

Chefs vastgoed G40

9 april 2025 op bezoek in Amsterdam

Welkom in Amsterdam!



Nadia el Mourabiti



Paul Mooij

Chefs G40 in Amsterdam

Programma

Het Amsterdamse Vastgoed

De vervangingsopgave

- lunch -

Meervoudig gebruik

Organisatie

Lobby

Doel

Resultaten delen

Vragen beantwoorden

Ervaringen uitwisselen

Afspraken vervolgacties

- welke richting
- wat ontwikkelen
- hoe organiseren
- wie kan wat doen
- wat nog meer nodig

Oproep van Sandra

- Samenstelling chefs vastgoed
- Focus van deze groep
- Eigen rol als chefs
- Afspraken rond wat samen:
 - bijvoorbeeld ontwikkelwerk
- Afspraken rond communicatie:
 - bijvoorbeeld rond app of lobby
- Wensen vanuit Bouwstenen

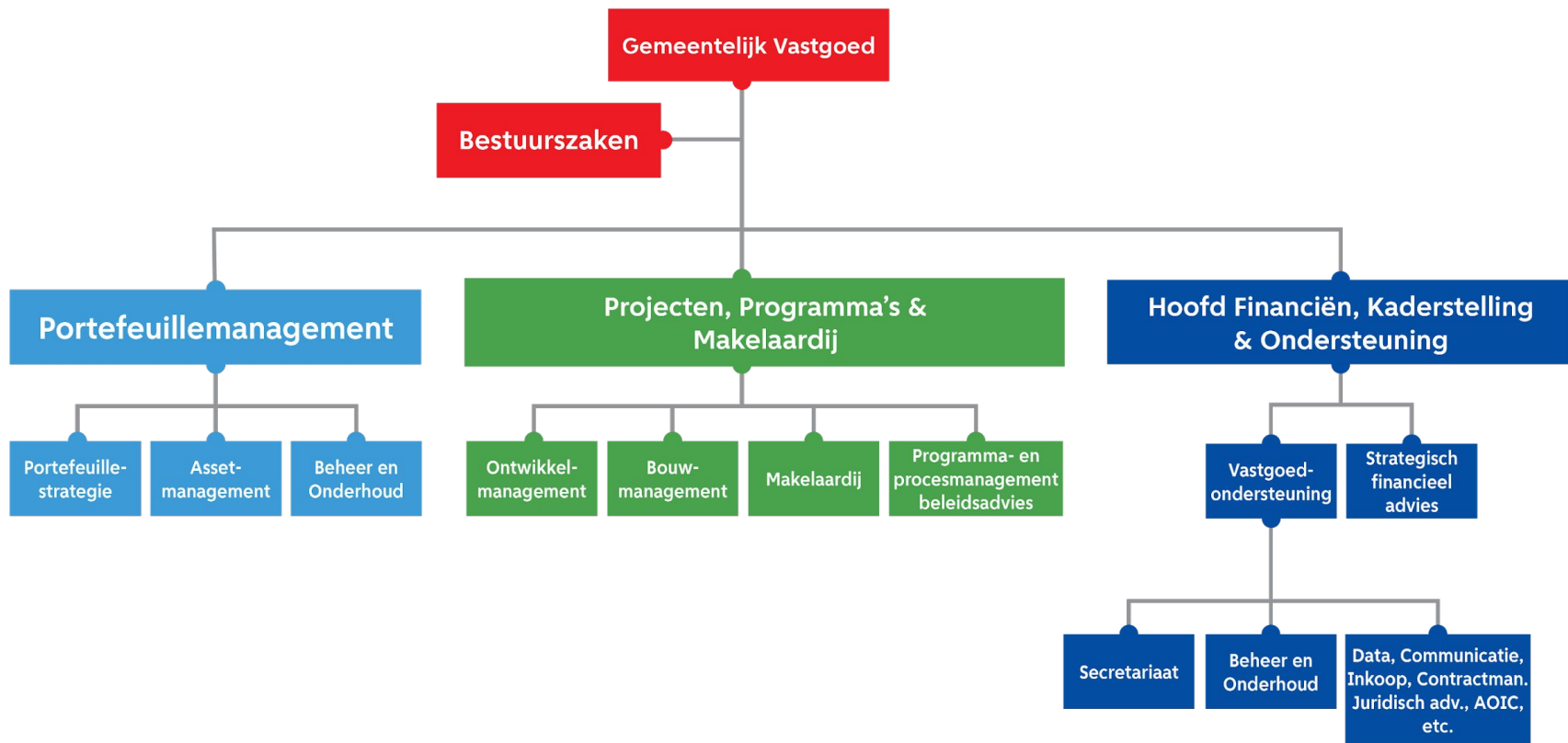




De amsterdamse vastgoedopgave

Gemeentelijk Vastgoed

Organisatie



Gemeentelijk Vastgoed



Kostprijsdekkend verhuren

- Wij verhuren kostprijsdekkend omdat:
- het wettelijk verplicht is
 - het oneerlijke concurrentie tegengaat
 - het transparant is

Nieuwe huurprijs systematiek

Kostprijsdekkend verhuren op pandniveau

Uitzondering 1

Een gemiddelde huur voor een groep panden met een vergelijkbare functie.

Uitzondering 2

Een huurprijsberekening onder de kostprijs met een algemeen belangbesluit



Verantwoorde groei

- Toekomstbestendig vastgoed
- Effectief en efficiënt gebruik
- Verwerven en nieuwbouw
- Optimalisatie vastgoedportefeuille
- Sturen op
 - voorkomen van leegstand
 - hogere bezettingsgraad
 - multifunctioneel gebruik
- Goede communicatie met huurders

Solidaire stad met betaalbaar maatschappelijk vastgoed

- Lagere aanvangshuur
- Kostprijsdekkend verhuren
- Bij uitzondering verhuren onder de kostprijs
- Maatwerk mogelijk

Duurzame toekomst

- Duurzaam, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief gemeentelijk vastgoed
- 55% CO2 reductie
- Fors investeren in verduurzaming bestaand vastgoed

Ontwikkeling ambtelijke huisvesting

- Voorkeur panden in eigendom boven aanhuur
- Nieuwe werkomgeving met hybride werken
- Maatschappelijk dubbelgebruik van onze panden
- Centrale huisvesting

Integrale sturing op leegstand

- Inzet voor maatschappelijke doeleinden, voorkeur economisch daklozen en buurtgerichte initiatieven
- Achterstallig onderhoud aanpakken
- Leegstand terugdringen
- 0-12 maanden: leegstandsbeheer
- 1-5 jaar: tijdelijke verhuur

Investeringsen

Vastgoedportefeuille*

1.110.000 m²
120 miljoen €/j



Investeringsdomein openbare ruimte (OR) P1

- Vastgoed zonder (direct) beleidsdoel
- Woningen, kantoren, bedrijfsgebouwen

140.000 m²
12 miljoen €/j



Investeringsdomein maatschappelijke voorzieningen (MV) P1

- Kinderdagverblijven, kunst, cultuur, sport en welzijn
- Bijvoorbeeld, buurthuizen, jongerencentra, sporthallen,
- Broedplaatsen, theater, opvangplekken, erfgoed

620.000 m²
70 miljoen €/j



Investeringsdomein bestuur, organisatie en overig (BOO) PB

- Huisvesting voor ambtelijke organisatie
- Bijvoorbeeld: stadhuis, kantoren, werven

350.000 m²
48 miljoen €/j

* Geen onderwijsgebouwen en parkeergarages

Duurzaamheid

Doelen:

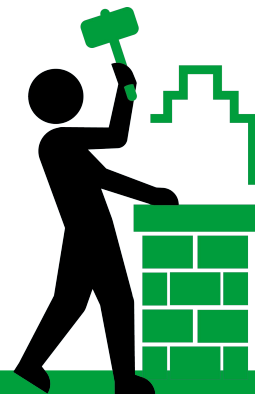
- Eigen huisvesting energieneutraal (ENG)
- Maatschappelijk vastgoed minimaal energielabel A
- Commercieel vastgoed minimaal energielabel A

Kosten:

- Scope (VJN 2023) 2024 t/m 2027 € 150 miljoen
- Scope (scenario 1B) 2024 t/m 2030 € 300 miljoen

Scenario 1B

Co2 reductie	55% (2030)
Aantal gebouwen	311
Reeds toegekend	€ 30 miljoen
ORM	€ 13 miljoen
MV	€ 55 miljoen
BOO	€ 52 miljoen
Totaal	€ 150 miljoen



Opgave

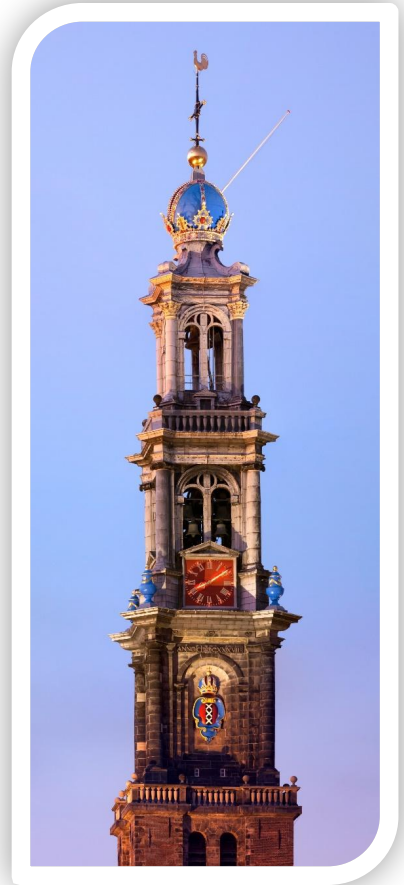
Financiële verantwoording

Investeringsruimte

Inpassing vastgoedorganisatie

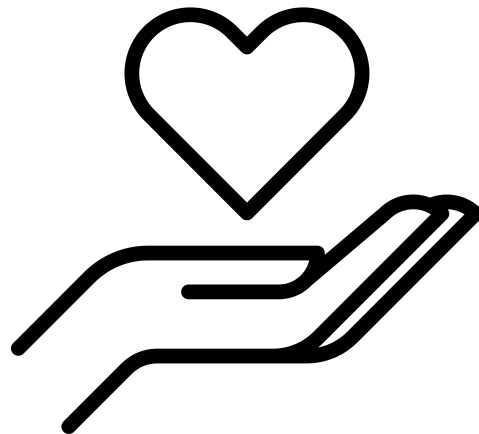
Portefeuillestrategie

Nieuwe bestuursperiode



XXX

Droom



Betaalbaarheid en haalbaarheid

Paragraaf kapitaalgoederen:

- link met meerdere programma's (doelen)
- financieel overzicht en (langer termijn) inzicht
- ontwikkelen vergelijkingsmateriaal op het gebied van vastgoed, duurzaamheid en geld
- beter gesprek met het Rijk (taken en knaken)
- jaarlijkse prijs

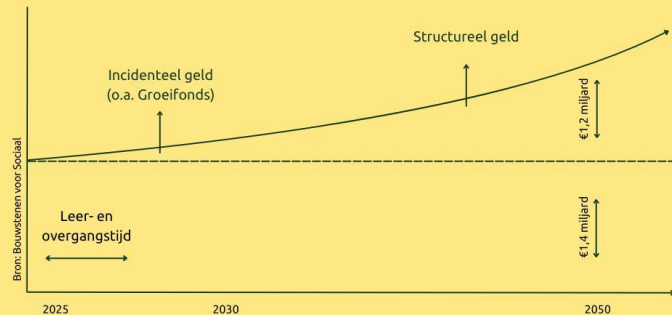


De vervangingsopgave voor schoolgebouwen

Landelijk en lokaal
+ 3% erbij

x 3 voor al het
gemeentelijk vastgoed

Op weg naar gezonde en veilige scholen



Betaalbaarheid en haalbaarheid

Meer geld vanuit Rijk

Verkopen (eenmalige opbrengsten)

- risico; ruimtegebrek, afnemend invloed
- geld naar algemene middelen - structureel verlies
- geld naar vervangingsopgave - waardebehoud

Uitstellen plannen voor onderhoud en renovatie

- risico: niet voldoen aan zorgplicht mbt veiligheid en gezondheid
- risico: rekening komt later

Anders rekenen om haalbaar te maken

- langere afschrijvingstermijnen (realistisch?)
- restwaarde (onderbouwing vanuit TCO?)

Beter ruimtegebruik

- mogelijke kostenbesparing 15% bij scholen

Meer commercieel

- hogere opbrengsten

Missen we iets?

Hoe gaat het in Zwolle

De opgave in Zwolle

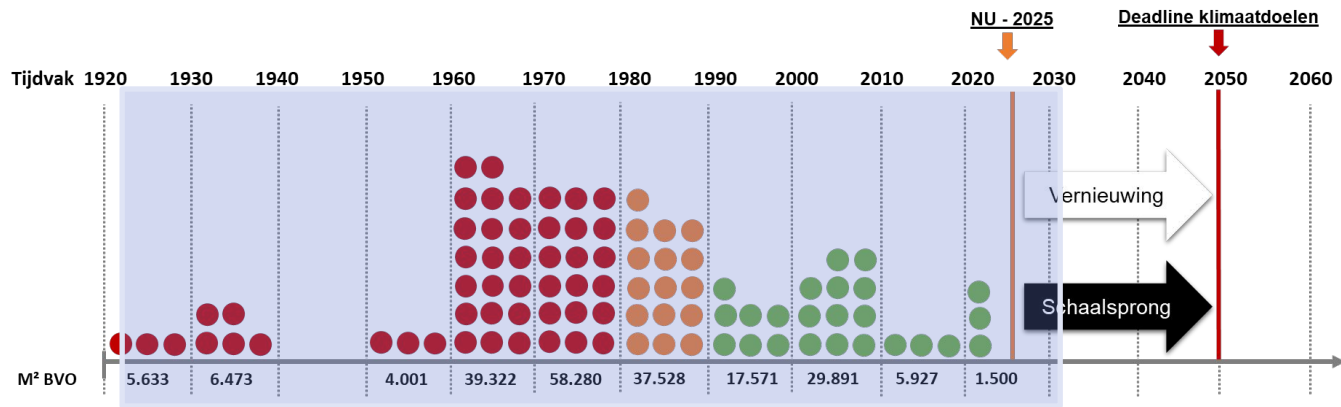
Bestuurlijke en politieke keuzes op:

- inhoud (onderwijs, sport, welzijn en cultuur)
- geld (ambities versus ravijn)
- maatschappelijk vastgoed
- organisatie (koppelkansen)

Invloed van:

- verkiezingen
- de raad
- controllers en accountants
- de eigen organisatie
- anderen





- In 2050 zijn 70 gebouwen 50 jaar en ouder.
- Wat is nodig: gemiddeld circa 3 per jaar vernieuwen (*nieuwbouw, renovatie*).
- Huidige tempo: periode 2020-2025: 0,6 gebouw per jaar gemiddeld opgeleverd.
- Beoogd voor 2026-2028: 3 gebouwen gemiddeld per jaar (totaal 9).





TOTALE OPGAVE onderwijshuisvesting vanaf 2029 tot en met 2035

Zwolle

AA-landen

Meander College	VO	€	39.940.528
De Aquarel	BO	€	8.382.087
De Wilgenburg	BO	€	9.070.670
De Werkschuit	BO	€	12.869.457
De Wieden	BO	€	-
De Twijn (Boterdiep)	SO	€	10.317.377

Holtenbroek

De Toonladder	BO	€	12.610.352
Het Carillon	BO	€	5.967.142
Het Facet	SBO	€	8.133.434
Al Amana	BO	€	3.984.024
Vrije school Michael	BO	€	12.888.473

Veerallee

Carolus Clusius College			48.690.605
-------------------------	--	--	------------

Noorderkwartier (Diezepoort)

De Springplank	BO	€	10.819.136
Oosterenk	BO	€	-

Stationsbuurt

Gymnasium Ceeleum		€	9.814.933
-------------------	--	---	-----------

Zwolle-Zuid

De Wingerd	BO	€	8.283.652
Marshof	BO	€	5.013.312
De Sluis	SBO	€	8.016.647
De Zuidster	BO	€	3.685.316
De Brug	SBO	€	10.217.188
Speelwerk	SBO	€	7.562.194
De Schatgraver	BO	€	11.365.192

Totaal		€	247.631.718
---------------	--	----------	--------------------





FINANCIELE UITWERKING PPN 2025 - (2026-2029)

Zwolle

PPN 2026-2029

DEKKING			GEEN DEKKING
2026	2027	2028	2029
Het Atelier	Ennmaschool	Westwijs	Meander College
	Geert Grote	Eliezer & Obadja	
	Aquamarijn	Parkschool	
		Schuilplan Stadshagen	

	2025	2026	2027	2028	2029
Kapitaallasten Investerings Programma onderwijsvoorzieningen	21.126	156.577			
Afschrijvingskosten	159.129	0	436.402	1.449.880	998.513
Rentekosten	103.669	412.744	1.060.712	676.032	1.242.618
kapitaallasten IHP 2024 t/m 2033 verduurzaming		300.000	300.000	300.000	300.000
Gemiddelde last vanuit Jaarlijkse Programma vanaf 2026		50.000	50.000	50.000	50.000
Totale kosten	283.923	919.321	1.847.115	2.475.911	2.591.131
Saldo bij 40 jr afschrijven	808.037	780.716	577.601	-2.310	-2.445.441





3. PERSEPCTIEF (2030-2035)





PERSPECTIEF NOODZAKELIJK

2030-2035

Toonladder	Aquarel	De Werkschuit	Schatgraver
Het Carillon	De Wilgenbrug	De Wieden	De Zuidster
SBO Het Facet	De Wingerd	SBO De Brug	Celeanum
Alamana	Marshof	SBO Het Speelwerk	Vrije school Michael
Springplank	SBO De Sluis	Carolus Clusius College	De Twijn
Oosterenk			

Aandachtspunten:

- 21 gebouwen voor deze periode - (2029 – 1 gebouw).
- Geselecteerd op basis van IHP en gebiedsontwikkelingen.
- Prioritering wordt aangebracht via actualisatie **IHP in 2025**.
- **Fasering** afhankelijk van financiële middelen.
- Investeringskosten circa 200.000 miljoen euro.





FINANCIEEL 2030 – 2035 (GEMIDDELD)

Zwolle

PERSPECTIEF NOODZAKELIJK

2030-2035

Toonladder	Aquarel	De Werkschuit	Schatgraver
Het Carillon	De Wilgenbrug	De Wieden	De Zuidster
SBO Het Facet	De Wingerd	SBO De Brug	Celeenum
Alamana	Marshof	SBO Het Speelwerk	Vrije school Michael
Springplank	SBO De Sluis	Carolus Clusius College	De Twijn
Oosterenk			

	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investeringskosten	€ 34.000.000	€ 34.000.000	€ 34.000.000	€ 34.000.000	€ 34.000.000	€ 34.000.000
Ingroeï kapitaallasten 40 jr	€ 1.530.000	€ 1.530.000	€ 1.530.000	€ 1.530.000	€ 1.530.000	€ 1.530.000
Ingroeï kapitaallasten cumulatief	€ 1.530.000	€ 3.060.000	€ 4.590.000	€ 6.120.000	€ 7.650.000	€ 9.180.000

Aandachtspunt:

- Betreft een gemiddelde berekening voor de komende 6 jaar.





1. **Afschrijvingstermijn van 40 naar 50 jaar.**
2. **Hanteren restwaarde en niet afschrijven tot nul.**
3. **Structureel meer financiële middelen beschikbaar stellen.**

Geen knop om aan te draaien is: ambitieniveau KEC en frisse scholen klasse B bij (vervangende) nieuwbouw.





Afschrijvingstermijn 50 jaar

PPN 2025-2028				PPN 2026-2029	
2025	2026	2027	2028	2029	
	Het Atelier	Emmaschool Geert Grote Aquamarijn	Westwijs De Tippe Elzeer & Obadja Parkschool Triomundo Gymzalen Stadshagen	Meander College	GB

	2025	2026	2027	2028	2029
Kapitaallasten Investerings Programma onderwijsvoorzieningen	21.126	156.577			
Afschrijvingskosten	147.229	0	349.122	1.159.904	798.811
Rentekosten	103.669	412.744	1.060.712	676.032	1.242.618
kapitaallasten IHP 2024 t/m 2033 verduurzaming		300.000	300.000	300.000	300.000
Gemiddelde last vanuit Jaarlijkse Programma vanaf 2026		50.000	50.000	50.000	50.000
Totale kosten	272.023	919.321	1.759.834	2.185.935	2.391.428
Saldo 50 jr afschrijven	819.937	792.616	676.782	386.846	-1.856.582
Saldo 40 jr afschrijven	808.037	780.716	577.601	-2.310	-2.445.441
Saldo	11.900	11.900	99.180	389.156	588.859



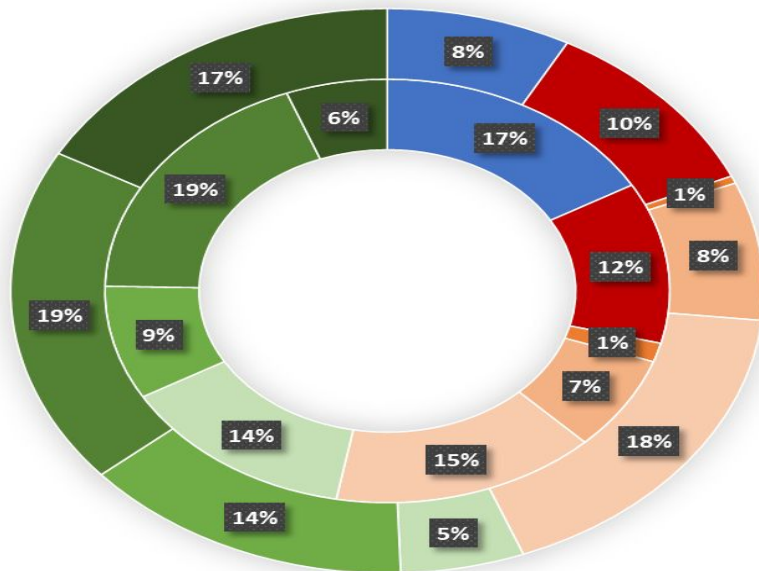


VERVANGING MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Bouwjaren maatschappelijk vastgoed

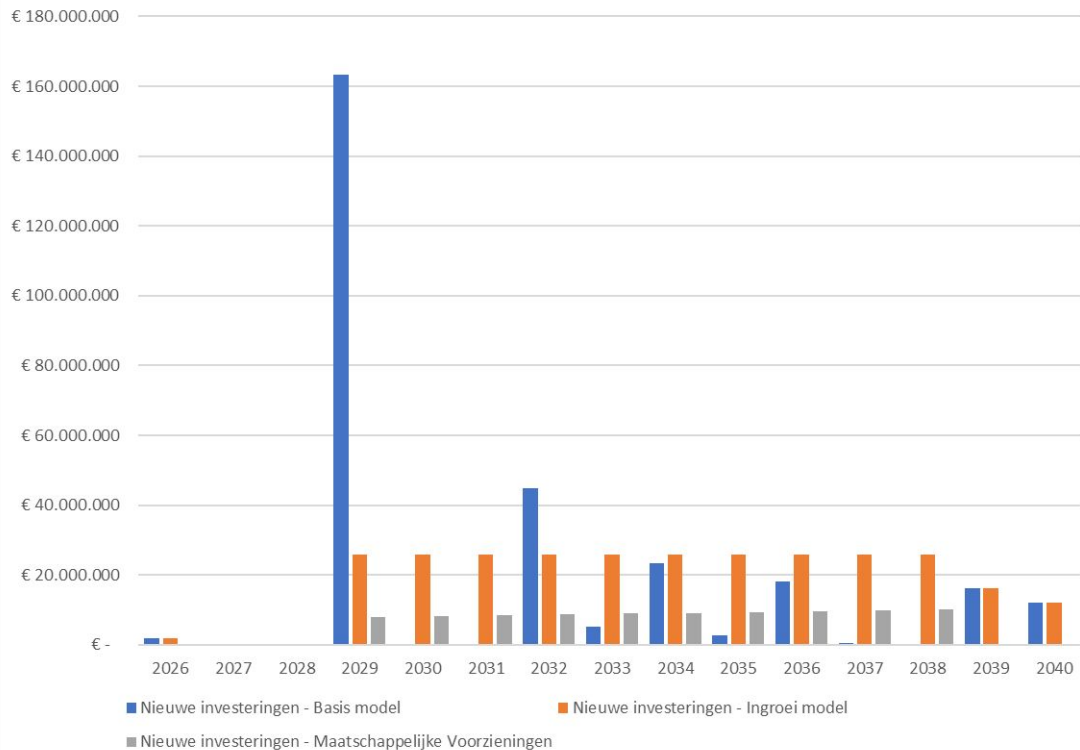
Buitenste ring M2 BVO

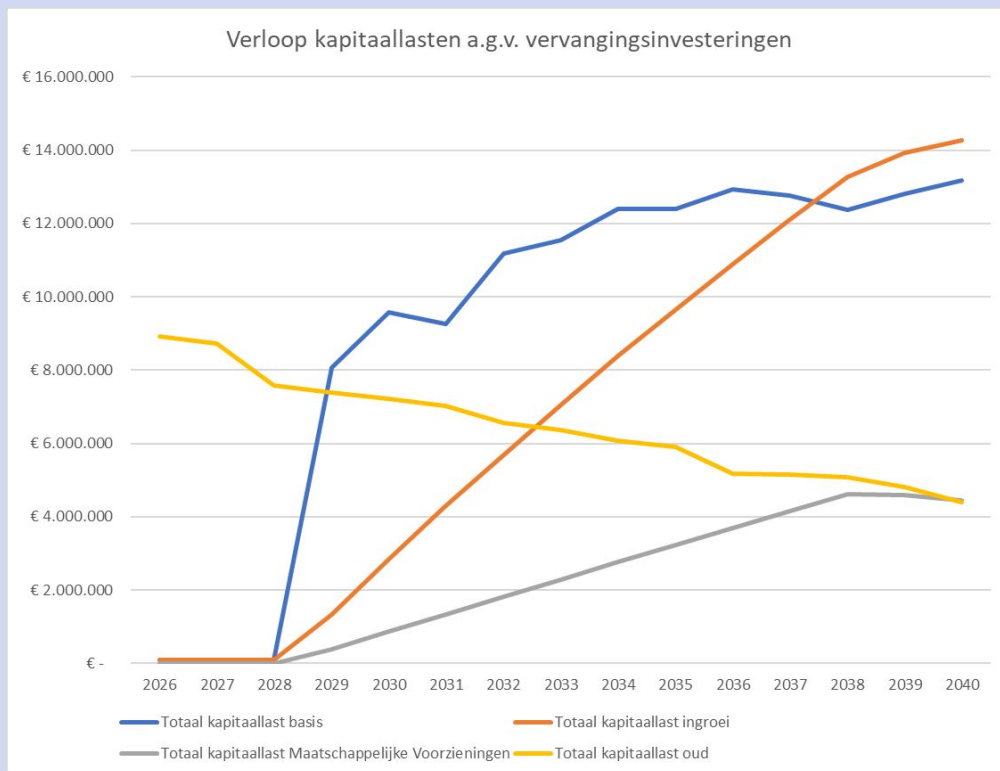
Binnenste ring aantal



	Bouwjaar categorie	Aantal	M2 BVO
	Ouder dan 1900	23	13397
	1900-1949	17	17572
	1950-1959	2	720
	1960-1969	10	13354
	1970-1979	21	29474
	1980-1989	19	8980
	1990-1999	12	24137
	2000-2009	26	32719
	2010 en jonger	8	28540
	Totaal	138	168893

Investeringen Maatschappelijk Vastgoed





Gesprek

Wat herkenbaar, wat anders?

Waar liggen goede opties/kansen om het haalbaar en betaalbaar te maken?

Wat (samen) oppakken met

- bestuur en raad
- beleidsafdelingen
- financiën (controllers en accountants)
- anderen (vergunningen, bouw)

Wat (samen) ontwikkelen

- aan data (zicht en inzicht)
- aan beeld (samenhang, perspectief)
- methodes
- procedures
- ??

Lunch

Resultaten Deltaplan scholen

Sinds 2022 een duidelijke lijn gevolgd:

- probleem op tafel (IBO);
- initiatief n.a.v. jaarbijeenkomst;
- helderheid in rollen (Rijk);
- onderzoek geld via gemeentefonds;
- de som gemaakt (wat is normaal);
- aanbod Rijk (geld en verantwoording);
- meer beeld en cijfers (per gemeente);
- paragraaf kapitaalgoederen;
- rondetafelgesprek Tweede Kamer.



Kennisdeling met Den Haag

Verloop:

- geen ervaring in Bouwstenen-netwerk;
- in samenwerkingscommissie 3 wethouders + 3 schoolbesturen, VNG en PO-raad (geen agenda en verslag, lage frequentie);
- in VNG-commissie ZJO geen vastgoed en financiën (geen verbinding beleid - vastgoed - geld);
- VNG aangespoord via wethouders (wij en anderen);
- verbinding met 5 uit lobbyclub G40 (steun);
- VNG campagne gemeentefonds aangevuld met schoolgebouwen (achterblijvende investering);
- rondetafelgesprek (best eenzame job);
- media campagne (BB, Parool, Volkskrant).

Conclusie:

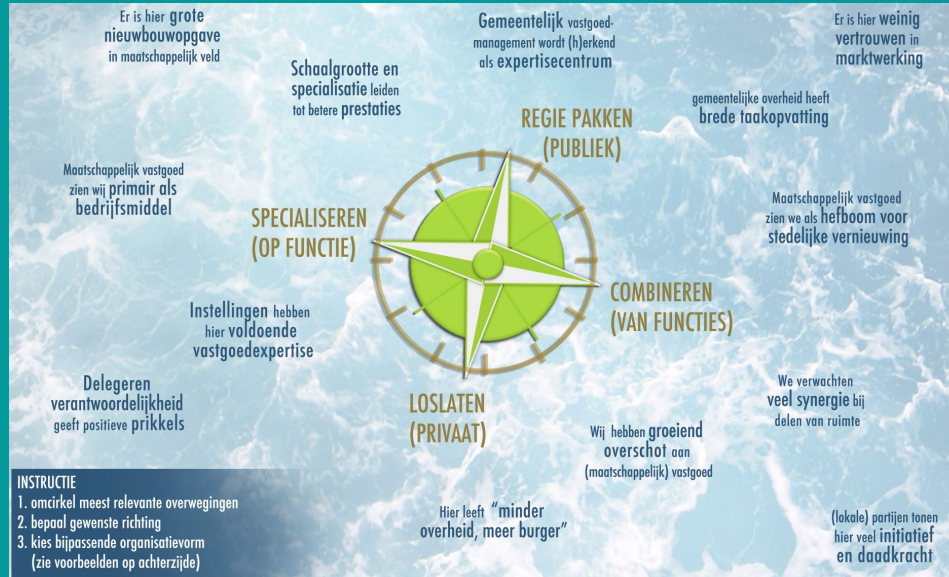
- VNG is niet goed op de hoogte van ons werk.
- VNG-directie is aanspreekbaar en afspraken met communicatie lopen goed.
- In de lobby loopt niemand op scholen of maatschappelijke voorzieningen.

Wat loopt er nog meer lokaal en landelijk:

- huisartsen luiden noodklok (lobby via ?);
- opvang vluchtelingen en oekrainers (lobby via VNG + vraag VNG);
- petitie ontmoetingsplekken (Alzheimer Nederland);
- essaybundel fysiek volgt sociaal (VRO);
- de sociale basis (VWS);
- woonopgave (ruimtelijke vragen, uitbreidingsinvesteringen);
- netcongestie en warmtenetten;
- nota ruimte hoofdstuk voorzieningen (VWS, OCW, VRO);
- nationaal programma vitale regio's (BZK);
- bereikbaarheid (I&W).

Hoe zijn chefs op deze ontwikkelingen aangehaakt?

Waar willen we naar toe?



gemeentelijk
vastgoed

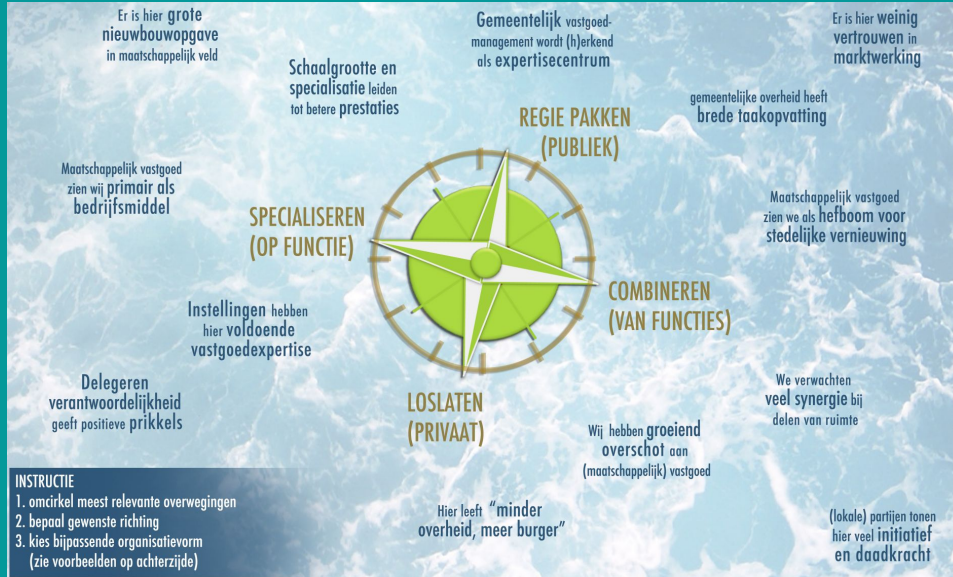
makelpunten

doordecentralisatie
onderwijshuisvesting

sportbedrijf

private panden zoals cafe's, bedrijfsruimte,
verpleeghuizen enz. (sturing via bestemmingsplan en ?

Waar willen we (samen) naar toe?



Petra: Voorbeeld 's Hertogenbosch

- Opzet Brede Bossche Scholen
- Ervaring (positief en negatief)
- Ontwikkelingen
- Wat staat gemeente te doen
- Wat kan vastgoed daaraan bijdragen
- Wat van Rijk nodig
- Wat van anderen nodig



Rogier; hoe werkt een lobby

Wat verstaan we onder lobby / public affairs

Hoe werkt het bij gemeenten?

Hoe loopt het nu via VNG en anderen?

Hoe werkt het bij de G40?

Randvoorwaarden voor succes?

Hoe elkaar te versterken?

LOBBYIST



**What my friends
think I do.**



**What my parents
think I do.**



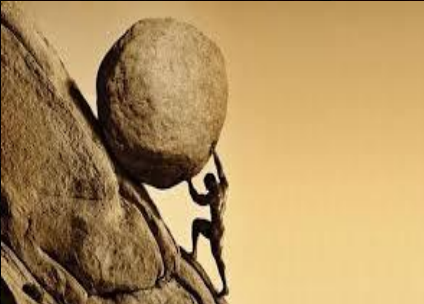
**What the other side
says I do.**



**What society thinks
I do.**



**What I think I
do.**



What I actually do.

Lobby of public affairs?

Definities

- Lobbyen = (pogen om) **besluitvorming** (te) **beïnvloeden** van hogere besluitvormers
- Public affairs = Het strategische **proces** van inspelen op politieke besluitvorming en op veranderingen in de **maatschappij en publieke opinie** die van invloed zijn op het functioneren van de eigen organisatie.

Verschil tussen public affairs en lobbyen:

- Public affairs omhelst het hele proces van monitoren, analyseren, strategiebepaling en het uiteindelijke lobbyen.
- Lobbyen gaat alleen over dat laatste gedeelte, over het overtuigen van een besluitvormer.

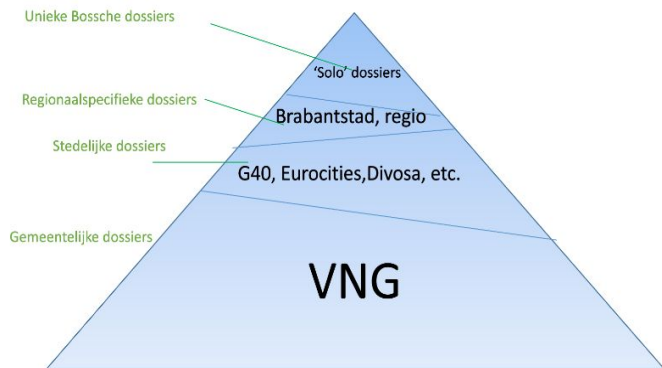
Lobby/ public affairs = een middel, geen doel
Beide vragen een lange adem

Lobby gemeenten

- Gemeenten zijn mede-overheid en hebben een bijzondere rol in het stelsel
- Gemeenten besturen en kunnen niet alles doen (actievoeren, protesteren etc.)
- College B&W is in principe aan zet
- Rol van de VNG / G40 , maar ook specifieke koepelorganisaties zoals Divosa, cedris, bouwstenen
- Specifieke lobbydoelen: geld, wetgeving, aandacht

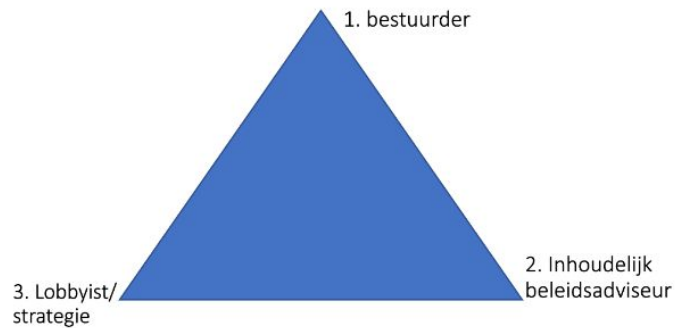


Waar ligt het primaat?



Besturing

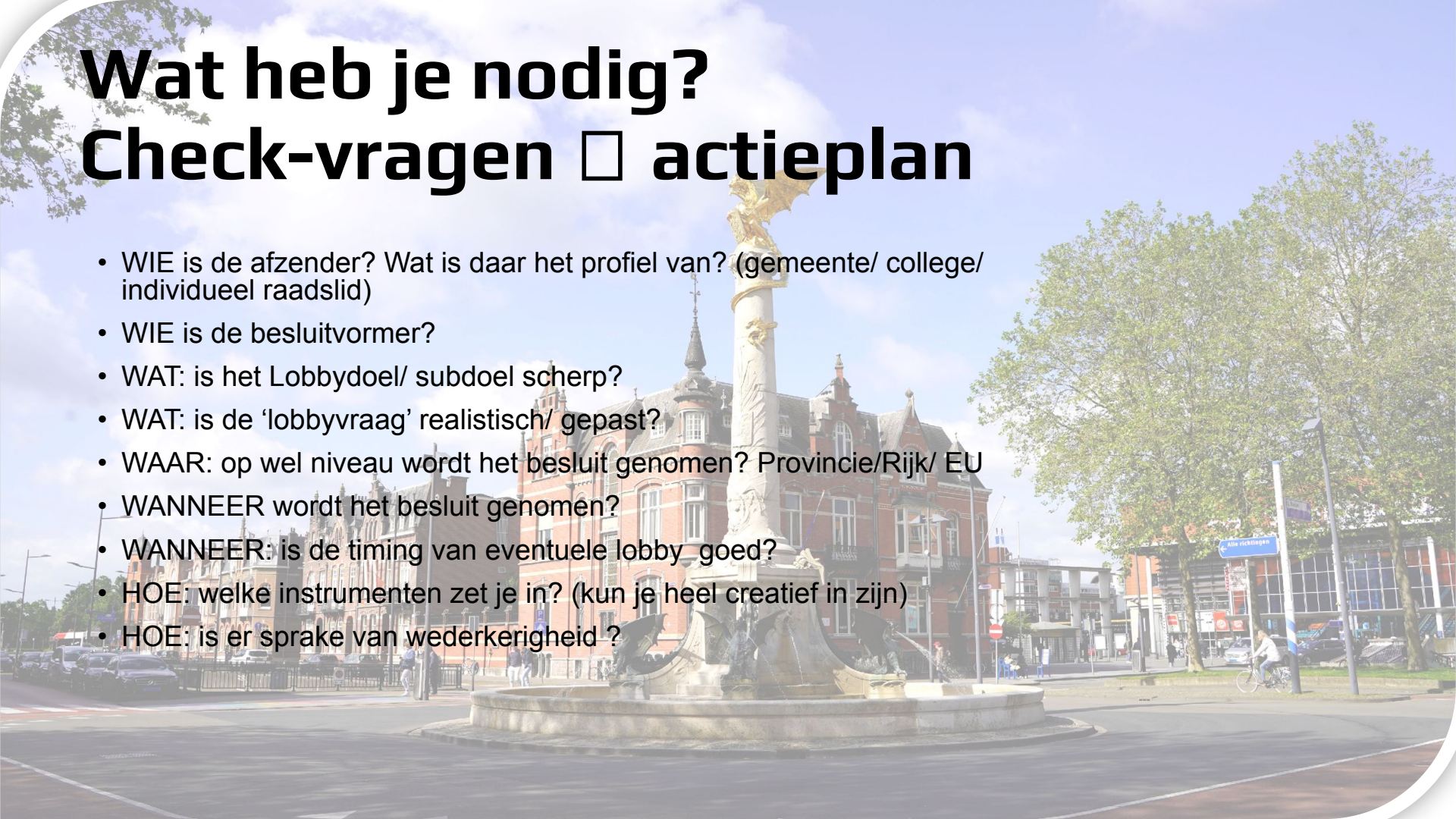
College is in de lead



Wat heb je nodig?

Check-vragen □ actieplan

- WIE is de afzender? Wat is daar het profiel van? (gemeente/ college/ individueel raadslid)
- WIE is de besluitvormer?
- WAT: is het Lobbydoel/ subdoel scherp?
- WAT: is de 'lobbyvraag' realistisch/ gepast?
- WAAR: op wel niveau wordt het besluit genomen? Provincie/Rijk/ EU
- WANNEER wordt het besluit genomen?
- WANNEER: is de timing van eventuele lobby goed?
- HOE: welke instrumenten zet je in? (kun je heel creatief in zijn)
- HOE: is er sprake van wederkerigheid ?



Bouwstenen-agenda 2025



**AGENDA
MAATSCHAPPELIJK
VASTGOED 2025**

De Agenda Maatschappelijk Vastgoed bevat een aantal focus- en ontwikkelpunten waarmee Bouwstenen-partners in 2025 aan de slag willen. Ze trekken daarin samen op. Het is tevens het werkbriefje van Bouwstenen; de organisatie achter het netwerk.

De door partners genoemde onderwerpen voor 2025 zijn in onderstaande zes punten samengevat:

verduurzamen

goede en aantrekkelijke plekken

beheer en exploitatie

datamanagement

financiën op orde

organisatie op orde

We vertalen alle input naar ontwikkelprogramma's gericht op goede maatschappelijke ruimte, voor een maatschappelijk geaccepteerde prijs, professioneel uitgevoerd. Schoolgebouwen, sport en wijkaccommodaties krijgen extra aandacht als aangrijpingspunt voor vernieuwing.

Wilt u meedoen, dan horen we dat graag.
Kijk voor meer informatie op www.bouwstenen.nl of bel (033) 258 4337

Bouwstenen voor Sociaal is een onafhankelijk platform voor kennisuitwisseling en -ontwikkeling in het maatschappelijk vastgoed. De activiteiten worden mogelijk gemaakt door 165 partners. Zij brengen kennis in, halen kennis op en maken samen nieuwe kennis. Ze houden elkaar scherp en bieden houvast. Zo hebben we de afgelopen 20 jaar een nieuwe vastgoedsector opgebouwd, die van het maatschappelijk vastgoed.

Partners van
Bouwstenen:

**BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL**

Ook meedoen?

Gesprek

Doel en richting lokaal bestuur?

Waarop samen inzetten

- qua inhoud
- qua samenwerking met anderen
- qua lobby

Hoe elkaar te versterken

- wat zelf
- wat in netwerken
- wat in ontwikkelwerk
- wat met trainees



verduurzamen

goede en aantrekkelijke plekken

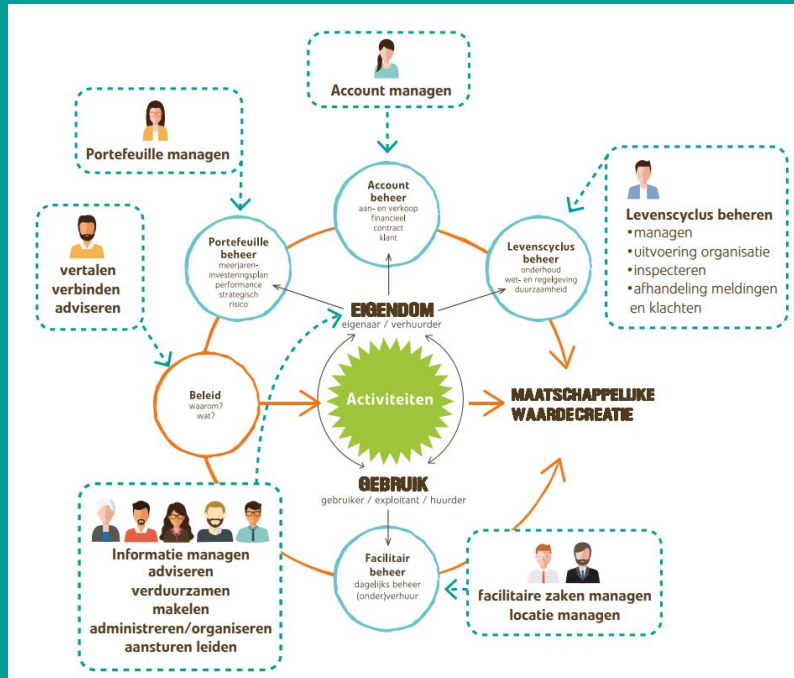
beheer en exploitatie

datamanagement

financiën op orde

organisatie op orde

Organisatie netwerken en ontwikkelwerk



Organisatie trainees 2025 / 2026

Ervaring

Minimaal 6 trainees

Planning 2025

- apr-jul: regel akkoord op vacature junior medewerker
- jul: akkoord op vacature vanuit de organisatie
- eind aug: def. tekst/vacature, solliciteren voor eind sept
- okt-nov: gesprekken voeren: selectie afronden en aannemen
- dec: selectie afronden.
- feb: 2026 start



Organisatie lobbywerk

- Focus inhoud op:
 - onderwijs
 - nota ruimte (hoofdstuk voorzieningen)
 - anders?
- Hoe richting / met
 - VNG
 - G40
 - ministeries
 - anders?



Conclusie en afspraken over:

- Samenstelling chefs vastgoed
- Focus van deze groep komende periode
- Eigen rol als chefs
- Afspraken rond wat samen
- Afspraken rond communicatie
- Wensen vanuit Bouwstenen



Bedankt en tot ziens



Nadia el Mourabiti



Paul Mooij



Contact Bouwstenen



nieuws@bouwstenen.nl



030 1234 56 78 90