

Datum: 10 november 2025

Betreft: Wethouders-only bijeenkomst Maatschappelijk Vastgoeddag

Geachte wethouder,

Fijn dat we u mogen begroeten op de Maatschappelijk Vastgoeddag bij de wethouders-only bijeenkomst. Als u wilt bent u de hele dag welkom. Zie hier het [programma](#). We verwachten die dag zo'n 350 gasten.

De wethouders-bijeenkomst

De [wethouders-only bijeenkomst](#) start na de lunch om 13.45 uur. U kunt zich hiervoor om 13.30 bij mij melden bij de Bouwstenen stand op de kennismarkt. Deze bevindt zich tegenover de theaterzaal. We lopen dan samen naar de zaal.

We gaan met elkaar in gesprek over mogelijke oplossingen voor bestuurlijke zorgen. In de bijlage hebben we er vier uitgewerkt. Uiteraard kunt u ook andere punten inbrengen.

We hopen samen met u te komen tot een aantal concrete acties, bijvoorbeeld een gezamenlijke brief richting nieuwe colleges en/of nieuw kabinet, punten om in Bouwstenen-verband verder uit te werken (input Agenda 2026), een oproep aan een of andere organisatie of een vervolgbijeenkomst waarin we een specifiek onderwerp verder uitdiepen.

Om 15.15 uur zal Frank den Brok (wethouder, G40 en VNG) eventueel samen met u de resultaten van het gesprek plenair aan de zaal terugkoppelen en horen we ook de resultaten uit de inhoudelijke sessies. Daarna hebben we cabaret en een borrel waarvoor u ook van harte bent uitgenodigd.

Tot slot

Als u wilt kunt u gebruik maken van de app die we u in een aparte mail toesturen en alvast contact maken met elkaar en andere deelnemers.

We zien uit naar uw komst.

Met vriendelijke groet,

Ingrid de Moel
Directeur Bouwstenen voor Sociaal

Bijlage: Mogelijke ontwikkel- en doorbraak-thema's

Voor de vernieuwingsopgave bij bestaand maatschappelijk vastgoed en uitbreidingen in verband met de woonopgave.

Goede en gezonde onderwijshuisvesting

Situatie: De wetgeving rond onderwijshuisvesting zit ingewikkeld in elkaar en is heel gedetailleerd; een wereld apart). Gemeenten krijgen al jaren te weinig geld van het Rijk in het gemeentefonds voor deze taak; over het algemeen 50% van wat nodig is. Acties vanuit Bouwstenen in het kader van het [Deltaplans Scholen](#) hebben bij alle betrokkenen geleid tot meer inzicht en bewustzijn van verantwoordelijkheden.

Wat willen betrokkenen:

- Veel gemeenten willen af van de ingewikkelde regels die vaak tot gedoe leiden en meer structureel geld voor onderwijshuisvesting. Ook willen ze de ruimte beter benutten.
- Scholen willen goede ruimte op een goede locatie, vaak 100% zeggenschap over de ruimte, lage onderhoudskosten en geen rompslomp.
- De grote landelijke politieke partijen willen een gezond schoolgebouw, vaak met activiteiten voor een "rijkere dag" en al dan niet met gratis opvang (PVV, D66, GroenLinks-PvdA, CDA). Ook willen ze dat kinderen samen naar school gaan. Beduidend meer aandacht voor de gebouwen en bereidheid hierin te investeren (bij D66, Groenlinks-PvdA, CDA) of de grond beter te benutten door woningen er op te bouwen (VVD).

Hier liggen kansen de organisatie van de onderwijshuisvesting anders vorm te geven.

Mogelijke opties om op in te zetten:

- Meer geld vanuit het Rijk (wens VNG, G40, PO-raad, enz) eventueel via rechtszaak (wens van een aantal gemeenten)
- Nieuwe regels rond onderwijshuisvesting (art 23; vrijheid van onderwijs gaat niet over het gebouw)
- Uitvoering strakker volgens de wet (minimale ruimtenorm) of middelen vanuit het Rijk en de rest uit algemene middelen voor algemeen gebruik.
- Uitvoering onderwijshuisvesting en andere vastgoedtaken organisatorisch dichterbij elkaar brengen (in 1 afdeling, bij 1 wethouder)
- Scholen ontzorgen, buitenruimte openbaar en in beheer bij gemeente (voor meervoudig gebruik, groen en klimaatdoelen)

Voldoende goede plekken voor de gezonde en zelfredzame samenleving

(In stand houden / realiseren voldoende voorzieningen)

Situatie: Voor een gezonde (zelfredzame) samenleving zijn allerlei voorzieningen nodig; naast onderwijs ook sport-, cultuur-, ontmoetings-, hobby-, lotgenoten-, werk- en doeplekken (experimenter- en broedplaatsen voor contact, maatschappelijke initiatieven en nieuwe economie). De regels, afspraken en bekostiging van deze plekken is sectoraal georganiseerd, de financiering vaak

niet structureel en die staat ook zwaar onder druk. Een ruimtelijke visie (plekken en spreiding) ontbreekt vaak. Daarbij staat de exploitatie van deze plekken onder druk door hoge huisvestingslasten en de vele regels waar de vrijwilligers (stichtingen en verenigingen) aan moeten voldoen. Dit alles is extra complex als het gaat om voorzieningen in het kader van de woonopgave.

Wat willen betrokkenen

- Gemeenten willen voorzieningenniveau in stand houden, trekken hiervoor aan de bel bij het Rijk voor meer geld (gemeentefonds) en zoeken naar oplossingen waarbij inwoners zelf meer oppakken en elkaar vooruit helpen.
- Sociaal Werk Nederland en Alzheimer Nederland en VNG lobbyen voor ontmoetingsplekken in het kader van de sociale basis.
- De G40 pleit bij landelijke politiek voor laagdrempelige lokale voorzieningen en meer zorg preventie door 2% van het zorgbudget om te buigen naar (collectieve) preventie, zoals het versterken van gemeenschappen die elkaar kunnen ondersteunen.
- Het LOC pleit voor een betere financiering van collectieve voorzieningen die burgers belangrijk vinden door naast individuele ook collectieve financiering vanuit onder andere de Zorgverzekeringswet (ZVW) en Wet langdurige zorg (WLZ) te regelen.

Mogelijke opties om op in te zetten:

- Visie op voorzieningen in kader van input Nota Ruimte en Omgevingsvisie en plannen
- Naast private en publieke voorzieningen, meer ruimte voor hybride vormen. Afschaffen of herdefiniëring van het begrip “algemeen belang” (onderwijs, kinderopvang, huisartsen, voedselbank) en/of anders (ruimer) bestemmen zodat het ook in tijd flexibel kan worden ingezet (meer meebewegen met de omgeving qua behoefte en geld, bijvoorbeeld eerst meer onderwijs, later meer zorg en als er geen gebruiker is tijdelijk meer commercieel).
- Doorontwikkelen referenties voor ruimtelijk voorzieningenbeleid (voorzieningenplanologie)
- Makelpunt voor initiatieven en ruimte verder uitbreiden tot ondersteuning van stichtingen, verenigingen en bedrijven met gebouwen die ook door de zelfredzame samenleving kan worden gebruikt
- Elke gemeente een bieb, elke buurt een dak (overdekt plein, community centrum) voor bijeenkomsten, samen eten, ontspanning en bewegen (al dan niet in combi met onderwijs en/of zorg).
- Andere beheerconcepten van gebouwen waarmee de samenleving wordt ontzorgd en zich met de activiteiten kan bezighouden.
- Andere verhuur/gebruikscontracten
- Actieve inzet en meedenken wetswijzigingen Wet Markt en Overheid en recht van bewoners om een dienst (en vastgoed) van de overheid over te mogen nemen (nieuwe wet die vertaalt moet worden naar gemeentelijke verordening)
- 10 % van beleid naar huisvesting = algemeen kental (90% voor activiteiten en personeel)

Verduurzamen vastgoed

Situatie: Het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed komt langzaam op gang, maar gaat niet snel genoeg om de doelen te halen. Het is ook een beetje van de politieke agenda. Toch moeten we wat. Er komen nieuwe regels aan waaraan de gebouwen moeten voldoen. Dat kost veel geld

(kostprijs van € 75,-/m2 naar bijvoorbeeld € 225/m2). Binnenkort komt de VNG met een nieuwe routekaart voor het gemeentelijk vastgoed en ook daaruit komt naar voren dat er veel geld bij moet. De ondersteuningsprogramma's vanuit het rijk zijn gericht op kennis en proces (meer programmatisch en meer standaard) van alle maatschappelijk vastgoedeigenaren. De DuMaVa-regeling helpt niet alle gemeenten vooruit (voorlopers en achterblijvers niet) en is niet kosteneffectief. Er wordt gewerkt aan een landelijk waarborgfonds.

Wat willen betrokkenen

- Gemeenten willen meer programmatisch en kosteneffectief op feitelijk energiegebruik en CO2 sturen (niet op losse maatregelen en projecten). Daarbij willen ze de accommodaties betaalbaar houden.
- Voor uitvoering is de vraag vooral om meer geld en personeel (dan kunnen ze de rest zelf wel organiseren).

Mogelijke opties om op in te zetten:

- Lobby voor meer geld (VNG weet nog niet hoe), mogelijk meeliften met andere agenda's (welke?)
- Beter begroten en verantwoorden, ook als inzet voor lobby en voor benchlearning. Doorontwikkelen Handreiking paragraaf kapitaalgoederen
- Indikken voorzieningen, scherp accommodatiebeleid, verkopen extreme overmaat waarbij opbrengst wordt ingezet voor vervangingsopgave (waardebehoud).
- Beter ruimtegebruik voorzieningen
- Meer (combi's met) commerciële verhuur
- Meer lenen (grotere schuldpositie niet voor elke gemeente weggelegd; waar staat je gemeente)
- Versnellen kennisontwikkeling en kennisuitwisseling rond uitvoering (VMV programma - rol Bouwstenen?).
- Opleidingen en cursussen: check compleet en waar gaten?
- Traineeprogramma speciaal voor instroom rond verduurzamen maatschappelijk vastgoed.
- Ondersteuning vanuit gemeenten bij verduurzamen maatschappelijk vastgoed in bezit van stichtingen en verenigingen (= kennisbundeling en in afstemming met toekomstperspectief)
- Geen oplossing volgens vastgoedmanagers is verkopen (eenmalig opbrengsten, structureel verlies, risico op ruimtegebrek later, afnemende invloed, uitstellen plannen voor onderhoud en renovatie met risico op niet voldoen aan zorgplicht mbt veiligheid en gezondheid en rekening komt later, rekenen met niet goed onderbouwde afschrijvingstermijnen en inboeken restwaarde nog geen bewijs van)

Eén grote pot

Situatie: Sectorale financiering is belemmerend voor het combineren van functies, integraal afweging en doelmatig gebruik van het vastgoed. Ook ingewikkeld bij afspraken met ontwikkelaars. Met alle losse programma's hebben we ook geen goed beeld van de kosten en baten van het maatschappelijk vastgoed.

Wat willen betrokkenen

- gemeenten willen af van wirwar aan SPUKS
- flexibel willen omgaan met het gebruik van het maatschappelijk vastgoed

Mogelijke opties om op in te zetten:

- een pot vanuit het Rijk in het gemeentefonds voor maatschappelijk vastgoed of alle kapitaalgoederen
- 10 % van beleid naar huisvesting = algemeen kental (90% voor activiteiten en personeel)
- toewerken naar een (vergelijkbare) paragraaf kapitaalgoederen voor inzicht en overzicht
 - hek om vastgoed heen (stabiele kapitaallasten)
 - hek om alle gemeentelijke assets heen a la Rotterdam