

Financiële experts

13 maart 2026 in Rotterdam

Programma vandaag

- Intro en vragen
- Terug en vooruitblik
- Geldstromen
- Zicht op baten en lasten
- Benchmark
- Afsluiting en vervolg
- Borrel

Terugblik verzekeren



ONDERWERPENNIEUWSAGENDA

Waar bent u naar op zoek?

[Home](#) / [Nieuws](#) / Ruime steun gemeenten voor het Risicobeheerfonds

Ruime steun gemeenten voor het Risicobeheerfonds

 Nieuws

Gerelateerde onderwerpen

Risicobeheer, Initiatief Risicobeheerfonds

donderdag 5 maart 2026

Gemeenten die samen ruim 5,4 miljoen (30%) inwoners vertegenwoordigen, hebben de startverklaring voor het Risicobeheerfonds ondertekend of toegezegd dit te gaan doen. Door deze steun komt de oprichting steeds dichterbij. Tegelijkertijd gaat het fonds door met het verzamelen van de verklaringen.

Snelle toename

Sinds januari is het aantal ondersteuners van het fonds met 10% gestegen. Deze snelle toename laat zien dat gemeenten, van Almelo tot Veere en van Assen tot Weert, behoefte hebben aan een gezamenlijke aanpak voor risicobeheer van gemeentelijk vastgoed. Door kennis, data en risico's te bundelen ontstaat een schaalvoordeel dat individuele gemeenten niet kunnen realiseren.

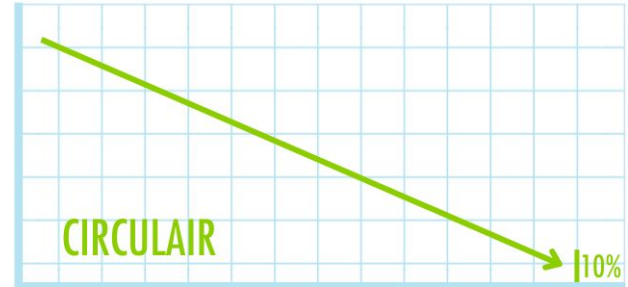
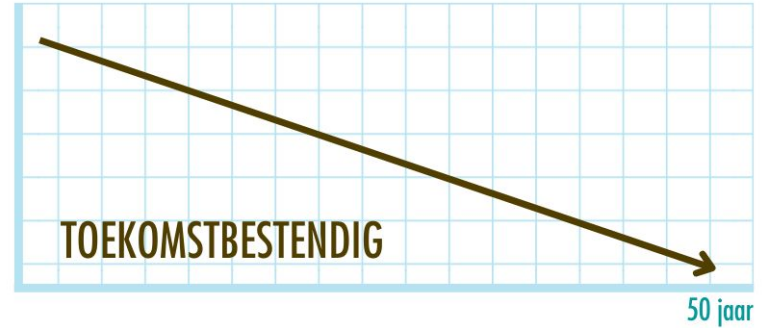
Meebouwen aan collectief

Met de brede steun uit het hele land kan het fonds nieuwe stappen zetten richting de oprichting. Ook gemeenten die de [startverklaring Risicobeheerfonds](#) nog niet hebben ondertekend, kunnen meebouwen aan een sterk, collectief fonds. Daarom gaan we door met het verzamelen van steun.

Webinar voor concerncontrollers op 24 maart

Met Christiaan
Ravensbergen van
de VNG en Rob
Klok gemeente
Assen

Terugblik afschrijven Rotterdam



Vooruitblik regeerakkoord

- gemeenschapsfonds voor ontmoetingsplekken (€ 200 miljoen voor 2027-2030)
- ondersteunen scholen bij renovatie en vernieuwing gebouwen via bestaande mogelijkheden en middelen (groeifonds)
- renovatie en verduurzaming sportaccommodaties (BOSA verhogen en buitenspeelplekken)
- versterken bibliotheken
- huisartsen helpen bij vinden passende huisvesting
- noodsteunpunten
- voldoende vaste en flexibele opvangplekken vluchtelingenopvang
- niets over gemeentefonds en enorme investeringsopgave van gemeenten

Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2026

Goede plekken voor de (zelfredzame) samenleving

- meer zicht op maatschappelijke behoeften, beleid en impact
- duurzamere en gezondere plekken
- betere voorzieningenplanologie
- het nieuwe gemeenschapsgebouw

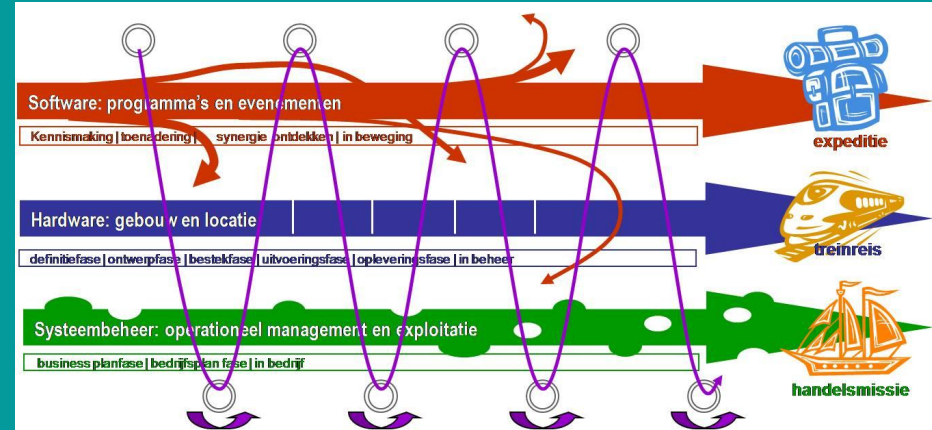
Doelmatige uitvoering

- betere informatie voor sturing en uitvoering (In Control)
- het organiseren van routines en verandering
- betere financiering van ontmoetingsplekken
- beter begroten en verantwoorden



Geldstromen

- Programma-exploitatie (subsidie)
 - personeelskosten
 - materiaalkosten
 - huisvestings kosten
- Vastgoedexploitatie (KPH)
 - investeringskosten
 - onderhoudskosten
- Operationeel (gebruiks) beheer
 - inrichtingskosten
 - nuts en servicekosten
 - personeelskosten (gastheer)



Vraag: Waar ben je van? Alleen van de vastgoedexploitatie of ook van de programma- en gebruiksexploitatie?

Geldstromen; doelgericht en doelmatig

Wat als je uitgaat van:

- Programma-exploitatie
 - bezuinigingen sociaal domein
 - meer zelfredzaamheid
- Vastgoed-exploitatie
 - structureel beschikbaar
 - meervoudig en flexibel te gebruiken
- Gebruiks-exploitatie
 - gericht op maatschappelijke doelen (facilitaire communitymanager?)
 - doelmatig (minder rompslomp)



Geldstromen; doelgericht en doelmatig

Wat als je uitgaat van:

1. de wens van van Rees (ruimte als een service)
2. het nieuwe gemeenschapshuis
3. het concept van parken en pleinen



Goed zicht op baten en lasten

De indeling en inrichting van de financiële administratie t.b.v.

- huur
- (planmatig)onderhoud
- programmatische aanpak
- verduurzaming
- jaarstukken
- lobby



Informatie op orde

Gemeente Almere



Onderwerpen

- Wetsvoorstel Planmatige Aanpak Onderwijshuisvesting:
 - verplichte aanlevering informatie over scholen
- Tabel 3 maken:
 - hoeveel moeite kost dat?
 - Voorwaarden: inrichting administratie
 - wat kom je tegen aan obstakels/onduidelijkheden
 - nut en noodzaak

Wetsvoorstel POHV

Gemeente Almere



- **IHP** wordt wettelijk verankerd als verantwoordelijkheid van de gemeente. Het moet een overzicht geven van de staat van alle schoolgebouwen en de geraamde investeringsbedragen voor een periode van vier jaar, plus een doorkijk van de 12 jaar erna.
- Schoolbesturen delen hun **MJOP** met de gemeente ten behoeve van het IHP.
- **Renovatie** wordt een voorziening waar de gemeente primair verantwoordelijk voor is en wordt gedefinieerd als volwaardig alternatief voor nieuwbouw.
- Het **investeringsverbod** primair onderwijs komt te vervallen. Primair onderwijs mag voortaan investeren vanuit een overschot in de exploitatie, conform hoe dit in het voortgezet onderwijs geregeld is.
- Minimaal 1 x per 4 jaar door de raad laten vaststellen

Wetsvoorstel POHV

Gemeente Almere

- Objectieve sturingsinformatie ontbreekt (volgens het wetsvoorstel)
- Informatie die moet worden opgenomen in het IHP is:
 - Kadastrale gegevens van de school
 - bouwjaar
 - m2 bvo
 - bouwtechnische staat
 - functionaliteit gebouw in relatie tot de onderwijsvorm
 - energieverbruik
 - overige exploitatielasten
 - verwachte technische levensduur
 - duurzaamheid van het gebouw
- Vastgesteld IHP wordt naar de minister gestuurd
- Website Programma Onderwijshuisvesting (POHV)

Tabel 3 ingevuld



Vastgoedcategorie	Aantal objecten	Baten	Lasten	Resultaat
1 Vastgoed gemeentelijk gebruik	12	-481.926	4.953.748	4.471.822
2 Onderwijs	121	-3.454.434	20.797.228	17.342.794
3 Sport en recreatie	93	-387.424	8.689.046	8.301.622
4 Kunst en Cultuur	15	-10.786.407	6.770.185	-4.016.222
5 Welzijn en zorg	29	-2.682.645	1.299.031	-1.383.613
6 Kinderopvang	15	-539.286	234.927	-304.359
7 Veiligheid	5	-23.366	1.045.127	1.021.760
8 Parkeren	27	-105.753	5.533.993	5.428.240
9 Wonen en (nood)opvang	3	-1.560.520	1.369.002	-191.517
10 Overig	44	-2.918.579	2.320.824	-597.755
Eindtotaal	364	-22.940.339	53.013.112	30.072.772

Vastgoedcategorie	A. Huur-opbrengst en	B. Overige opbrengsten	Totaal Baten	1. Kapitaallasten	2. Exploitatie-kosten	3. Onderhouds-las- ten	4. Apparaats-kosten	Totaal lasten	Resultaat
1 Vastgoed gemeentelijk gebruik	-418.496	-63.430	-481.926	1.532.070	294.461	2.957.368	169.849	4.953.748	4.471.822
2 Onderwijs	-2.454.650	-999.784	-3.454.434	12.812.522	5.314.321	1.590.670	1.079.714	20.797.228	17.342.794
3 Sport en recreatie	-285.996	-101.428	-387.424	3.412.104	1.044.686	3.960.772	271.485	8.689.046	8.301.622
4 Kunst en Cultuur	-9.383.813	-1.402.594	-10.786.407	4.059.001	501.775	2.068.956	140.453	6.770.185	-4.016.222
5 Welzijn en zorg	-2.633.451	-49.194	-2.682.645	285.543	204.737	747.438	61.313	1.299.031	-1.383.613
6 Kinderopvang	-539.286		-539.286	33.327	61.039	124.760	15.801	234.927	-304.359
7 Veiligheid		-23.366	-23.366	498.689	141.646	389.466	15.326	1.045.127	1.021.760
8 Parkeren	-12.643	-93.109	-105.753	2.560.897	775.898	1.658.438	538.760	5.533.993	5.428.240
9 Wonen en (nood)opvang	-924.175	-636.345	-1.560.520	548.425	288.385	500.356	31.836	1.369.002	-191.517
10 Overig	-2.598.344	-320.235	-2.918.579	939.860	462.476	818.820	99.669	2.320.824	-597.755
Eindtotaal	-19.250.853	-3.689.486	-22.940.339	26.682.438	9.089.424	14.817.044	2.424.206	53.013.112	30.072.772

Inrichting administratie

Gemeente Almere

1 gebouw = 1 of meerdere objecten
= 1 kostenplaats gewone exploitatie
= 1 kostenplaats werk voor derden i.v.m. btw
= 1 kostenplaats voor voorziening planm.
onderhoud

taakvelden,
programma's

investering = 1 kostenplaats per investering

nieuwbouw, renovatie,
verduurzaming

Inrichting administratie

Gemeente Almere



1. Kapitaallasten	1. Kapitaallasten	4731 - Reservering kapitaallasten 4750 - Afschrijvingen 4752 - Afschrijvingen tlv reserves 4780 - Toegerekende rente 4781 - Toegerekende rente tlv reserve 4942 - Mut Overig Res Afschr. Invest.
2. Exploitatiekosten	2. Huurlasten	4312 - Huur en servicekosten
	3. Belastingen en heffingen	4010 - Belasting/heffing eigenaar 4011 - Belasting/heffing gebruiker 4012 - Ov. belastingen en heffingen
	4. Verzekeringslasten	4302 - Verzekeringen
	5. Algemene kosten	4030 - Sloopkosten 4036 - Niet-compensabele BTW SPUK 4036D - Doorberek BTW-schade sportbesl 4080 - Te betalen (erf)pachten 4300 - Algemene kosten 4300D - DRB Algemene kosten 4303 - Advieswerk 4799 - Overige verrekeningen
	7. Schades en vandalisme	4335 - Herstel schade algemeen 4336 - Herstel vandalisme 4337 - Herstel graffiti
3. Onderhoudskosten	6a. Dagelijks onderhoud	4310 - Onderhoud en servicecontracten 4311 - VVE-bijdrage/Beheer&onderh.alg 4320 - Correctief onderhoud
	6b. Dotatie planmatig onderhoud	4817 - VZ GO- Onderwijsgebouwen 4820 - VZ Ondh.Geb.Niet Onderwijs
4. Apparaatskosten	8. Apparaatskosten	[leeg]
A. Huuropbrengsten	A. Huuropbrengsten	4399D - DRB bijdrage projecten L3.8 8250 - Huuropbrengsten 8251 - Huuropbrengsten - medegebruik 8252 - Huuropbrengsten - heffingen
B. Overige opbrengsten	B. Overige opbrengsten	8020 - Grondverk getransporteerd 8030 - Opbrengsten duurzame goederen 8300 - Algemene opbrengsten 8310 - Vergoedingen voor schades 8820 - VZ Ondh.Geb.Niet Onderwijs 8861 - VZWC Commercieel Vastgoed 8904 - Mut Afschr Res Afschr. Invest. 8938 - Mut Afschr Res Afschr.IOR 8941 - Mut Rente Res Afschr. Invest. 8949 - Mut.res.Ruimt.Ontwikkeling

Tabel 3: Lasten en Baten



- ongeveer 3 kwartier om de tabel te maken
- vastgoed categorieën sluiten/sloten niet aan bij de benchmark:
 - relatief grote categorie 'Overig'
 - op basis van welk criterium valt een object met meerdere verschillende huurders onder een bepaalde categorie?
- overzicht 'baten en lasten' geeft wel een integraal overzicht maar:
 - vergt veel toelichting: waarom bijvoorbeeld wel lasten maar geen opbrengsten?
 - zijn de opbrengsten 'echte' opbrengsten of worden ze gesubsidieerd?
 - veel hangt af van de manier van administreren: budgetoverheveling of interne doorbelasting
 - meeste gemeenten werken met een mutatiebegroting
- veel weerstand om deze tabel op te nemen zowel bij wethouders als financiën
- alternatieven?: strategienota, meerjaren perspectief,...

Kapitaallasten Rotterdam

Tabel: Kapitaallasten maatschappelijk vastgoed gemeente Rotterdam in €/m²/jr (prijspeil 2024)

		Kapitaallasten
Eigen huisvesting	Kantoren	173
	Werf	105
Onderwijs (economisch)	PO en VO	170
Sport en recreatie	Binnen en buiten	150
	Zwembaden	206
Kunst en cultuur	Theater	228
	Musea	270
	Ateliers	96
Welzijn en zorg	Bijeenkomst	171
Opvang vluchtelingen	Overnachting	150
Multifunctioneel	Divers	160
Parkeergarages		100



Benchmark; Is daar behoefte aan?

Vragen

1. **Waarom? Wat moet het opleveren, voor wie?**
2. **Waar moet het dan over gaan?**
3. **Wat ben je bereid ervoor te doen?**

Werkwijze per vraag

- Bedenk voor jezelf
- Overleg met een collega
- Bespreek in de groep



Wat Bouwstenen kan doen; opties

1. Doorontwikkelen op paragraaf kapitaalgoederen
2. Jaarlijkse enquête
 - a. vijfjaarlijks - ?
 - b. tweejaarlijks - ?
 - c. jaarlijks - speciale thema's



Gemeentelijk vastgoedmanagement 2018

Resultaten landelijk onderzoek

Het onderzoek

Deelnemers:

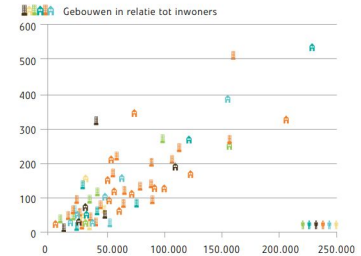
94 gemeenten

6,8 miljoen inwoners

13.046 gebouwen

16,6 miljoen m² BVO

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een VNG/Bouwstenen-enquête die door gemeenten zelf is ingevuld (meestal door de vastgoedverantwoordelijke). De resultaten zijn door Bouwstenen gecheckt en samen met de resultaten van vergelijkbare gemeenten en het landelijk beeld naar de respondent teruggestuurd (dubbel check). Het landelijk beeld is besproken tijdens zeven bijeenkomsten met verschillende insteek. Voor de vergelijking zijn gemeenten ingedeeld in kleine (tot 50.000), middelgrote (50 tot 100.000) en grote gemeenten (meer dan 100.000 inwoners).



Gemiddeld hebben gemeenten zo'n 110 gebouwen (2 per 1.000 inwoners). Kleine gemeenten hebben er gemiddeld iets minder. De G4 hebben beduidend meer gebouwen en zijn daarom in bovenstaande grafiek buiten beschouwing gelaten.

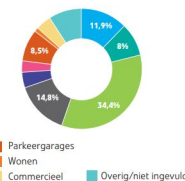
Naast het eigen vastgoed hebben kleine en middelgrote gemeenten gemiddeld 2 huurpanden, grote gemeenten veel meer.

Soort gebouwen

Aantal gebouwen



Oppervlak gebouwen (m² BVO)



Bij 'overig' gaat het vooral om molens, kerktorens en (nult)gebouwen op bijvoorbeeld een kinderboerderij of begraafplaats; veelal kleine gebouwen. De in de enquête gevraagde indeling sluit bij 23% van de deelnemers aan bij de indeling van hun eigen administratie. Gemeenten pleiten voor een meer eenduidige indeling (ook bij landelijke registraties), bijvoorbeeld in de vorm van een spelregel, zodat monitor en benchmarkgegevens beter vergelijkbaar worden.

Kwaliteit gebouwen

Afsluiting en vervolg

- Afspraken
- Punten om op te pakken
- Whatsapp en ander contact
- Prijs beste begroting
- Volgende bijeenkomst - thema en locatie
- Jaarbijeenkomst



Contact Bouwstenen



nieuws@bouwstenen.nl



033 258 4337

Gemeente als gemeenschap

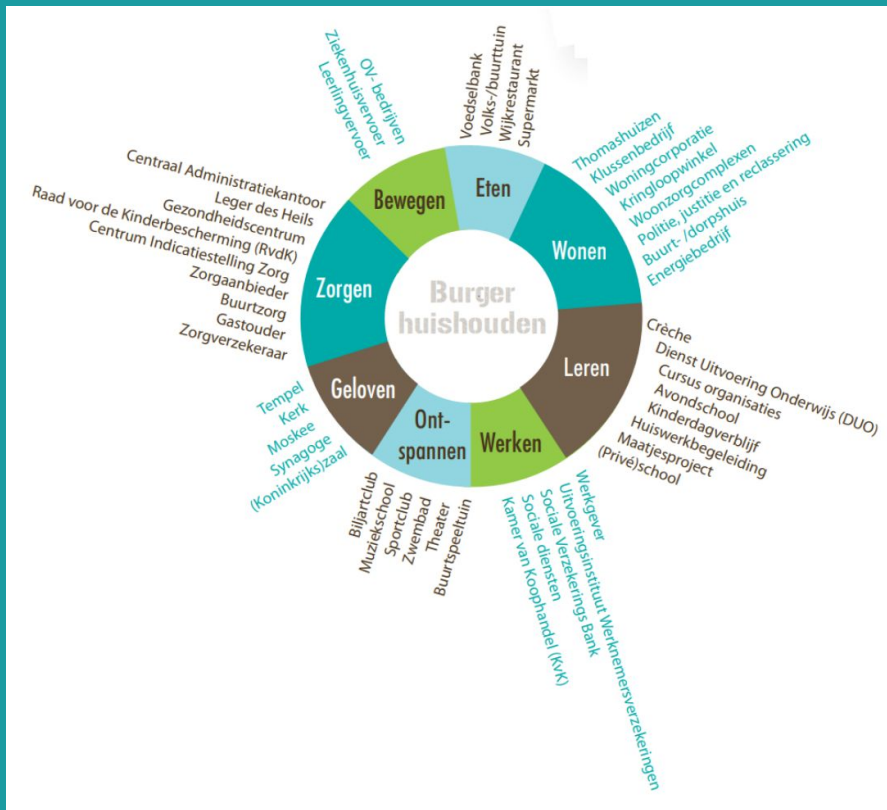
7 oktober 2025

18 maart 2026 gemeenteraadsverkiezingen

laat je stem horen
maak een raads- of collegevoorstel



Activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen



Activiteiten

- zelf
- samen

Divers geregeld

- privaat geregeld
- publiek geregeld

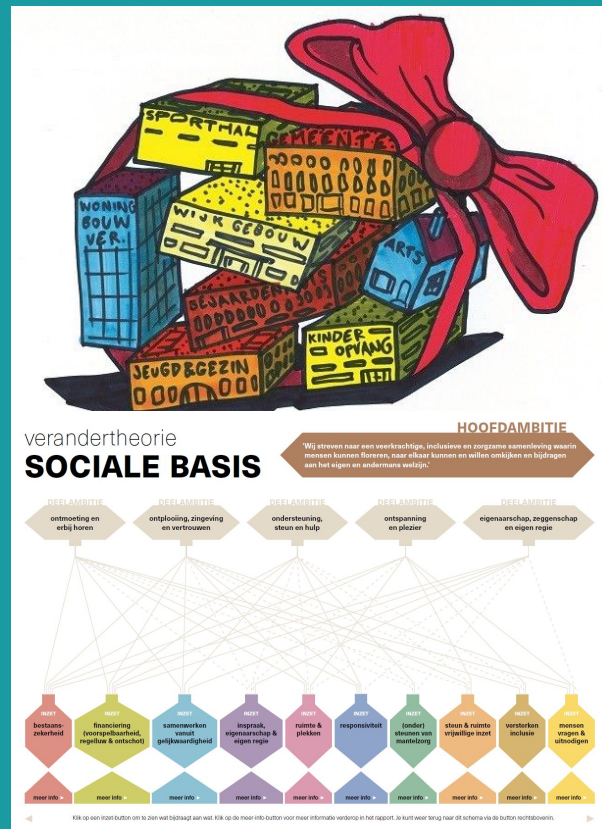
Past niet meer, ruimte
genoeg, maar sectoraal
geregeld

Lokaal liever één grote plekkenpot

Budgetten voor plekken voor de zelfredzame samenleving dichterbij elkaar brengen (gebruik kan meebewegen)

- ontmoetingsplekken
- onderwijsplekken
- jeugd en jongerenwerkplekken
- sportplekken
- cultuurplekken, biebs en debatcentra
- opvangplekken
- zorgplekken (Wmo)
- broedplaatsen
- mobiele plekken
- veilige havens

En andere plekken voor de sociale basis
Organiseren als parken en pleinen



Stappenplan voor de plekkenpot

- Analyseer en breng in kaart waar het geld zit
- Formuleer een overkoepelend en verbindend doel (dak voor de zelfredzame buurt)
- herprogrammeer begrotingsposten naar een begroting voor plekken
- organiseer de zeggenschap anders
- laat het bestuurlijk vastleggen



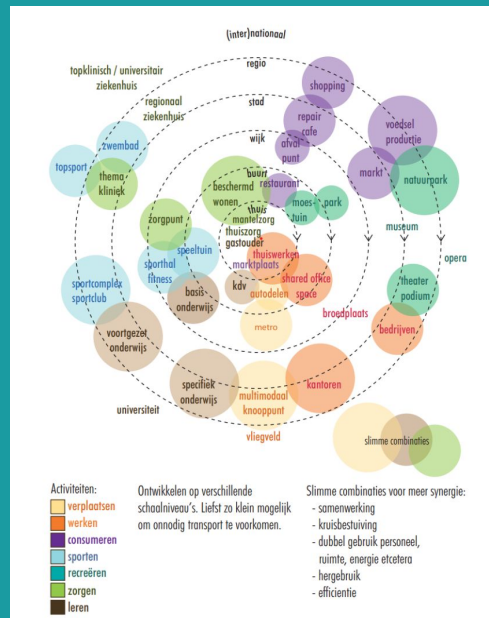
Kansen op rijksniveau

Signalen uit de samenleving (inzet van de lobby)

- ruimte beter benutten
- meer zeggenschap voor burgers
- laagdrempelige lokale voorzieningen
- ombuigen zorgbudget
- collectieve voorziening vanuit Zvw en Wlz

Kansen voor wetten en geld;

- landelijke verkiezingen op 29 oktober 2025
- ontwerp-nota ruimte (VRO, VWS, BZK, OCW)



Vervolg

- antwoorden op vragen
- inzichten meegenomen
- acties voor vervolg
- staat alles op de flappen