed verkend aan de hand van een pragmatisch ingestoken quick scan. Doel hiervan is om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsdiscussie door globaal in beeld te brengen wat we hiervan weten en hoe de verschillende sectoren en kwaliteitsaspecten zich tot elkaar verhouden in termen van meer, minder of vooralsnog 'geen beeld'.

Opzet en aanpak van de verkenning

Doel

Het doel van deze verkenning is om aan de hand van een pragmatisch ingestoken quick scan:

- de kwaliteitsdiscussie te voeden met hetgeen wel en niet bekend is;
- de basis te leggen voor relevant vervolg (gesprek, onderzoek, beleid) door markante overeenkomsten en verschillen in beeld te brengen.

Afbakening sectoren

In eerste instantie is gekeken naar de volgende sectoren:

- Primair onderwijs, inclusief speciaal onderwijs (gemeente, scholen);
- Voortgezet onderwijs (gemeente, scholen);
- Kinderopvang/peuterspeelzalen (gemeenten);
- Kinderopvang (particulier);
- Sportvoorzieningen; alleen gymzalen, sporthallen en zwembaden (gemeenten);
- Buurthuizen/wijkhuizen (gemeente);
- Gemeentehuizen (gemeente);
- Ziekenhuizen (particulier - zorgverzekering);
- Verpleeghuizen (particulier – AWBZ);
- Kantoren (ter referentie).

In verband met het ontbreken van voldoende (actuele/representatieve) gegevens zijn ziekenhuizen, gemeentehuizen en kantoren in tweede instantie buiten beschouwing gelaten.

Kwaliteitsgegevens

Per sector is in eerste instantie de kwantiteit en de leeftijd van de voorraad in beeld gebracht. Deze gegevens zeggen niets over de kwaliteit maar zijn opgenomen om de kwaliteitsgegevens enigszins in perspectief te kunnen plaatsen.

Wat betreft de kwaliteit is gekeken naar:

- energie (aan de hand van gegevens over energielabel of een inschatting van het besparingspotentieel aan de hand van ideaaltypische gegevens en gewenste maatregelen)
- technische staat/onderhoudsconditie (NEN 2767)
- binnenklimaat/gezondheid (zie GPR)
- functionele kwaliteit
- toekomstwaarde/alternatieve aanwendbaar (GPR)
- gebruikskwaliteit (GPR)

Er is niet gekeken naar kosten zoals energie, onderhoud, vastgoedwaarde of maatschappelijke kosten en baten.

Bronnenonderzoek

In eerste instantie is per categorie en per aspect globaal in matrixen geregistreerd wat daarover in openbare bronnen te vinden is. Het betreft hier bronnen die bij Bouwstenen reeds bekend waren en bronnen die door Agentschap NL zijn aangedragen. De geraadpleegde bronnen zijn ten behoeve van de verkenning per sector geordend.

In totaal zijn meer dan 45 bronnen geraadpleegd, verdeeld over de volgende sectoren.

Sector	Openbare bronnen
Primair onderwijs	25
Voortgezet onderwijs	6
Kinderopvang	2
Buurthuizen	0
Sport	
Verpleeghuizen	4
Overige	8

De geraadpleegde bronnen zijn te vinden op de [website van Bouwstenen](#). Een groot deel van deze bronnen leverde geen bruikbaar materiaal op voor deze verkenning (te oud, alleen gegevens over beleid, maatregelen, kosten en niet over het gebouw). In bijlage 1 treft u een overzicht van de bronnen die uiteindelijk voor deze verkenning zijn gebruikt.

Verdere aanpak

Voor het overige is de verkenning als volgt aangepakt:

- De gegevens uit de voornoemde bronnen zijn aangevuld met gegevens over diverse gemeentelijke portefeuilles zoals die te vinden zijn in [VastgoedMaps](#); een tool van bbn adviseurs waarvan diverse gemeenten gebruik maken.
- Vervolgens zijn op de LinkedIn groepen van verschillende sectoren oproepen gedaan voor meer informatie.

- Ook zijn drie bijeenkomsten georganiseerd om de tot dan beschikbare gegevens aan te vullen met een deskundig oordeel.
- Daarna zijn de matrixen op de website van Bouwstenen gezet en zijn diverse LinkedIn groepen, relaties van Bouwstenen en Agentschap NL aangeschreven met het verzoek de gegevens te checken.
- De ontvangen reacties zijn opgenomen op de website van Bouwstenen en verwerkt in de matrixen.
- Vervolgens is gepoogd op basis van de info in de matrixen een algemeen beeld te schetsen, maar dat was gezien de beschikbare bronnen eigenlijk niet goed toe doen.
- Dit algemene beeld en de achterliggende bronnen zijn uitgebreid besproken met Agentschap NL.
- Hierna zijn de matrixen en de conclusie uit de verkenning definitief vastgesteld.

De betrokkenen bij de verkenning/mensen die tips en input hebben geleverd, zijn te vinden in bijlage 2.

Primair Onderwijs

Sector		Primair Onderwijs		
Vastgoedvoorraad		10.100.000 m2		1
Jaarlasten vastgoed		€ 1.110.000.000		1
Toelichting				
Categorie	Percentage	Opmerking	Bron	
Gemiddelde leeftijd	n=390	Alternatieve bron (gecombineerde cijfers voor PO & VO)		
0-10 jaar	26%	0-10 jaar: 11%	2,9	
10-20 jaar	11%	10-20 jaar: 10%	2,9	
20-30 jaar	16%	ouder dan 20 jaar: 79%	2,9	
30-40 jaar	15%		2	
40+ jaar	30%	Gemiddelde leeftijd onderwijsgebouw is 35 jaar.	2,22	
onbekend	2%		2	
Energie	(score: max=100)	Alternatieve bron (n=6)		
Isolatie	40	Zeër slecht: 50%	4,5	
Verlichtingsplan	79	Slecht: 36%	4,5	
Verlichting	31	Redelijk: 14%	4,5	
Duurzame energie	8	De gemiddelde EPC-score bij oplevering van nieuwbouw ligt circa 35% lager dan wettelijk vereist.	4,19	
Staat van onderhoud	n=236			
1 (uitstekend)	3%		2	
2	52%		2	
3	31%		2	
4	6%		2	
5	1%		2	
6 (zeer slecht)	0%		2	
onbekend	7%		2	
Binnenklimaat		In >80% van de gevallen wordt de norm van 1200ppm CO2 overschreden.	8	
		In 88% van de leslokalen >50% van tijd over CO2 eis heen	7	
		In 36% van scholen is meer dan kwart van lestijd de luchtkwaliteit onacceptabel (>1.400ppm CO2).	20	
		In 72% van de scholen wordt te weinig geventileerd.	20	
		Binnenklimaat blijkt slecht in zowel nieuw- als oudbouw.	5	
		Installaties te ingewikkeld, inregeling door professional noodzakelijk.	5	
		Luchtkwaliteit wordt beter door het toevoegen van mechanische ventilatie.	20	
Functionaliteit	n=6	Scholen gebouwd tussen 1960 en 1980 zijn weinig tot niet ingesteld op de inzichten in het moderne onderwijs (ruimten voor verschillende werkvormen)		
Buitenruimte te klein	35%		5	
Buitenruimte matig	40%		5	
Toekomstwaarde		In de periode 1960-1980 is veel asbest toegepast.	16	
		Onderwijsgebouwen <1960 vaak goed gelegen.	16	
		Onderwijsgebouwen <1960 vanwege architectuur vaak te transformeren.	16	
		Onderwijsgebouwen >1960 zeer lastig te transformeren.	16	
		In veel onderwijsinstellingen staan lokalen leeg. Deze zijn moeilijk te vullen met een alternatieve functie.	18	
Tevredenheid gebruikers	n=193	10/10 scholen ontevreden over luchtkwaliteit en temperatuur.		
1 (uitstekend)	2%	10/10 scholen tevreden over lichtkwaliteit.	2,6	
2	57%	Men is redelijk tevreden over akoestische kwaliteit.	2,6	
3	16%		2,6	
4	6%		2	
5	19%		2	
6 (zeer slecht)	0%		2	
onbekend	1%		2	

- 1 Bouwstenen & bbn adviseurs, Bouwstenen voor Sociaal, Cijfers maatschappelijk vastgoed, 2011
- 2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente
- 3 PRC, Bouwkundige schouw scholen in 12 gemeenten, 2011
- 4 Energiedata AgentschapNL, 2012: gemiddelde score o.b.v. combinatie van gegevens
- 5 HEVO, Gebruikerservaring Primair onderwijs (Nieuwbouw), 2011
- 6 BNA, Luisteren naar schoolgebouwen, 2011
- 7 Rijksbouwmeester, Gezond en goed-Scholenbouw in topconditie, 2009
- 8 BBA, literatuuronderzoek scholen, in opdracht van Senternovem, 2006
- 9 Stratus, Ubouwpanel, Energiebesparingsmonitor gebouwde omgeving: U-bouw, 2011
- 16 Deskundigheidsoordeel
- 18 REBEL, Een fris alternatief voor huisvesting van kinderen, 2010
- 19 Merosch, Succes- en faalfactoren bij de realisatie van energie- en binnenklimaatambities bij scholen, 2012
- 20 GGD Den Haag, Evaluatierapport project binnenmilieu op scholen, 2011
- 22 Communication Concert, Rapportage Marktinitiatieven Frisse Scholen, 2012

Voortgezet onderwijs

Sector		Voortgezet Onderwijs	
Vastgoedvoorraad	6.400.000 m2		1
Jaarlasten vastgoed	€ 780.000.000		1
Toelichting			
Categorie	Percentage	Opmerkingen	Bron
Gemiddelde leeftijd	n=115	Alternatieve bron (gecombineerde cijfers voor PO & VO)	
0-10 jaar	25%	0-10 jaar: 11%	2,9
10-20 jaar	13%	10-20 jaar: 10%	2,9
20-30 jaar	14%	ouder dan 20 jaar: 79%	2,9
30-40 jaar	16%		2
40+ jaar	28%	Gemiddelde leeftijd onderwijsgebouw is 35 jaar.	2,22
onbekend	3%		2
Energie	(score: max=100)	Groot aantal gebruikers is niet op de hoogte van het energieverbruik van hun school.	13
Isolatie	40	De gemiddelde EPC-score bij oplevering van nieuwbouw ligt circa 35% lager dan wettelijk vereist.	4,19
Verlichtingsplan	79		4
Verlichting	31		4
Duurzame energie	8		4
Staat van onderhoud	n=84		
1 (uitstekend)	2%		2
2	60%		2
3	24%		2
4	6%		2
5	0%		2
6 (zeer slecht)	0%		2
	8%		2
Binnenklimaat		In 36% van scholen is meer dan kwart van lestijd de luchtkwaliteit onacceptabel (>1.400ppm CO2). In 72% van de scholen wordt te weinig geventileerd. Luchtkwaliteit wordt beter door het toevoegen van mechanische ventilatie. Klachten komen voor bij alle typen klimaatinstallaties. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gebruikers grote moeite hebben om klimaatinstallaties in te regelen. Het binnenklimaat (temperatuur, ventilatie, luchtvochtigheid) wordt in veel gevallen als negatief beoordeeld. Opvallend is dat dit ook geldt voor veel nieuwbouwscholen.	20 20 20 13 13
Functionaliteit		Gangen en trappen worden vaak als te smal of te stijl beoordeeld ondanks het feit dat deze volgens de normen gebouwd zijn. Naast het binnenklimaat zijn gebruikers in veel gevallen ook ontevreden over de akoestiek. Scholen gebouwd tussen 1960 en 1980 zijn weinig tot niet ingesteld op de inzichten in het moderne onderwijs (ruimten voor verschillende werkvormen).	13 13 22
Toekomstwaarde		In veel onderwijsinstellingen staan lokalen leeg. Deze zijn moeilijk te vullen met een alternatieve functie.	18
Tevredenheid gebruikers	n=48	Mechanische ventilatie veroorzaakt in veel gevallen een geluidsniveau boven de norm, leraren hebben aangegeven hier overlast van te ondervinden. Systemen worden hierdoor niet of onvoldoende ingesteld.	2,14 2 2 2 2 2
1 (uitstekend)	0%		2
2	50%		2
3	19%		2
4	6%		2
5	10%		2
6 (zeer slecht)	2%		2
onbekend	13%		2

- 1 Bouwstenen & bbn adviseurs, Bouwstenen voor Sociaal, Cijfers maatschappelijk vastgoed, 2011
- 2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente
- 4 Energiedata AgentschapNL, 2012: gemiddelde score o.b.v. combinatie van gegevens
- 9 Stratus, Ubouwpanel, Energiebesparingsmonitor gebouwde omgeving: U-bouw, 2011
- 13 HEVO, Bouwen aan een goede school, 2011
- 14 Brief Tweede Kamer, Kabinetsvisie binnenklimaat basisscholen, 2007
- 18 REBEL, Een fris alternatief voor huisvesting van kinderen, 2010
- 19 Merosch, Succes- en faalfactoren bij de realisatie van energie- en binnenklimaatambities bij scholen, 2012
- 20 GGD Den Haag, Evaluatierapport project binnenmilieu op scholen, 2011
- 22 Communication Concert, Rapportage Marktinitiatieven Frisse Scholen, 2012

Kinderopvang (gemeentelijk eigendom)

Sector	Kinderopvang (gemeentelijk eigendom)			
Vastgoedvoorraad	3.900.000 m ²			1
Jaarlasten vastgoed	€ 530.000.000			1
Toelichting	Betreft kinderopvang en peuterspeelzalen.			
Categorie	Percentage	Opmerkingen	Bron	
Gemiddelde leeftijd	n=133			
0-10 jaar	22%		2	
10-20 jaar	12%		2	
20-30 jaar	14%		2	
30-40 jaar	14%		2	
40+ jaar	31%		2	
onbekend	8%		2	
Energie	Geen data			
Staat van onderhoud	n=86			
1 (uitstekend)	13%		2	
2	33%		2	
3	45%		2	
4	5%		2	
5	3%		2	
6 (zeer slecht)	1%		2	
onbekend	0%		2	
Binnenklimaat		In nagenoeg alle gevallen onvoldoende capaciteit mechanisch ventilatiesysteem. In veel gevallen komt capaciteit ventilatievoorziening niet overeen met bouwbesluit.	11 11	
Functionaliteit		Bij nieuwbouw worden in veel gevallen minimumnormen gebruikt als uitgangspunt. Deze zijn te laag voor een goede pedagogische kwaliteit. De kwaliteit van de huisvesting van BSO's is zeer divers.	16 16	
Toekomstwaarde				
Tevredenheid gebruikers	n=79			
1 (uitstekend)	9%		2	
2	27%		2	
3	16%		2	
4	10%		2	
5	11%		2	
6 (zeer slecht)	0%		2	
onbekend	27%		2	

- 1 Bouwstenen & bbn adviseurs, Bouwstenen voor Sociaal, Cijfers maatschappelijk vastgoed, 2011 (totale voorraad kinderopvang)
- 2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente
- 11 LBP Lichtveld Buis & Partners, Onderzoek binnenmilieu kindercentra, 2009
- 16 Deskundigheidsoordeel

Kinderopvang (commercieel)

Sector		Kinderopvang (commercieel)		
Vastgoedvoorraad		3.900.000 m ²		1
Jaarlasten vastgoed		€ 530.000.000		1
Toelichting	Betreft kinderopvang en peuterspeelzalen.			
Categorie	Percentage	Opmerkingen	Bron	
Gemiddelde leeftijd				
0-10 jaar	Geen data			
10-20 jaar				
20-30 jaar				
30-40 jaar				
40+ jaar				
Energie				
	Geen data			
Staat van onderhoud				
1 (uitstekend)	Geen data			
2				
3				
4				
5				
6 (zeer slecht)				
Binnenklimaat				
		In veel gevallen slechte ventilatie, temperatuur en licht.		10
		Temperatuur vaak niet per ruimte inregelbaar.		10
		In nagenoeg alle gevallen onvoldoende capaciteit mechanisch ventilatiesysteem.		11
		In veel gevallen komt capaciteit ventilatievoorziening niet overeen met bouwbesluit.		11
Functionaliteit				
		Kinderdagverblijf: gemiddeld 4,28m ² /kind; 5,76m ² incl. speelhal; <4m ² is te krap		10
		BSO: gemiddeld 4,5m ² /kind; <3,9m ² is te krap		10
		Bij nieuwbouw worden in veel gevallen minimumnormen gebruikt als uitgangspunt. Deze zijn te laag voor een goede pedagogische kwaliteit.		16
		De kwaliteit van de huisvesting van BSO's is zeer divers.		16
Toekomstwaarde				
Tevredenheid gebruikers				
1 (uitstekend)	Geen data	Gemiddeld als onvoldoende beoordeeld.		10
2		Afwerking vloeren en plafonds voldoende.		10
3		Wanden matig, hoge vuilgraad.		10
4				
5				
6 (zeer slecht)				

- 1 Bouwstenen & bbn adviseurs, Bouwstenen voor Sociaal, Cijfers maatschappelijk vastgoed, 2011 (totale voorraad kinderopvang)
- 2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente
- 10 AKTA & TU Eindhoven, Evaluatieonderzoek kwaliteit huisvesting kindercentra, 2004
- 11 LBP Lichtveld Buis & Partners, Onderzoek binnenmilieu kindercentra, 2009
- 16 Deskundigheidsoordeel

Buurtcentra

Sector		Buurtcentra		
Vastgoedvoorraad				
Jaarlasten vastgoed				
Toelichting				
Categorie	Percentage	Opmerkingen	Bron	
Gemiddelde leeftijd	n=173			
0-10 jaar	13%		2	
10-20 jaar	10%		2	
20-30 jaar	21%		2	
30-40 jaar	18%		2	
40+ jaar	29%		2	
onbekend	9%		2	
Energie	Geen data	In buurtcentra zijn weinig energiebesparende maatregelen genomen.	16	
Staat van onderhoud	n=56			
1 (uitstekend)	2%	De kwaliteit / technische staat van buurtcentra loopt sterk uiteen.	2,16	
2	30%		2	
3	38%		2	
4	16%		2	
5	5%		2	
6 (zeer slecht)	2%		2	
onbekend	7%		2	
Binnenklimaat		Voldoet in veel gevallen aan de norm vanwege lage bezetting en goede natuurlijke ventilatie.	16	
Functionaliteit		Voorzieningen t.b.v. bijvoorbeeld geluidsisolatie zijn vaak beperkt aanwezig waardoor verschillende groepen niet efficiënt gecombineerd kunnen worden.	16	
Toekomstwaarde		In veel gevallen staan buurtcentra op goede locaties midden in de wijk. Opstallen zijn in veel gevallen verouderd.	16	
Tevredenheid gebruikers	n=40			
1 (uitstekend)	0%	Gebruikers zijn over het algemeen tevreden over de sobere, maar doelmatige inrichting van buurtcentra.	2,16	
2	38%		2	
3	28%		2	
4	0%		2	
5	18%		2	
6 (zeer slecht)	5%		2	
onbekend	13%		2	

2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente

16 Deskundigheidsoordeel

Sportvoorzieningen

Sector	Sportvoorzieningen			
Vastgoedvoorraad		€	5.700.000 m2	1
Jaarlasten vastgoed			1.260.000.000	
Toelichting	Combinatie van sportzalen, zwembaden, gymzalen en sportkantines.			
Categorie	Percentage	Opmerkingen	Bron	
Gemiddelde leeftijd	n=416	(data is exclusief zwembaden)		
0-10 jaar	19%	De kwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van het feit of het een oude of een nieuwe accommodatie betreft. Veel zwembaden stammen uit jaren zestig, begin zeventig. Veel gymzalen dateren uit de jaren zeventig en tachtig en zijn inmiddels aan het eind van de technische levensduur.	2,16	
10-20 jaar	12%		2	
20-30 jaar	19%		2,16	
30-40 jaar	21%		2,16	
40+ jaar	21%		2	
onbekend	8%			
Energie	Geen data	Gemiddeld energielabel F, bij verbetering stap naar D of C realistisch. ESCo's garanderen een energiereductie bij zwembaden tussen 5 en 40 %	21 21	
Staat van onderhoud	n=142	(data is exclusief zwembaden)		
1 (uitstekend)	5%	Veel zwembaden zijn aan het eind van de technische levensduur. Tot op heden zijn sportzalen goed onderhouden, deze budgetten komen echter steeds meer onder druk.	2,16	
2	29%		2,16	
3	45%		2	
4	7%		2	
5	6%		2	
6 (zeer slecht)	3%		2	
onbekend	5%			
Binnenklimaat		Door disfunctionele verwarmingsinstallaties binnentemperatuur regelmatig onvoldoende in de winter.	17	
Functionaliteit		In veel gevallen is de akoestiek in gymzalen en sporthallen slecht. Dit resulteert in gezondheidsklachten bij docenten. Geen verschil in functionaliteit tussen oude en nieuwe gebouwen.	17 16	
Toekomstwaarde		Vanwege de vorm is de toekomstwaarde van sporthallen vrij beperkt. Veel sporthallen staan op een goede locaties.	16 16	
Tevredenheid gebruikers	n=101	(data is exclusief zwembaden)		
1 (uitstekend)	6%		2	
2	46%		2	
3	21%		2	
4	8%		2	
5	14%		2	
6 (zeer slecht)	2%		2	
onbekend	3%			

- 2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente
 15 Agentschap NL, kwaliteit MaVa - info zwembaden, 2012
 16 Deskundigheidsoordeel
 17 KLVO
 21 Agentschap NL, Nieuwsberichten, 2012

Verpleeghuizen

Sector		Verpleeghuizen		
Vastgoedvoorraad		7.100.000 m ²		1
Jaarlasten vastgoed				
Toelichting				
Categorie	Percentage	Opmerkingen	Bron	
Gemiddelde leeftijd	n=69	Alternatieve bron		
0-10 jaar	20%	0-10 jaar: 17%	2,9	
10-20 jaar	20%	10-20 jaar: 14%	2,9	
20-30 jaar	4%	ouder dan 20 jaar: 69%	2,9	
30-40 jaar	28%	Verpleeghuizen krijgen in hun levensduur vaak meerdere ingrijpende	2,16	
40+ jaar	22%	aanpassingen en functionele wijzigingen.	2	
onbekend	6%		2	
Besparingspotentieel				
0-10 jaar	16%		12	
10-20 jaar	22%		12	
20-30 jaar	15%		12	
30-40 jaar	28%		12	
40+ jaar	19%		12	
Technische staat				
1 (uitstekend)	Geen data	Kwaliteit is redelijk.	16	
2				
3				
4				
5				
6 (zeer slecht)				
onbekend				
Binnenklimaat		In 23% van de verpleeghuizen is de luchtkwaliteit een redelijk groot tot groot probleem.	9	
		In 49% van de verpleeghuizen is het thermisch comfort een redelijk groot tot groot probleem.	9	
Functionaliteit		Te weinig woonkwaliteit door een gebruik aan privacy.	16	
		In ontwerpfase vaak (te) weinig aandacht voor beheer en exploitatie.	16	
Toekomstwaarde				
Tevredenheid gebruikers				
1 (uitstekend)	Geen data			
2				
3				
4				
5				
6 (zeer slecht)				
onbekend				

2 bbn adviseurs, gegevens VastgoedMaps, 2012: o.b.v. ca. 35 gemeente, gegevens inschatting van betreffende gemeente

9 Stratus, Ubouwpanel, Energiebesparingsmonitor gebouwde omgeving: U-bouw, 2011

10 Agentschap NL, Kwaliteit mava - info zorg, 2010

16 Deskundigheidsoordeel

Conclusies

Belangrijke conclusie uit de verkenning is dat we landelijk weinig weten over de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. Met grote slagen om de arm, ontstaat uit de beschikbare bronnen het volgende beeld:

- Gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de gebouwen. De staat van onderhoud wordt over het algemeen als voldoende beoordeeld, zij het bij buurthuizen en sportvoorzieningen iets minder dan bij onderwijs en opvang.
- Er is kritiek op de functionaliteit van de gebouwen. Dit kan liggen aan de veranderende eisen maar ook te maken hebben met het ontbreken van een onafhankelijk en representatief onderzoek naar de functionaliteit van de huidige voorzieningen.
- Het onderwijs, de kinderopvang en in mindere mate ook verpleeghuizen kampen met problemen met betrekking tot het binnenklimaat; veelal veroorzaakt door het intensieve gebruik in relatie tot de ventilatie(systemen). Mogelijk is de actuele situatie beter dan 5 jaar geleden, maar dat is op basis van de beschikbare bronnen niet vast te stellen. Wel is bekend dat de problemen zich ook voordoen in nieuwbouwsituaties.
- Voor zover gegevens bekend (o.a. onderwijs en verpleeghuizen) scoort zo'n 50% van de gebouwen een onvoldoende op het gebied van energie. De meeste bronnen over energie gaan in op energiegebruik en mogelijke technische maatregelen en gaan niet in op de energie-kwaliteit van het gebouw zelf.
- De toekomstwaarde of alternatieve aanwendbaarheid is over het algemeen beperkt in verband met specifieke bouw en/of de kwaliteit. Van scholen van voor 1960 en buurthuizen is de toekomstwaarde nog het best in verband met hun centrale ligging, historisch karakter en de afwezigheid van asbest.

Bijlage 1: Bronnen

Nummer	Bron	Auteur	Jaartal
1	Bouwstenen voor sociaal, Cijfers Maatschappelijk Vastgoed	Bouwstenen & bbn adviseurs	2011
2	Gegevens VastgoedMaps	bbn adviseurs & gebruikers	2012
3	Bouwkundige schouw scholen in 12 gemeenten	PRC	2011
4	Energiedata	Agentschap NL	2012
5	HEVO, Gebruikerservaring Primair onderwijs (Nieuwbouw)	HEVO	2011
6	Luisteren naar schoolgebouwen	BNA	2011
7	Gezond en goed, Scholenbouw in topconditie	Rijksbouwmeester	2009
8	literatuuronderzoek scholen, in opdracht van Senternovem	BBA	2006
9	Energiebesparingsmonitor gebouwde omgeving: U-bouw,	Stratus, Ubouwpanel	2011
10	Evaluatieonderzoek kwaliteit huisvesting kindercentra	AKTA, TU Eindhoven	2004
11	Onderzoek binnenmilieu kindercentra	LBP Lichtveld Buis & Partners	2009
12	Kwaliteit mava - info zorg	Agentschap NL	2010
13	Bouwen aan een goede school	HEVO	2011
14	Brief Tweede Kamer, Kabinetsvisie binnenklimaat basisscholen	Ministerie VROM	2007
15	Kwaliteit MaVa - info zwembaden	Agentschap NL	2012
16	Deskundigheidsoordeel		
17	www.kvlo.nl	KVLO	2012
18	Een fris alternatief voor huisvesting van kinderen	REBEL	2012
19	Succes- en faalfactoren bij de realisatie van energie- en binnenklimaatambities bij scholen	Merosch	2012
20	Evaluatierapport project binnenmilieu op scholen	GGD Den Haag	2011
21	Nieuwsberichten	Agentschap NL	2012
22	Rapportage Marktinitiatieven Frisse Scholen	Communication Concert	2012

Bijlage 2: Betrokkenen bij de verkenning

Onderwijs & Opvang		
	Carola Bodenstaff	Branche organisatie Kinderopvang
	Christiaan van Bree	Ecorys
	Ed Hoekstra	AKTA
	Fons Haen	Asset
	Fred de Gier	BOAG
	Henk Waaldijk	Agentschap NL
	Jet Burgert	Rekenkamer
	Loisa Broens Visser	
	Marco van Zandwijk	Ruimte OK
	Mireille Ulenbusch	HEVO
	Nico van Zuylen	VO Raad
	Wouter Hoeët	HEVO
Zorg & Welzijn		
	Fred Bisschop	TNO (Centrum Zorg & Bouw)
	Guust Linders	VNG
Algemeen		
	Ingrid de Moel	Bouwstenen
	Freek Taverne	bbn adviseurs
	Rinald van der Wal	bbn adviseurs