

Welkom bij de voorjaarsbijeenkomst van:

Vastgoedjuristen

Stadhuis 's-Hertogenbosch, 13 april 2026



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

De focus- en ontwikkelpunten voor 2026 zijn:

- Goede plekken voor de (zelfredzame) samenleving
 - meer zicht op maatschappelijke behoeften, beleid en impact
 - duurzamere en gezondere plekken
 - betere voorzieningenplanologie
 - het nieuwe gemeenschapsgebouw
- Goede en doelmatige uitvoering
 - betere informatie voor sturing en uitvoering (In Control)
 - het organiseren van routines én verandering
 - betere financiering van ontmoetingsplekken
 - beter begroten en verantwoord



Samen met

- **Jolanda Mens: Zoetermeer**
- **Aimee Haenen: Sittard**
- **Tijmen de Vries: Arnhem**
- **Jet Boerman: Lingewaard**
- **Rommert Mulder: Amstelveen**
- **Roderik Oddens: Den Bosch**
- **Björn de Smit - BDS Advocatuur**

Gastvrouw: Hoema Popal

Doelen: inspiratie

- **juridische vraagstukken sportief vastgoed**
- **omgaan met Didam in**
 - één op één gunning
 - selectieprocedure
- **huurcontracten op orde**
- **omgaan met meervoudig gebruik**
- **diverse vragen**
 - overbieden
 - EPBD
 - regioartikel VNG/trafo
 - onttrekken schoollokalen

Programma

- 10.00 Rondje vraag en aanbod
- 10.30 Juridische uitdagingen Sportief Vastgoed en Didam
- 12.30 Lunch
- 13.30 Middagprogramma
 - Contracten
 - Het Nieuwe Gemeenschapshuis
 - Diverse vragen
- 16.00 afsluiting en borrel

Twee minuten - rondje

- wie / functie / waar
- halen mbt agenda vandaag
- overige vraagstukken of interessant voorbeeld
- inrichting juridische organisatie: waar worden welke vragen gesteld

Sportief Vastgoed - casus Zoetermeer

Vastgoedjuristen



samen met

Sportief Vastgoedmanagers



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Bouwstenen Netwerkbijeenkomst

13 april 2026

Jolanda Mens (Porfefeuillemanager Vastgoed Sport)

Melissa Blankenstein (Vastgoed Jurist)



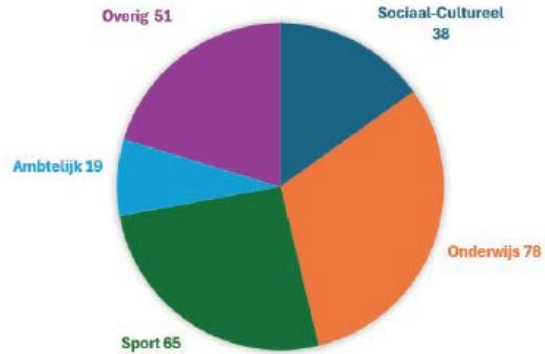
gemeente
Zoetermeer



NEN
SOCIAAL



AANTAL OBJECTEN



Vastgoednota Zoetermeer 2025-2029
130.000 inwoners
100 fte verdeeld in 3 teams
Team service, beheer en strategie & exploitatie



Investeringsagenda Sportaccommodaties 2024

Adres of plaats zoeken



0,6 km





Welkom bij **SV DSO**

Hoofdsponsor: **OSM**

McDonald's

TROTSE SPONSOR VAN

SV DSO
ZOETERMEER

Casus DSO-Voetbalvereniging

Hoe gaan we om met het eigendom van deze gebouwen?

- Gedeeld eigendom gemeente en vereniging (optie 1)
- Alles bij de vereniging (optie 2)
- Alles bij de gemeente (optie 3)

Meervoudig gebruik en eigendom

Vraagstelling: Welke eigendomsstructuur kiezen we bij meervoudig gebruik?

1. gedeeld eigendom gemeenten en vereniging
2. alles bij de vereniging
3. alles bij de gemeente

Uitwerken succesverhalen / goede ervaringen

- Tips juridische vastlegging / afspraken
- Tips naleving van de afspraken in de praktijk
- Wanneer kies je voor deze optie?
- Wat ging niet goed en hoe ging je hiermee om?

Aanpak groepsdiscussie

Groepen: in 25 minuten:

Eerst in 3 groepen (**gedeeld eigendom, eigendom vereniging, eigendom gemeente**)
dan in groepjes van 4 a 5 personen

Kies de groep als je:

- een goed voorbeeld hebt: afspraken goed vastgelegd, samenwerking goed ingericht, een probleem opgelost
- Juist mee wilt sparren hoe je dit goed inricht

Iedere groep van van 4 a 5 personen vult formulier in en koppelt erna terug in een minuutje de resultaten terug

Na de sessie delen we de gezamenlijke opbrengst

Terugkoppeling

Didam

- Didam - korte introductie Didam en uitspraken afgelopen maand door advocaat Björn de Smit, [BDS](#) [Advocatuur](#)
- Casus Sittard: één of één gunning
- Casus Arnhem: inrichting openbare selectieprocedure
- Casus Sittard: eigendomsoverdracht en Didam

Wat is er en wat zou ons nog helpen?



Didam - casus Sittard - één op één gunning

Mag de gemeente een ruimte één op één aanbieden aan een gemeenschapshuis dat wegens sloop een vervangende huurruimte nodig heeft?

Motivering:

- bestaande huurovereenkomst
- project noodzaak
- vervangende ruimte
- uitsluiting van anderen (continuïteit van bestaande huurder).

Vraag: is dit voldoende?

Didam - Arnhem

- hoe is het proces openbare selectieprocedure ingericht ihkv het Didam-arrest.
- Is er een goede format?
- Hoe processen (intern en juridisch) ingericht als gunning afhankelijk is van het al dan niet verkrijgen van een (begroting)subsidie?

Didam - casus Sittard - eigendomsoverdracht

- Voornemen volledige overdracht 2 IKC's aan onderwijsstichting
- Didam-publicatie gedaan van dit voornemen en het aangaan van huurovereenkomst door Kinderopvang en onderwijsstichting: geen reactie
- Kan eigendomsoverdracht aan onderwijsstichting nog worden tegengehouden?

Didam - Wat zou ons helpen

- Stappenplan 1 op 1 gunning? Format? Per verschillende reden voor één of één gunning?
- Er is een [handreiking didam van de VNG \(2025\)](#). Daarnaast voorbeelden, kapstukken, beleid, etc. op website [Bouwstenen over Didam](#): wat zou nog meer kunnen helpen?
- Nog aanvullingen tips/tops in omgaan met Didam?



Lunch!

Contracten - onderwerpen

- Tijd voor nieuwe modelovereenkomst?
- Contracten op orde
- Kansen actief huurrecht
- Wat zou ons nog helpen

Contracten - modelovereenkomst

- Nadelen ROZ-model: Wat zouden we anders willen? Input Rommert:
 - betere opmaak
 - andere standaard onderhoudsverdeling
 - standaard: energieverbruik doorgeven erin
 - standaard clausule maatschappelijke bestemming
 -
- Voordelen ROZ-model?
- Programma Onderwijshuisvesting: aangepast ROZ model (mrt 2026)
- Wat zou ons verder helpen / wat zouden we willen onderzoeken?

Contracten - op orde

Toelichting casus Jet Boerman - Lingewaard

- ROZ-model
- Waarom afwijken?

Tips en tops bijwerken contracten

Kansen actief huurrecht

Vervolg sessie actief huurrecht op maatschappelijk vastgoeddag

Een definitie: “Het actief uitoefenen en beheren van rechten binnen een huurovereenkomst”.

Belangrijke elementen:

- selectie en afspraken met huurders, incl. moodboard
- handhaven afspraken

- Tips, tops uit het land
- Welke kansen zien we?
- Wat hebben we hiervoor nodig?

Contracten - vervolg

- Wat zou ons nog helpen / wat verder verdiepen
- Hoe / wie?

Het Nieuwe Gemeenschapshuis

Introductie Het Nieuwe Gemeenschapshuis

- Gebouw per bijv. 2500 inwoners
- Gebruik ruimte op verschillende tijdstippen verschilt
 - over beleidsterreinen
 - met seizoenen/veranderen behoefte van de buurt
 - commercieel en maatschappelijke dienstverleners
- Kernwaarden
 - buurt-verbondenheid
 - nabijheid
 - meervoudig ruimtegebruik
 - synergie

Juridische vragen HNG - bestemmingsplan

Om het gebouw flexibel te kunnen inzetten (publiek en privaat in wisselende omvang) moet het bestemmingsplan daartoe ruimte bieden.

Hoe kan zo'n gemeenschapshuis in het bestemmingsplan worden opgenomen?

Zijn jullie zelf betrokken bij [Consultatie Wijzigingswet Omgevingswet stelselaspecten](#).

Reageren vanuit BvS opportuun?

Juridische vragen HNG - Onderwijshuisvesting

Gemeente moet wettelijk voorzien in onderwijshuisvesting.

- Kan dat ipv per school ook per leerling in tijdsloten, zoals bij sportzalen (ook specifieke ruimte)?

Eisen m² per kind zijn vastgelegd. Als je kiest voor ruimer gebouw (veel voordelen voor kind/school dan ook logisch dat gedeeld moet worden)

Juridische vragen HNG - Gastvrijheid en beheer

Hoe regel je dat goed

Niet door gemeente of school (beide normatief), maar vanuit een organisatie die het belang van de buurt voorop stelt en zodanig dat de buurt graag binnen komt.

Hoe wel?

Kan beheer doorbelast worden als servicekosten aan de huurders cq zijn hier juridische obstakels?

Juridische vragen HNG - Financiële zaken

Financiële zaken, kosten en prijzen

- Hoe flexibel ben je in bepalen tarieven (maatschappelijke en commerciële huur, dalurentarief, ...?)
- Welke vraagstukken kom je tegen in het kader van de Wet Markt en overheid en hoe los je dat op?
- Lopen we nog tegen andere wetgeving aan?

Juridische vragen HNG - Democratie

- Hoe regel je dat de ruimte waarin wettelijk moet worden voorzien (onderwijs) geborgd blijft?
- Hoe regel je dat de ruimte waarvoor publieke middelen beschikbaar zijn (hetgeen kan fluctueren) voor publieke doeleinden beschikbaar blijft/komt?
- Hoe regel je dat de vrije ruimte (hetgeen kan fluctueren) wordt ingezet naar wens van de buurt?
- Hoe organiseer je de inspraak op het gebruik van de vrije ruimte?

Uitgelicht - diverse vragen

Overbieden

- Rommert: missen kansen op goede locatie. Hoe gaan anderen hiermee om? Andere grondslag taxatie oplossing?
- Aimee: juridisch risico overbieden?

Risico EPBD-wetgeving voor (ver)huur/(ver)koop

- Hoema licht toe. Hoe gaan we hiermee om?

Tijdslijn utiliteitsbouw

Klimaatkkoord

- o Sectorale routekaarten + monitor
- o Transitievisie Warmte

- o Start rapportageplicht energie efficiënte overheid
- o GACS verplichting bij vermogen >290 kW
- o Verplichte keuringen HVAC komen te vervallen
- o Vaststellen ZEB-eis bestaande bouw
- o Energielabelplicht monumenten
- o Energielabelplicht overheidsgebouwen
- o Stapsgewijze eisen zon op dak vanaf 2026
- o Stapsgewijze eisen voor laadinfra en fietsstallingen



55% CO₂ reductie



Emissievrije gebouwen

- o Label C plicht kantoren
- o Renovatiestandaard
- o Portefeuilleaanpak grote gebouwgenaren

- o Aanscherping EML terugverdientijd 7 jaar
- o Wijziging doelgroep EED-Audit naar verbruik >10TJ (onderneming)
- o EBS-plicht bij >85 TJ (onderneming)
- o Nieuwe ronde onderzoeksplicht
- o Publicatie routekaart streefcijfers WLC GNP nieuwbouw 2010-2050

- o Eisen gebouwen met een slechte energieprestatie – verbeteren slechtste 26%



De nieuwe Europese EPBD IV-richtlijn versnelt de weg naar een energieneutrale gebouwen omgeving in 2050. Voor utiliteitsbouw vraagt dit vaak een ingrepen en slimme keuzes. Deze praatplaat helpt je op weg naar een passende strategie voor een emissievrije (Zero Emission Building, ZEB) gebouwenportefeuille.



Doel

Een emissievrije (ZEB) portefeuille in 2050: toekomstbestendige gebouwen die passen bij de ambities van mijn bedrijf of instelling.

Waar werken we naar toe?

Het doel voor 2050 is duidelijk: emissievrij en zeer energiezuinig (ZEB). Met ZEB wordt bedoeld:

1. Lage energiebehoefte door isolatie
2. Laag energieverbruik door installaties
3. Herbruikbare energie op of nabij het perceel / warmtenetten
4. Geen fossiele emissies op het perceel (aardgasvrij)



Minimale energieprestaties

Medio 2026 meer duidelijkheid over de minimale energieprestatie voor utiliteitsbouw in 2030 en 2033.

NBRP

In het National Building Renovation Plan (NBRP) staat met welk beleid en welke maatregelen Nederland het 2050-doel wil bereiken. In december 2025 moet het concept af zijn en eind 2026 definitief.

ZEB-niveau bekend

Het ZEB-niveau wordt bekend voor bestaande utiliteitsbouw in 2027. Dit is het gewenste minimale energieprestatieniveau van gebouwen in 2050. Ook komt er een isolatiestandaard voor bestaande utiliteitsgebouwen.

Tot die tijd kan je werken aan de hand van de huidige richtlijnen verduurzamen naar de **renovatiestandaard** = voldoen aan het ZEB-niveau, mits zonder overcapaciteit van zonnepanelen het gebouw aardgasvrij is.

Het ZEB-niveau blijft gelijk tot 2050; gebouwen of bouwdelen energier later niet nogmaals aangepakt te worden als die eenmaal aan dit niveau voldoen.

Nieuwe energielabels

Vanaf 2030 geldt een nieuwe rekenmethode voor het energielabel. Dit label heeft een schaal van A t/m G. Als je na 2030 een energielabel laat opstellen, staat erop wat je nog moet doen om voor 2050 naar ZEB-niveau te komen.

Litgangspunt voor renovatie richting 2050:

Renovatiestandaard

ZEB-niveau

Nieuwe energielabels

TIP!
Wacht niet, maar start nu al met het in kaart brengen van de energieprestatie van jouw gebouwen

Start: krijg inzicht in jouw gebouwoortdood
Welke route je ook kiest richting 2050, de eerste stap is altijd hetzelfde: krijg inzicht in de status van je gebouwenvoorraad. Breng de huidige prestaties van je gebouw(en) in kaart met actuele energielabel, werkelijke energieverbruik en benchmark met andere gebouwen (via het Datastelsel Verduurzaming Utiliteitsbouw). Zo weet je waar je staat en welke stappen nodig zijn om in 2050 energieneutraal te zijn.

Jouw route naar ZEB
Welke strategie richting ZEB past bij jouw situatie? Begreep de voor- en nadelen van de drie routes.

1. In één keer naar ZEB renoveren, of zeer overwogen sloop en nieuwbouw

2. In meerdere stappen naar ZEB via renovatie, beheer en onderhoud.

3. Handelen wanneer regelgeving ingaat en alleen vereiste maatregelen nemen.

EPBD wetgeving:
Voor actueel overzicht bekijk de website van het ministerie of RVO.

2026
Per 1 januari moeten alle gebouwen met een opgesteld ver-mogen van > 200 kW voorzien zijn van een GACS.

2026
Labelverplichting voor monumenten bij verhuur of verkoop.

2027
Eisen voor het aantal fietsparkeerplekken en de laadinfrastructuur elektrische auto's.

2028
Vanaf 2028 stapsgewijze invoering van verplichting zonne-energie op bestaande daken van overheden en bij ingrijpende renovatie van alle utiliteitsbouw >500 m².

2030
In 2030 moet de energieprestatie van de 16% slechtst presterende gebouwen verbeteren.

2033
In 2033 moet de energieprestatie van de 26% slechtst presterende gebouwen verbeteren.

Let op!
Misschien is er later alsnog een grote renovatie (route 1) nodig om het doel te bereiken.

GACS
Met een Gebouws Automatische Regelings- en Controlestelsel (GACS) houdt je het energieverbruik van je gebouw continu in de gaten, analyseer je het verbruik en stuur je direct bij voor een efficiëntere verduurzaming van je gebouw.

Verzoeken netbeheerders / Regie-artikel VNG

- Melanie Moonen, gemeente Nijkerk licht toe

Onttrekken of teruggeven schoollokalen bij kinderopvang

- Vergoeding kosten
- Kwaliteitsniveau bij oplevering

Agenda najaar / Maatschappelijk Vastgoeddag

- Contracten - vervolg
- Didam - vervolg
- Sport vervolg
 - Wet markt en overheid: berekening kpdh en afstemmen subsidies
 - Opstalrecht sport: standaarden en hoe ga je om met bijzaken lichtmasten, ballenvangers etc.
- IKC/schoolhuisvesting
 - Eigendomsconstructie IKC / voor en nadelen
 - Overeenkomsten nieuw te bouwen school: tijdstip eigendomsoverdracht, bouwheerovereenkomst
 - ..
- Inrichting juridische organisatie - vervolg: best practices
- ...



Volg ons op LinkedIn om op de hoogte te blijven van het Bouwstenen-netwerk.

Bedankt

Contact Bouwstenen

 nieuws@bouwstenen.nl

 033 258 4337
