

28 mei 2026 in Amersfoort

# Netwerk onderwijshuisvesting gemeenten



**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

# Programma

10.00 Welkom en kennismaking

10.20 Onderwerpen die het meest genoemd zijn

- Meervoudig gebruik van de gebouwen op beleids-, programma- en pandniveau
- De nieuwe duurzaamheidsregels (oa EPBD4) en voortgang verduurzaming
- De wet doelmatige onderwijshuisvesting
- Vrijheid van onderwijs en Wet Nieuwe Scholen in relatie tot onderwijshuisvesting
- Zicht op investeringen 4 + 12 jaar hoe in te regelen/hoe geregeld

12.30 Lunch en naar Trivium

13.30 Het nieuwe gemeenschapshuis (ontwikkelwerk)

15.30 Hoe verder

16.00 Afsluiting

# Kennismaking

- **Rondje naam en functie**  
Zit je bij beleid, vastgoed of iets er tussen in?
- **Nadere kennismaking aan tafel**  
Eigen opgave, vragen en trots op
- **Overeenkomsten**  
Wat gemeenschappelijk aan elke tafel



# Nieuwe duurzaamheidsregels / EPBD IV en EED

- Regels uitgewerkt in werking in 4 tranches
- Via Besluit bouwwerken leefomgeving, Besluit kwaliteit leefomgeving, Omgevingswet, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling
- Gaat over bepaling energiebesparing gebouwen, gegevensuitwisseling energieprestaties, energielabels (ook monumenten), zon en zonne-energie op gebouwen, gebouwssystemen en automatisering, keuringen en klimaatinstallaties, laadpunten voor auto's en fietsparkeren

[iplo.nl](http://iplo.nl)



**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

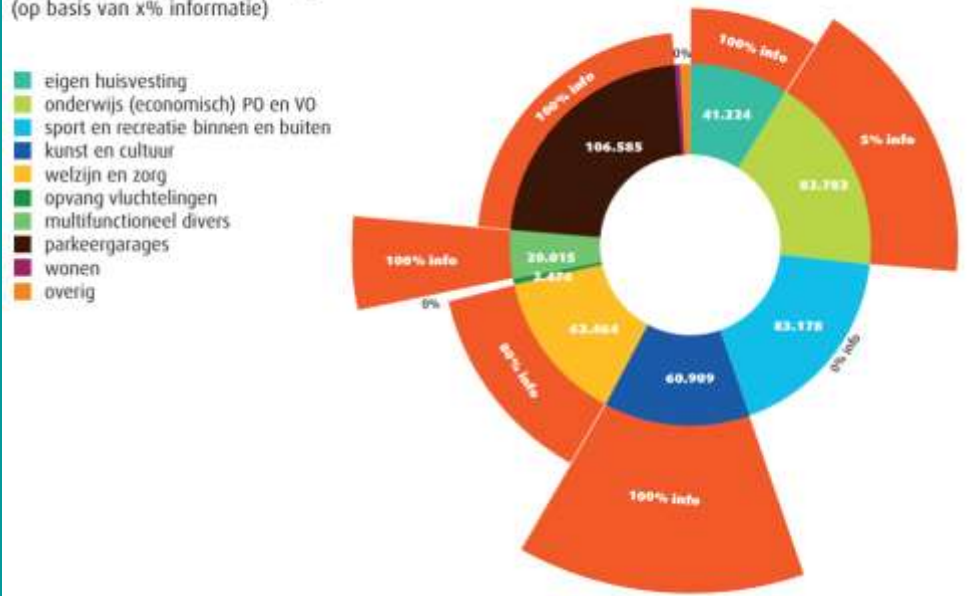
# Nieuwe energierapportage

- Alle overheidsorganisaties
- Voor 1 december 2026
- Feitelijk energiegebruik
- Zie ook de handreiking paragraaf kapitaalgoederen



[bouwstenen.nl/Nieuwe\\_energie\\_rapportage\\_begin\\_vandaag](https://bouwstenen.nl/Nieuwe_energie_rapportage_begin_vandaag)

Figuur: Gebouwen in m<sup>2</sup> en energieverbruik boven Paris Proof (op basis van x% informatie)



# Voortgang verduurzaming (in 7 stappen)

1. Opgave in kaart
2. Ontwikkelingen in beeld
3. Aanpak in hoofdlijnen.
4. Doorrekening
5. Uitvoeringsstrategie
6. Inregelen randvoorwaarden
7. Monitoring



[bouwstenen.nl/verduurzamen\\_maatschappelijk\\_vastgoed\\_7\\_stappen](https://bouwstenen.nl/verduurzamen_maatschappelijk_vastgoed_7_stappen)



**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

# Wet doelmatige onderwijshuisvesting

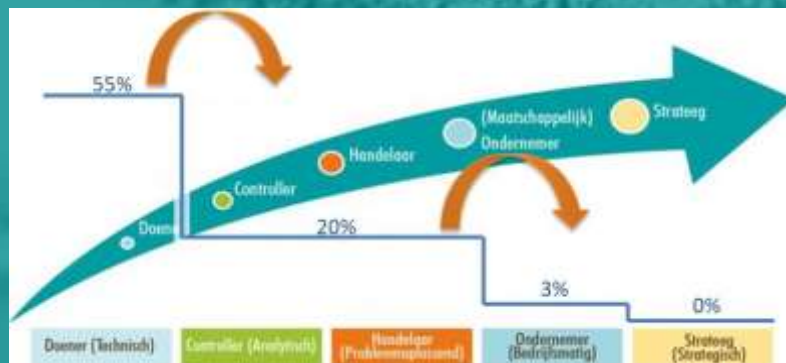
- IHP wordt wettelijk verankerd als verantwoordelijkheid van de gemeente. Het moet een overzicht geven van de staat van álle schoolgebouwen en de geraamde investeringsbedragen voor een periode van vier jaar, plus een doorkijk van de 12 jaar erna.
- Schoolbesturen delen hun **MJOP** met de gemeente ten 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

# Informatieplicht Wet doelmatige onderwijshuisvesting

- 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)

# In hoeverre heeft jouw gemeente de informatie op orde?

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



# Inzicht in omvang, 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

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>

# Zicht op investeringen en toekomstige kapitaallasten

Tabel: Baten en lasten in €, - in (jaar)

	Baten	Lasten	Resultaat	Referentie lasten
Eigen huisvesting				
Onderwijs (economisch)				
Sport en recreatie				
Kunst en cultuur				
Welzijn en zorg				
Opvang vluchtelingen				
Multifunctioneel				
Parkeergarages				
Wonen				
Overig				
Totaal dit boekjaar				
Totaal 1 jaar geleden				
Totaal 2 jaar geleden				

# Ervaring financiële gegevens

- 3 kwartier om de tabel 3 uit handreiking te maken
  - geldt dat ook voor jullie?
- Eigen categorieën wijken soms af
  - bij scholen ook niet onderwijs (wat te doen)
  - door mfa's relatief grote categorie 'overig'
- 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 en financiële 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

# Vrijheid van onderwijs en Wet nieuwe scholen



Scan de QR-code om de webinar over Artikel 23 te bekijken

# Lunch

## 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



# Situatie rond onderwijshuisvesting

- **Keuzevrijheid:** beperkt, niet door artikel 23, maar door uitwerking in lagere wetten (bekostiging aanbod, opheffingsnorm)
- **Kwaliteit voorraad:** functioneel verouderd
- **Kwantiteit:** op- en afschalen afhankelijk van populariteit school
- **Afstand tot leerlingen:** neemt toe
- **Gebruik:** 15% tijd voor onderwijs
- **Organisatie onderwijs:** schaalvergroting
- **Geld:** te weinig (50% van wat nodig is)
- **Regels:** complex en perverse prikkels

# Gewenst of niet?

- **Keuzevrijheid:** groter en op basis van de vraag
- **Kwaliteit:** verbeteren
- **Kwantiteit:** voldoende structureel beschikbaar
- **Afstand:** schoolnabijheid, samen naar school
- **Gebruik:** 15% + 15% + 20% = betere businesscase voor gebouw en gastvrij concept
- **Geld:** 50% onderwijs + 50% anders
- **Regels:** simpeler en meer aansluiting bij rest vastgoedwereld

# Landelijk beleid: Wat in regeerakkoord?

- Flinke woningbouwopgave
- 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

# Meervoudig gebruik van plekken (vanuit de opgave)

- Vanuit vraag, behoefte en draagvlak
- Van eigen gebruik naar samen gebruiken
- Van sectoraal naar integraal

Geen bedrijfsverzamelgebouw



# Meervoudig gebruik van plekken (vanuit de opgave en door meer mensen en dienstverleners)



# Van school naar gemeenschapsgebouw



# Het nieuwe gemeenschapshuis

- Gebouw staat er voor de gemeenschap - structurele plek
- Biedt ruimte voor de (zelfredzame) buurt en voor dienstverleners
- Flexibel te gebruiken
- Programmering beweegt mee met samenstelling, behoefte en dynamiek van de buurt
- Publiek en privaat kan samengaan
- Gebruik op basis van tijdsloten
- Buurt heeft zeggenschap / stem in gebruik

# Het nieuwe gemeenschapshuis - kernwaarden

1. Buurtverbondenheid
2. Nabijheid
3. Meervoudig ruimtegebruik
4. Synergie



Karlijn van der Steenhoeven,  
gemeente Zeist, over het  
beter benutten van  
onderwijsgebouwen

# Eenvoudig ruimtelijk en financieel model

## De buurt - gemiddeld in Nederland (CBS)

- 2.500 inwoners
- demografische opbouw

## Ruimtebehoefte

- referentienormen voor gezondheid, welzijn, onderwijs, sport, cultuur enz.
- basisschool met 8 groepen

## Financiering

- bestaande geldstromen
- door synergie kostenreductie of impactvergroting

## Model

- keuze uit functies
- ruimtelijke en financiële vertaling

# Vervolgvragen op het gebied van:

- **Ruimte:** typologieën, inrichting en ontsluiting
- **Programma:** rooster diverse ruimtes
- **Organisatie:** zeggenschap, gastvrij concept, afspraken gebruik
- **Geld:** ombuigen, samenvoegen, keuzes
- **Hobbels:** wetten, routines, enz.
- **Hoe verder:** eerste stap en vervolg

# Van school- naar gemeenschapsgebouw - groep

- Hoe ziet dat er uit? - kenmerken en waarden
- Goede voorbeelden - waarom goed?
- Welke vragen kom je tegen? - wat beantwoord of opgelost?
- Welke verandering is nodig?
- Wat helpt vooruit? - kleine stapjes, snelle doorbraak

# Opschalen: het schoolplein wordt openbaar (groen)

- Openbaar: steeds vaker beleid
- Groen: pleintje voor pleintje
- Ontzorging scholen
- Meer maatschappelijk rendement
- Stevigere rol gemeente



# Wat nodig: het schoolplein wordt openbaar groen

- Kwaliteitsbeelden
- Kostenplaatje
- Vertaling naar beleid
- Interne afspraken
- Externe afspraken (gebruikscontracten)
- Draagvlak (politiek en bestuurlijk)

# Bouwstenen-netwerk

- Inhoudelijke punten om samen op te pakken
- Wie betrekken / wat zeker doen?
- Draagvlak, communicatie en lobby-activiteiten
- Afstemming tussendoor / gebruik appgroep
- Jaarbijeenkomst 3 december - kan in de agenda



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

# Bedankt en tot ziens!

Zien we je op de Maatschappelijk Vastgoeddag?

3 december 2026 in Spant, Bussum

## Contact Bouwstenen

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

 033 258 4337

