

Maatschappelijk Vastgoeddag 2024

Welkom bij de sessie en het gesprek over:

Renovatie in de verordening



Samen met



Rogier van der Tweel
Gemeente Bloemendaal



Gerhard Jacobs
Partner Hevo: Medeopsteller
VNG-modelverordening 2025



Chantal Broekhuis
Specialist Bedrijfsvoering &
Maatschappelijk vastgoed



Ingrid de Moel
Directeur Bouwstenen voor Sociaal

Doel

- Input voor mogelijke afspraken tussen scholen en gemeenten over onderhoud, renovatie en transformatie
- Aanhaakpunten voor vervolg

Programma

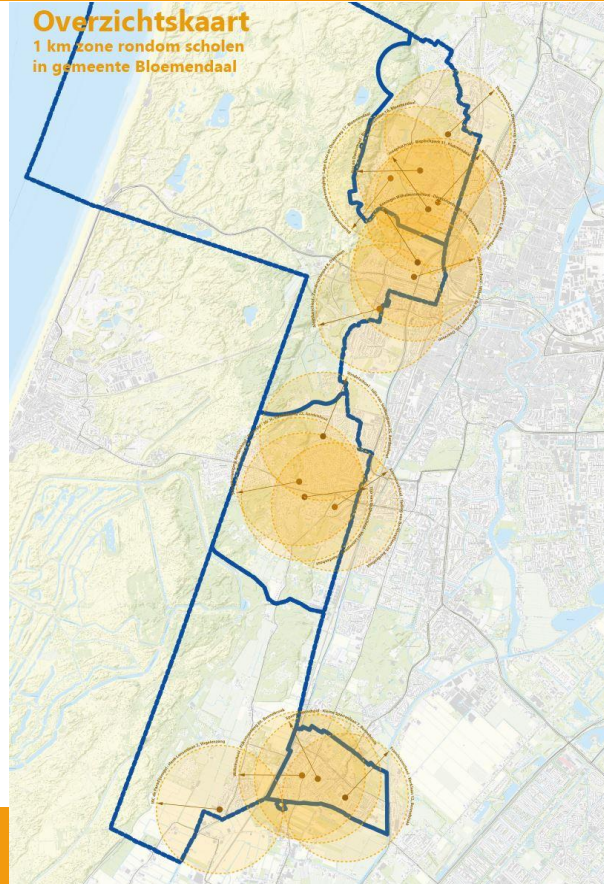
1. Intro
2. Situatieschets Bloemendaal
3. Presentatie ontwikkelwerk
4. Gesprek wat hieruit mee te nemen
5. Terugkoppeling
6. Afsluiting en punten voor vervolg

— — —

Onderwijshuisvesting in de gemeente Bloemendaal



Schoolgebouwen per dorpskern



Leeftijd schoolgebouwen



Leeftijd schoolgebouwen



- 19 schoolgebouwen: 16 PO; 3 VO
- Gem. leeftijd 76,5 jaar;
- 5 gebouwen meer dan 100 jaar oud;
- 10 gebouwen van voor 1945;
- alleen 2 gebouwen jonger dan 40 jaar;
- 6 monumenten, overige gebouwen vaak beeldbepalend



Leerlingenaantallen

JAAR	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
TOTAAL	3114	3226	3299	3381	3442	3449	3485	3455	3416
buitenleerlingen	37%	38%	39%	39%	39%	39%	40%	40%	41%

Prognose

JAAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
TOTAAL	3114	3081	3081	3057	3035	3021	3008	3017

Leerlingenaantallen VO



JAAR	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
TOTAAL	1845	1844	1757	1633	1555	1579	1639	1678	1794



- Meerdere autonome kernen
- Kleine scholen; veel buitenleerlingen
- Leeftijd gebouwen: karakteristieke en monumentale gebouwen enerzijds; verduurzamingsopgave / binnenklimaat anderzijds
- Krappe locaties: uitbreiding lastig of zelfs onhaalbaar; geen locaties voor nieuwbouw
- Verwachtingspatroon scholen vs. mogelijkheden gemeente
- Ontoereikende vergoeding vanuit het rijk



IHP 2024 – dilemma's

- Onduidelijkheid over renovatie als gemeentelijke voorziening
- Verschil definitie renovatie tussen gemeente en onderwijs
- Kosten renovatie t.o.v. nieuwbouw
- Beeldbepalende gebouwen in de omgeving
- Opbrengst gemeentelijke investeringen verduurzaming
- Verschil in staat van onderhoud oude gebouwen



De opgave: onderhouden renoveren en transformeren

Doelen

- levensduurverlenging
- samen naar school
- verbeteren functionaliteit van de gebouwen
- verduurzamen hele voorraad
- voorsorteren op Europese regels
- gebouwen beter benutten
 - combi met kinderopvang en buurtactiviteiten
- ???

Situatie

- te weinig geld
- stijgende bouw- en exploitatiekosten
- stedelijk inpassen is maatwerk
- onhandige wet
- ??

Renovatie in de verordening

Begrip niet in de wet, wel als voorziening opgenomen
Wat zijn daarvan de consequenties?

Wat biedt houvast?

- Netwerkbijeenkomst
- Onderzoek

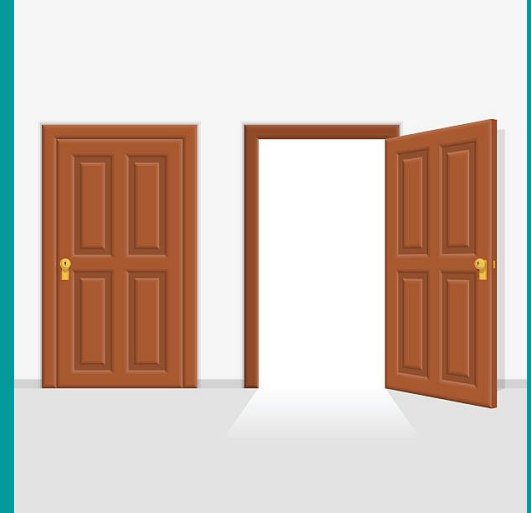
BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Renovatie in de verordening van 23 gemeenten

Renovatie in de verordening onderwijshuisvesting				
Gemeente	Jaar	Renovatie	Nieuwbouw indien	NEN2767
Oss	2012	-		nee
Alphen aan den Rijn	2015	-		nee
Zoetermeer	2015	-		ja
Deventer	2015	-	+20 jaar niet mogelijk door onderhoud of aanpassen	ja
Epe	2015	-	+20 jaar niet mogelijk door onderhoud of aanpassen	ja
Veenendaal	2015	-		ja
Zaanstad	2015	-	gewenste verlenging niet mogelijk door onderhoud of aanpassen	ja
Helmond	2015	-		ja
Horst aan de Maas	2015	-		ja
Leusden	2015	-	+20 jaar niet mogelijk door onderhoud of aanpassen	ja
			+20 jaar niet mogelijk door onderhoud of	

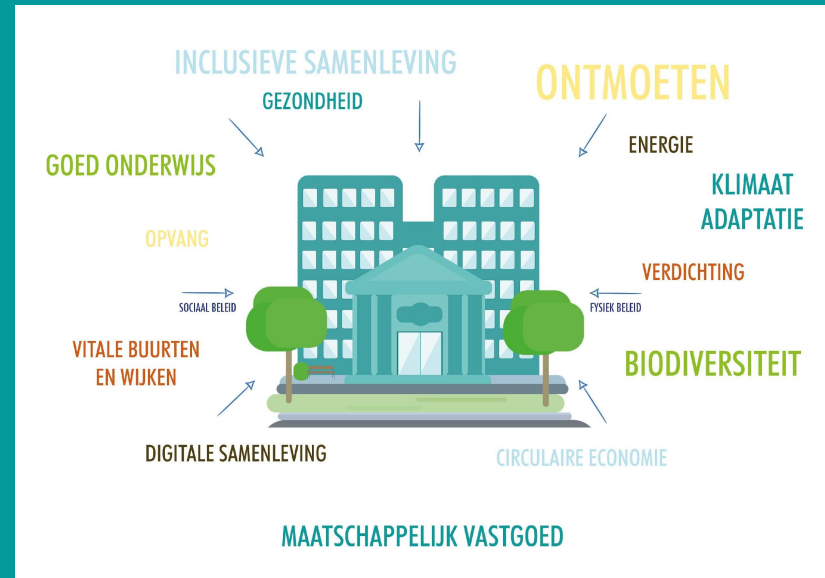
Insteek; Keuze

1. Deur gemeente dicht; zo min mogelijk investeren, zo lang mogelijk onderhoud
2. Deur gemeente open voor gesprek over gezamenlijke ambities en doelen



Insteek; Keuze

- A. Sectorale benadering (onderwijsdoelen)
- B. Integrale benadering (onderwijs- en andere maatschappelijke doelen)



Mogelijke uitwerking 2B

Open voor gesprek en integrale benadering
Consequenties;

- andere publieke plekken (product)
- anders met elkaar in gesprek (proces)
- andere rolverdeling (opdracht)

Wie wil daarover meedenken?

Verantwoordelijkheden

Scholen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gebouwen volgens bijgevoegde demarcatielijst.

- demarcatielijst PO-raad
- wettelijke zorgplicht gezondheid en veiligheid voor eigenaar gebouwen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor renovatie en (ver)nieuwbouw

Samen verantwoordelijk voor goed en lang gebruik

Binnen financiële kaders

Renovatie of (ver)nieuwbouw vindt plaats voor zover dat past binnen de financiële kaders zoals door de gemeenteraad is vastgesteld

- oog voor financiële situatie voorkomt afsluiten deur aan de voorkant
- vastgestelde begroting, zie ook handreiking paragraaf kapitaalgoederen
- kaders zijn te vergelijken met wat gemeenten ontvangen van Rijk



Andere kaders (uitsluiten)

Het recht op renovatie of (ver)nieuwbouw bestaat niet indien de school kleiner is dan x leerlingen of groter dan y leerlingen

- naast minimum ook max schaal vaststellen
- eventueel ook iets over spreiding?

Expliciet onderdeel van gesprek

Na 40 jaar kan een school recht hebben op renovatie of (ver)nieuwbouw. Hierover wordt door de gemeente (wie?) een expliciet en onderbouwd besluit genomen. Daarin wordt ook vastgelegd tot wanneer de school nog mee kan (resterende levensduur).

- formulering laten aansluiten bij afschrijvingstermijn
- op basis hiervan een basis programma met volgorde opstellen

Volgorde programma

De volgorde waarop scholen recht hebben op renovatie of (ver)nieuwbouw is afhankelijk van:

- de functionaliteit voor onderwijs
- het maatschappelijk belang van de locatie
- de energetische kwaliteit van het gebouw.

Deze onderdelen worden gewogen in een verhouding van x%, y% en z%.

Belonen positief gedrag

De beoordeling van de functionaliteit en het maatschappelijk belang is de uitkomst van een gesprek tussen het schoolbestuur en het gemeentebestuur en hoger naarmate:

- de school de mogelijkheden heeft benut de functionaliteit te verbeteren
- ruimtes dubbel gebruikt
- ???

Maatschappelijke noodzaak

Het besluit voor renovatie of (ver)nieuwbouw kan eerder worden genomen indien daar vanuit maatschappelijk oogpunt aanleiding voor is, bijvoorbeeld vanuit gebiedsontwikkeling of herstructureringsopgave.

- hieraan moet een besluit aan ten grondslag liggen
- programma sluit aan bij lokale dynamiek

Bijdrage afhankelijk van verlenging

Vooruitlopend op de renovatie (ver)nieuwbouw kan de school in aanmerking komen voor een revitaliseringsbijdrage van x % van de kosten als daarmee ook de levensduur van een school met x jaar wordt verlengd.

In gesprek over deze denklijnen

Pak er 1 punt uit waarvan je denkt: “Ja, daar zit wat in”

Bespreek het met collega's en werk het verder uit:

- wat brengt het?
- hoe regel je het in?
- hoe breng je het over?
- wat is jouw verhaal?

Hoe verder?

- Samenvatting
- Punten voor de agenda 2025
 - voor jezelf
 - voor ons netwerk
 - voor het het Rijk
 - voor anderen



3.431,9
3.217,0
3.477,8
3.017,66
2.649,65

VERBINDERS
(1955-1969)
PRAGMATEN
(1970-1984)
MILLENNIALS
(1985-1999)
GEN Z
(2000-2014)
GENERATIE ?
(2015-2029)

Veel plezier met de rest van het programma!

Contact Bouwstenen

✉ nieuws@bouwstenen.nl

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL