

18 en 22 mei

# Bijeenkomst Vastgoedmanagers



**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

Vastgoedjuristen

Informatiemanagers

Beleidsmedewerkers

Onderhoudsmanagers

Onderwijshuisvesters scholen

Onderwijshuisvesters gemeenten

Portefeuillemanagers

Account managers  
Sportief Vastgoedmanagers

Verduurzamers

Sportief Vastgoedmanagers

Makelaars

Facility Managers

Financiële Experts

**Chefs Vastgoed**

Vastgoedmanagers

Het netwerk waar  
alles samenkomt

**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

# Samen met



**Berend Schoone**  
Senior Consultant Fakton



**Ingrid de Moel**  
Directeur Bouwstenen



**Renée Petiet**  
Programmamanager Bouwstenen

Gastvrouw: Isabel Duin

Programma manager: Honoré Schreurs

## Doelen / agenda

10.30 1 minutenrondje: wat speelt er?

11.00 Kostprijsprijsdekkende huur

- berekenwijze
- implementeren

12.30 Lunch

13.15 Peilen behoeften en kansen benchmark

14.15 Versnellen van de verduurzaming

- Aangescherpte wetgeving
- 7 stappen -> waar staan we?
- Verdragpunten op tafel
- VMV-programma

15.30 Netwerk optimaal benutten

16.00 Borrel - overige onderwerpen

# 1 minuten rondje

- wie
- functie
- waar
- uitdagingen / vragen die spelen buiten agenda
- interessant voorbeeld

# Kostprijsdekkende huur

Berend Schoone - Fakton

## Wat kost dat?

MENUKAART VOOR EEN KOSTPRIJSDEKKENDE  
HUUR VAN GEMEENTELIJK VASTGOED



Netwerk Financiële Experts gemeentelijk vastgoed  
Bouwstenen voor Sociaal



Lunch!

Vastgoedmanagers

# Gemeenten vergelijken



**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

# de 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 verantwoord

# Benchmark: Is daar behoefte aan?

## Vragen

1. Waarom? Is er behoefte aan? Wat moet het opleveren, voor wie?
2. Waar moet het dan over gaan? Welke vragen krijg je van anderen die alleen beantwoord kunnen worden door vergelijking met andere gemeenten?
3. Wat ben je bereid ervoor te doen?

## Werkwijze

- Bedenk voor jezelf
- Overleg in het klein
- Bespreek in de groep

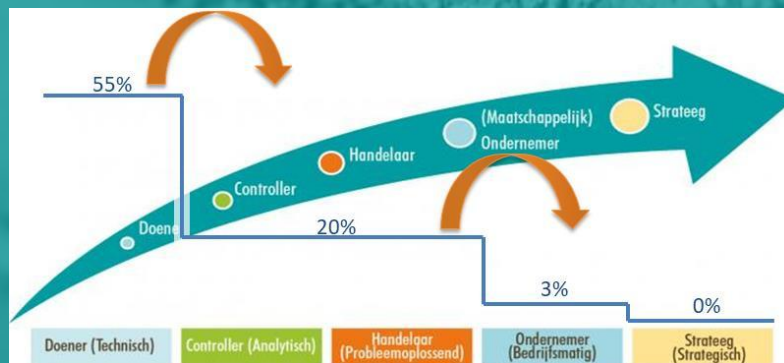




# Mogelijkheden?

In hoeverre heeft jouw gemeente de informatie op orde?

- Pand informatie / administratie
- Financiële informatie / administratie
- Beleidsinformatie
- Gebiedsinformatie



# Inzicht in aantal objecten, baten en lasten

Vastgoedcategorie	Aantal objecten	M2 bvo	Baten	Lasten	Resultaat
Eigen huisvesting	8	35.753	-€ 321.284	€ 3.302.499	€ 2.981.215
Onderwijs	81	227.274	-€ 2.302.956	€ 13.864.818	€ 11.561.862
Kinderopvang	10	3.326	-€ 359.524	€ 156.618	-€ 202.906
Sport en recreatie	62	57.146	-€ 258.283	€ 5.792.698	€ 5.534.415
Kunst en Cultuur	10	29.565	-€ 7.190.938	€ 4.513.457	-€ 2.677.481
Welzijn en zorg	19	12.906	-€ 1.788.430	€ 866.020	-€ 922.410
Parkeren	18	113.406	-€ 70.502	€ 3.689.328	€ 3.618.826
Opvang vluchtelingen	2	6.701	-€ 1.040.347	€ 912.669	-€ 127.678
Veiligheid	3	3.226	-€ 15.577	€ 696.751	€ 681.174
Overig	29	20.979	-€ 1.945.719	€ 1.547.216	-€ 398.503
<b>Eindtotaal</b>	<b>242</b>	<b>510.282</b>	<b>-€ 15.293.560</b>	<b>€ 35.342.074</b>	<b>€ 20.048.514</b>

# Inzicht in kapitaallasten, onderhoudskosten apparaatskosten, huuropbrengsten en overige kosten

Vastgoedcategorie	Aantal objecten	M2 bvo	Huuropbrengsten	Overige opbrengsten	Totaal Baten	Kapitaallasten	Exploitatiekosten	Onderhoudskosten	Apparaatskosten	Totaal lasten	Resultaat
Eigen huisvesting	8	35.753	-€ 278.997	-€ 42.287	-€ 321.284	€ 1.021.380	€ 196.307	€ 1.971.579	€ 113.233	€ 3.302.499	€ 2.981.215
Onderwijs	81	227.274	-€ 1.636.433	-€ 666.523	-€ 2.302.956	€ 8.541.681	€ 3.542.881	€ 1.060.447	€ 719.809	€ 13.864.818	€ 11.561.862
Kinderopvang	10	3.326	-€ 359.524	€ 0	-€ 359.524	€ 22.218	€ 40.693	€ 83.173	€ 10.534	€ 156.618	-€ 202.906
Sport en recreatie	62	57.146	-€ 190.664	-€ 67.619	-€ 258.283	€ 2.274.736	€ 696.457	€ 2.640.515	€ 180.990	€ 5.792.698	€ 5.534.415
Kunst en Cultuur	10	29.565	-€ 6.255.875	-€ 935.063	-€ 7.190.938	€ 2.706.001	€ 334.517	€ 1.379.304	€ 93.635	€ 4.513.457	-€ 2.677.481
Welzijn en zorg	19	12.906	-€ 1.755.634	-€ 32.796	-€ 1.788.430	€ 190.362	€ 136.491	€ 498.292	€ 40.875	€ 866.020	-€ 922.410
Parkeren	18	113.406	-€ 8.429	-€ 62.073	-€ 70.502	€ 1.707.265	€ 517.265	€ 1.105.625	€ 359.173	€ 3.689.328	€ 3.618.826
Opvang vluchtelingen	2	6.701	-€ 616.117	-€ 424.230	-€ 1.040.347	€ 365.617	€ 192.257	€ 333.571	€ 21.224	€ 912.669	-€ 127.678
Veiligheid	3	3.226	€ 0	-€ 15.577	-€ 15.577	€ 332.459	€ 94.431	€ 259.644	€ 10.217	€ 696.751	€ 681.174
Overig	29	20.979	-€ 1.732.229	-€ 213.490	-€ 1.945.719	€ 626.573	€ 308.317	€ 545.880	€ 66.446	€ 1.547.216	-€ 398.503
<b>Eindtotaal</b>	<b>242</b>	<b>510.282</b>	<b>-€ 12.833.902</b>	<b>-€ 2.459.658</b>	<b>-€ 15.293.560</b>	<b>€ 17.788.292</b>	<b>€ 6.059.616</b>	<b>€ 9.878.030</b>	<b>€ 1.616.136</b>	<b>€ 35.342.074</b>	<b>€ 20.048.514</b>

# Inzicht per m2 mogelijk en gewenst?

Vastgoedcategorie	Baten	Lasten	Resultaat
Eigen huisvesting	-€ 9	€ 92	€ 83
Onderwijs	-€ 10	€ 61	€ 51
Kinderopvang	-€ 108	€ 47	-€ 61
Sport en recreatie	-€ 5	€ 101	€ 96
Kunst en Cultuur	-€ 243	€ 153	-€ 90
Welzijn en zorg	-€ 139	€ 67	-€ 72
Parkeren	-€ 1	€ 33	€ 32
Opvang vluchtelingen	-€ 155	€ 136	-€ 19
Veiligheid	-€ 5	€ 216	€ 211
Overig	-€ 93	€ 74	-€ 19
<b>Eindtotaal</b>	<b>-€ 30</b>	<b>€ 69</b>	<b>€ 39</b>

# Ervaring financiële benchmark

- 3 kwartier om de tabel 3 uit handreiking te maken
  - geldt dat ook voor anderen?
- Eigen categorieën sluiten niet altijd goed aan bij benchmark van Republiq:
  - relatief grote categorie 'overig'
  - op basis van welk criterium valt een object met verschillende huurders onder een bepaalde categorie?
- Overzicht 'baten en lasten' geeft integraal overzicht maar:
  - vergt toelichting: waarom bijvoorbeeld wel lasten, maar geen baten?
  - zijn de baten 'echte' opbrengsten of intern geregeld geld?
  - veel hangt af van de manier van administreren: budgetoverheveling of interne doorbelasting

# Inrichting pand administratie

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

# Voorbeeld inrichting administratie

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

# Wat mag het kosten?

Tijdsinspanning gemeente bij administratie op orde

- 1 uur
- 4 uur
- 8 uur

Kosten los of in partnership?

- € 1.000,-
- € 5.000,-
- € 10.000,-

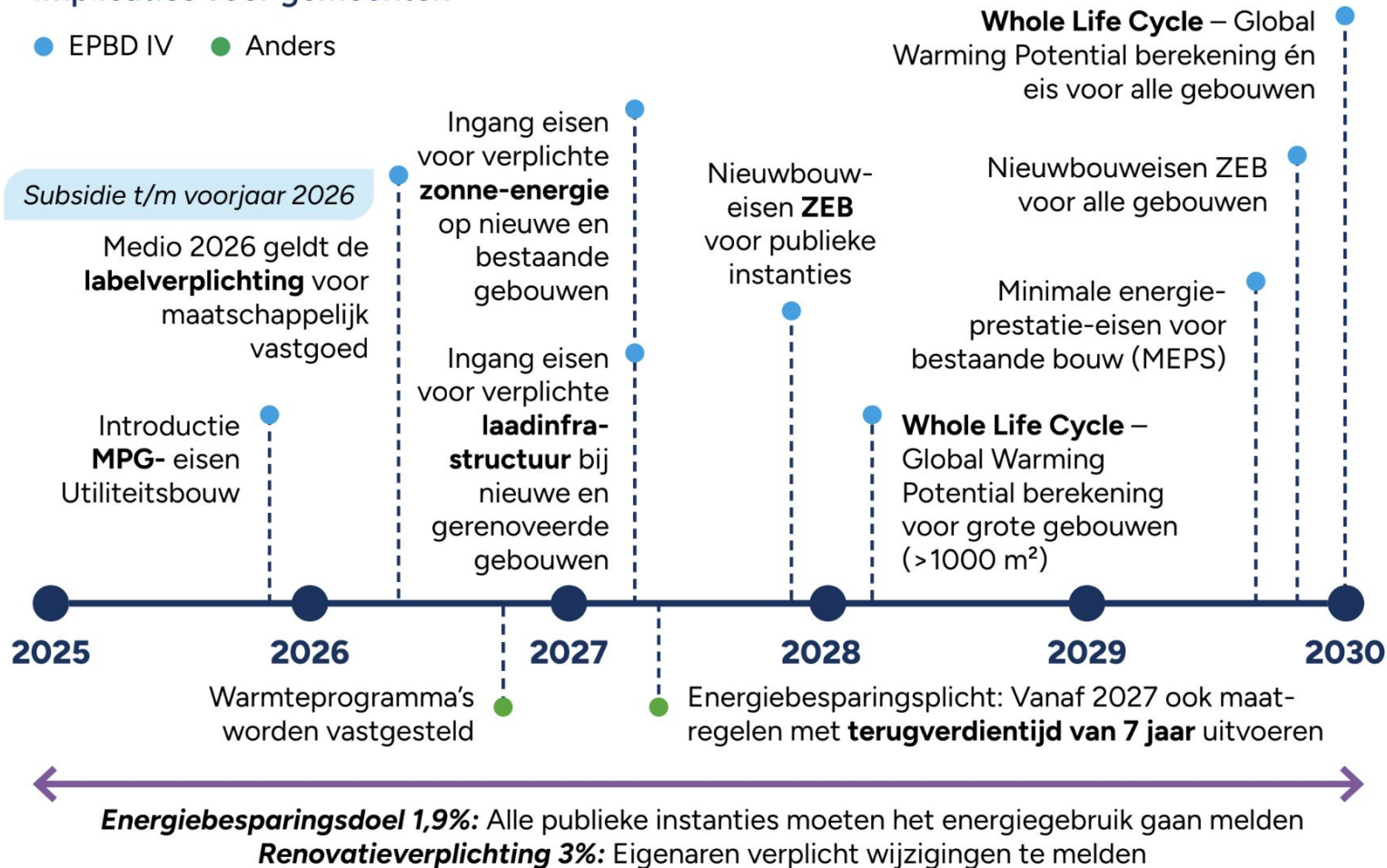
# Versnellen van de verduurzaming

- Aangescherpte wetgeving
- 7 stappen -> waar staan we nu?
- Vertraagpunten op tafel
- VMV-programma

# Tijd wet- en regelgeving

## Implicaties voor gemeenten

● EPBD IV ● Anders



# Verduurzaming maatschappelijk vastgoed



### Meer informatie

In 2021 organiseerden we in Bouwstenen-verband 7 online bijeenkomsten. Daarbij hebben we stap voor stap kennis en voorbeelden gedeeld. De informatie daaruit is terug te vinden op onze website



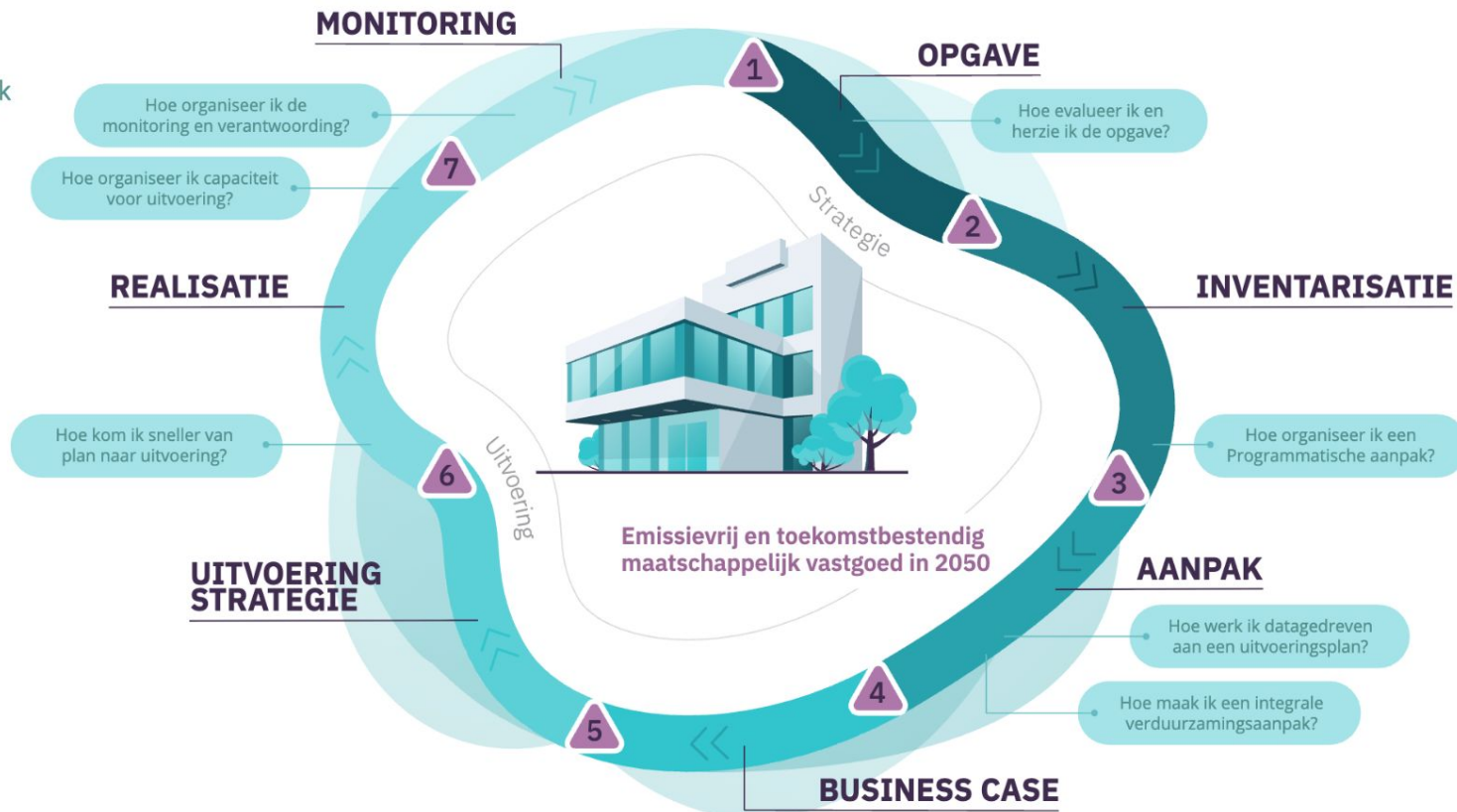
# Vertraagpunten op tafel

# Rondlopen: tips en contacten

Terug aan tafel: net ophalen

# VERSNELLING IN VERDUURZAMING

Samen versnellen we de verduurzaming van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed door knelpunten gericht aan te pakken.



# Wat we zien gebeuren in de praktijk

## Knelpunten in opgave verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Gebrek aan **inzicht in de opgave** door het ontbreken van data en visualisaties van beslissingen en gevolgen



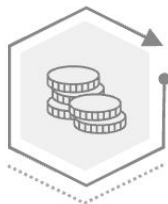
Basis op orde

Basis op orde



Tekort aan **voldoende kennis en capaciteit** van mens en geschikt personeel (zowel voor de vraag als de aanbodzijde)

Onvoldoende **(structurele) financiële middelen** en lange termijn toezeggingen



Basis op orde

Basis op orde



Onvoldoende **samenwerking** tussen verschillende afdelingen

Niet altijd gekeken naar **mogelijke bundeling en kansen voor opschaling** van objecten



Aanpak

Aanpak



De **vraag naar de markt** is niet altijd voorspelbaar of op de juiste manier opgesteld en afgestemd

**Kennisdeling en het uitwisselen van ervaringen** staan onvoldoende op de agenda



Aanpak

Beleid

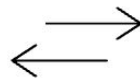


Andere uitdagingen (maatschappelijk, budgetten, politiek) zorgen voor een **lagere prioriteit**



### Leerlab aanpak

In de praktijk ontwikkelen, implementeren en testen van oplossingen in samenwerking met gemeenten, zodat het vastgoed verduurzaamd kan worden.



### Ontwikkeltafels

Vraaggestuurd ontwikkelen van concrete producten en interventies, waar additionele expertise voor nodig is.



### Opschalingsaanpak

Met interventies in het systeem in de praktijk versnelling creëren in de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.



# Leerlabs



# Dit zijn ontwikkeltafels

Overkoepelend (toetsen van de documenten)

1. Gebouwklimaatscan!
2. Sportparken!
3. Financieel Vastgoedkompas!
4. Netcongestie!
  
5. Verduurzamingsaanpak zwembaden
6. Circulaire Restwaarde
7. Programmatische aanbesteding strategieën
  
8. Handboek basisdata -

# Organiseren van de verduurzaming

- Aangescherpte wetgeving
- 7 stappen -> waar staan we nu?
- Vertraagpunten op tafel
- VMV-programma

## Komende bijeenkomsten:

- accountmanagers 26 mei
- onderwijshuisvesters 28 mei
- beleidsmedewerkers 29 mei
- portefeuillemanagers 9 juni
- webinar tijd besparen met AI 16 juni
- maatschappelijk vastgoeddag 3 december

# Netwerk optimaal gebruiken

Inrichting netwerk nu:

- Voorjaarsbijeenkomst, najaarsbijeenkomst, maatschappelijk vastgoeddag
- App-groep voor tussentijdse vragen en voorbeelden
- Vanaf 2026 opgesplitst

# Sparren vergroten waarde netwerk

- Vaste agendapunten?
  - zijn er punten waarop we (voorlopig) willen ontwikkelen?
  - terugkoppeling ontwikkelagenda BvS?
  - ..
- Optimaal gebruik app: afspraken?
  - rondom delen goede voorbeelden
  - welke vragen
  - reageren
  - soms verzoek voor input voor BvS: hoe werkt dit?
- Voorbeeld Kop NH: Maandelijks vastgoed call
  - praktische vragen
  - thema/onderwerp-agenda/kernen?
- Best practices en voorbeelden: hoe optimaal delen?
- ..

# Agenda volgende bijeenkomst(en)

- Punten uit agenda vandaag?
- Suggesties uit vorige inventarisaties
  - sturen op realiseren maatschappelijke doelen/voorzieningen
  - Datagericht sturen
  - Portefeuilleplan / strategie
  - Professionaliseren organisatie
  - Beheer MFA's
  - Markt voor (specifiek) personeel
  - Sport (exploitatie binnensport)
  - AI
- ...



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

# Bedankt

## Contact Bouwstenen

 [nieuws@bouwstenen.nl](mailto:nieuws@bouwstenen.nl)

 033 258 4337

---