

# Vastgoedmanagement scholen en gemeenten 2019

## Resultaten landelijk onderzoek

### Het onderzoek

#### Deelnemers:



**24** scholen



**62** gemeenten



**Samen**



**318** schoolgebouwen

**11.000** andere gebouwen

**Voor**



**73.200** leerlingen

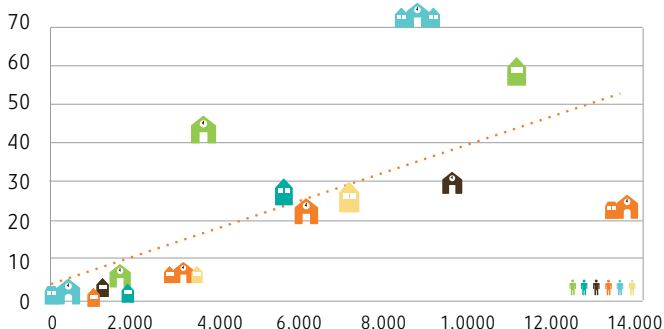
**5,9** miljoen inwoners

Het onderzoek is een vervolg op het landelijk onderzoek naar het gemeentelijk vastgoedmanagement 2018. Het is gebaseerd op een enquête waarin dit jaar ook scholen zijn meegenomen. Zij staan vaak voor dezelfde vraagstukken als gemeenten. Daarbij hebben scholen en gemeenten elkaar ook iets te bieden als het gaat om informatie, kennis en ervaring en oplossingen.

De enquêtevragen waren er vooral op gericht meer achtergrondinformatie te krijgen over de onderwerpen uit de Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2019, met name rond de verduurzaming. Het resultaat geeft een indruk van de stand van zaken in het land en is bedoeld om verder met elkaar in gesprek te gaan over de volgende stap; met elkaar en in goede samenwerking.

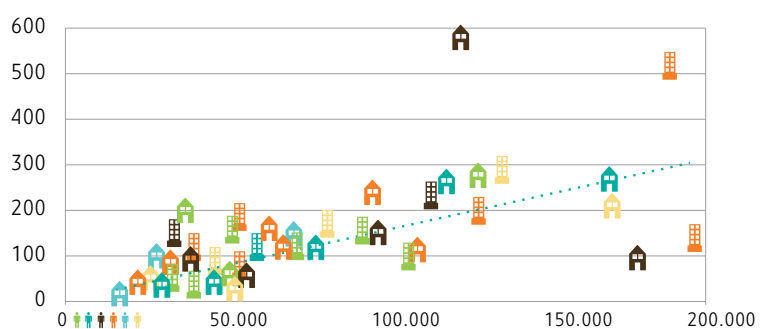
## Omvang portefeuille

### Scholen: aantal gebouwen tov leerlingen



Gemiddeld hebben de deelnemende scholen zo'n 14 gebouwen in hun portefeuille; variërend van 1 tot 72. Het aantal leerlingen per gebouw varieert enorm. Er zijn kleine PO-scholen met 43 leerlingen, VO-scholen met gemiddeld 740 leerlingen en grote scholen met gemiddeld 1.100 leerlingen per gebouw.

### Gemeenten: aantal gebouwen tov inwoners



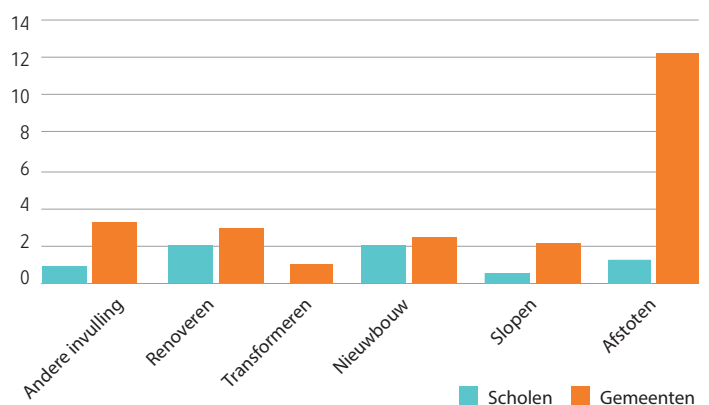
Gemiddeld hebben gemeenten zo'n 110 gebouwen in portefeuille. De variatie in de gebouwen is groot. De grootste deelportefeuilles zijn die voor onderwijs en sport.

## Veel werk te doen

Er is de komende jaren voor scholen en gemeenten veel werk aan de winkel. Allereerst het onderhoudsmanagement van alle gebouwen. Daarnaast staat op de planning het zoeken naar een (deels, tijdelijke) andere invulling voor panden, renovatie, transformatie naar een andere functie, sloop, nieuwbouw en het afstoten en verkopen van gebouwen.

Ook staan er veel verhuizingen op de planning in verband met sloop/nieuwbouw, de verduurzaming of om andere redenen; gemiddeld 1,4 per organisatie. Het betreft vooral verhuizingen van scholen.

### Aanpak aantal gebouwen 2019 - 2021



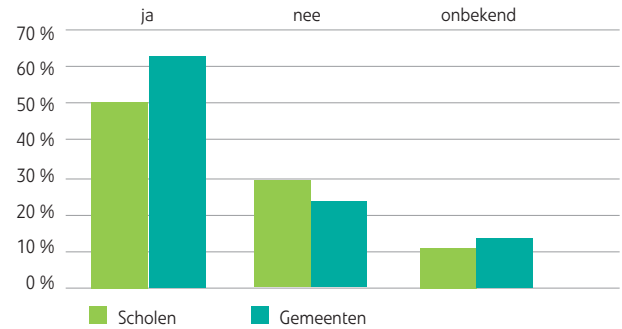
## Omgang met informatie

De helft van de deelnemende scholen gebruikt voor het vastgoedmanagement een speciaal hiervoor ingericht informatiesysteem; van een beperkt aantal leveranciers. Gemeenten maken vaker gebruik van een informatiesysteem en ook hun arsenaal aan leveranciers is groter. De systemen van een aantal leveranciers worden door zowel scholen als gemeenten gebruikt, wat bij samenwerking handig kan zijn.

Bij de vraag hoe de benodigde gegevens actueel worden gehouden, blijkt dat veel scholen en gemeenten nog zoekende zijn. De meeste reacties liggen in de lijn van afspraken maken en bijhouden en eens in de zoveel tijd nalopen. Ook gaan relatief veel reacties over het actualiseren van de gegevens in het kader van het onderhoud (en de technische staat).

Omgang met privacygevoelige informatie lijkt niet echt een ding bij de vastgoedafdelingen van scholen en gemeenten. Opvallend weinig reactie is er op de impact van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) op het werk. De AVG wordt vooral in verband gebracht met regels en bureaucratie.

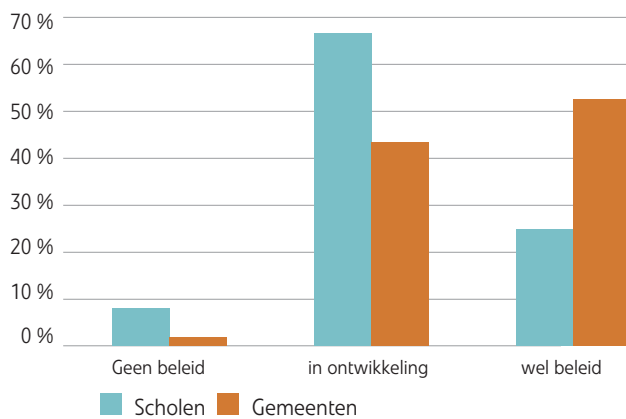
## Maakt u gebruik van slimme techniek?



Zowel scholen als gemeenten wijzen bij de vraag over welke slimme technologie wordt gebruikt veelvuldig naar gebouwbeheersystemen, klimaatsystemen en slimme meters. Daarnaast noemen scholen ook sensoren voor bezetting, ventilatie en verwarming en gemeenten pasjessystemen voor toegang en klimaatregulering.

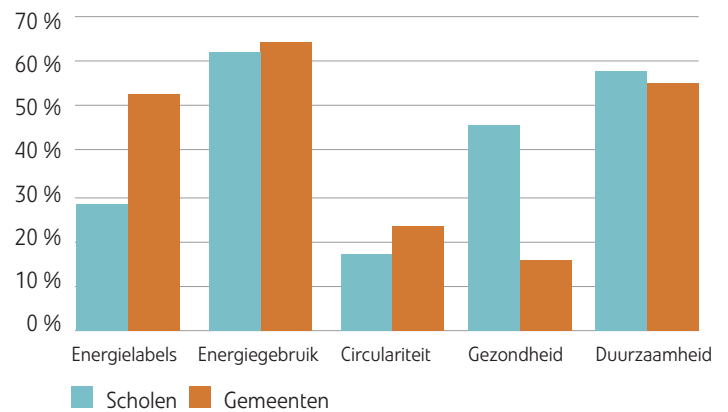
## Duurzaamheidsbeleid eigen vastgoed

### Duurzaamheidsbeleid



Gemeenten hebben vaker beleid op het gebied van duurzaamheid dan scholen en grote gemeenten weer vaker dan kleine. Het beleid van deze scholen en gemeenten is erop gericht om in 2030 of 2040 klimaatneutraal te zijn. Meer dan de helft wil ook van het gas af.

### Meetbare grootheden

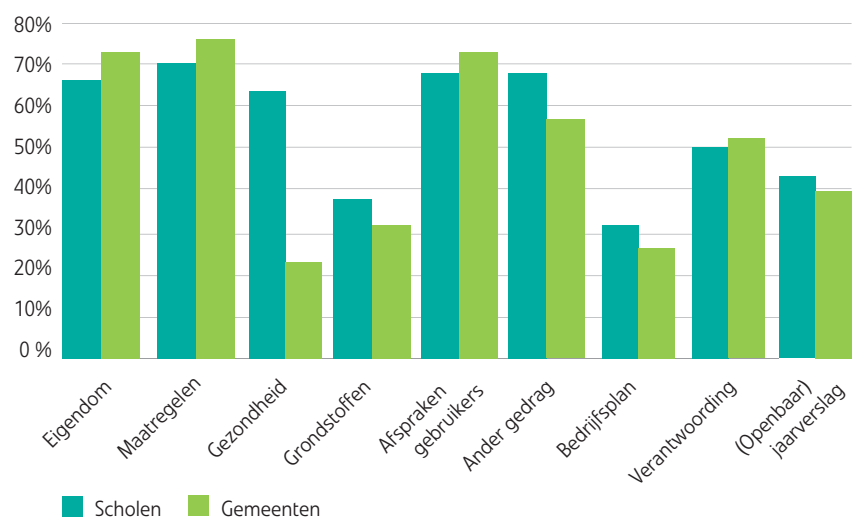


Het duurzaamheidsbeleid is vaak vertaald naar energieverbruik en/of -labels. Scholen sturen daarnaast vaker dan gemeenten op gezondheid en gemeenten weer wat vaker op circulariteit.

## Concrete acties

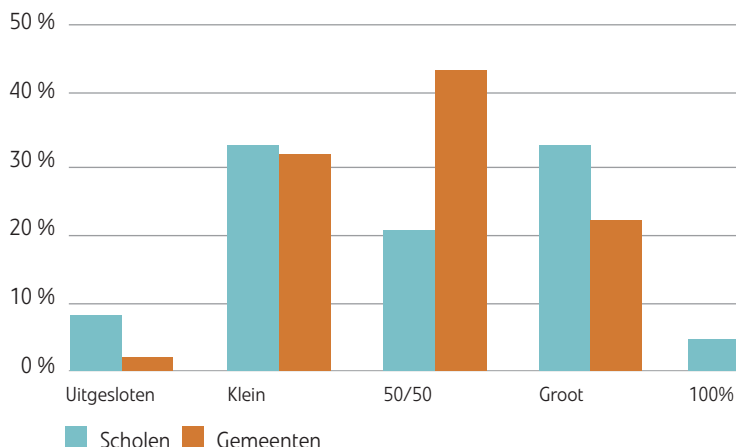
Bij de helft van de scholen en gemeenten is het duurzaamheidsbeleid in meer of mindere mate vertaald naar het eigendom van panden (wel of niet in bezit houden), energiebesparende maatregelen en afspraken met gebruikers van de gebouwen. Maar helder is ook dat er nog heel wat te doen is in het operationaliseren van het duurzaamheidsbeleid. Bij het gros van de scholen en gemeenten is duurzaamheid nog geen gemeengoed en onderdeel van het bedrijfsplan/de organisatiecultuur. Iets minder dan 10% van de scholen en 35% van de gemeenten heeft ervaring met circulair inkopen rond het vastgoed en facility management. Het gaat dan bijvoorbeeld over de materialisatie bij nieuwbouw of renovatie, deerschikking van afvalstromen of het inkopen van meubels of facilitaire zaken.

### Concrete acties



# Verwachtingen duurzaamheidsbeleid

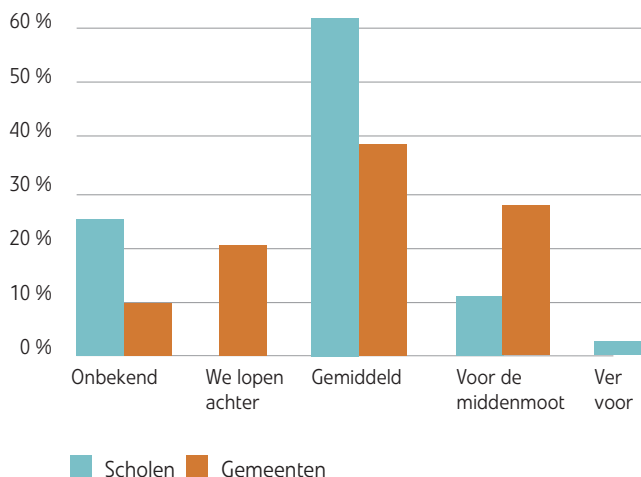
## Verwachting realisatie verduurzaming



Gezien de gang van zaken in de eigen organisatie verwachten de meeste deelnemers aan de enquête niet dat de beleidsdoelen met betrekking tot energie en circulariteit in 2040 gehaald kunnen worden. Scholen zijn wel wat optimistischer dan gemeenten.

# Achterblijvers en voorlopers

## Verduurzaming tov vergelijkbare organisaties



De meeste scholen en gemeenten denken dat ze, wat betreft de verduurzaming van het eigen vastgoed - ten opzichte van vergelijkbare organisaties - ergens in de middenmoot zitten of iets voorop lopen. Gemeenten die vinden dat ze achterlopen, wijten dat aan het ontbreken van beleid. De deelnemende scholen hebben vaker dan gemeenten een positief of geen beeld van hun positie ten opzichte van andere scholen. Veel gemeenten geven aan dat ze weten waar ze ten opzichte van anderen staan door informatie en kennisuitwisseling met anderen tijdens Bouwstenen-bijeenkomsten.

# Kansrijke oplossingen

Verduurzaming via het onderhoud, door nieuwbouw en renovatie en met speciale budgetten, worden gezien als kansrijke mogelijkheden om de vastgoedportefeuille te verduurzamen.

De meeste scholen en gemeenten hebben al een duurzaam meerjaren onderhoudsprogramma gereed of in de maak. Een kleine 40% van de scholen en 25% van de gemeenten nog niet. Organisaties zonder DMJOP (in de maak) zijn zowel grote als kleine scholen en gemeenten.

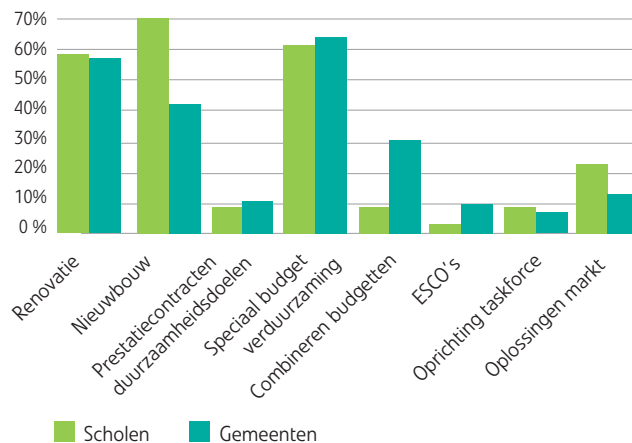
Naast voornoemde oplossingen verwachten gemeenten meer van zaken die ze zelf in handen hebben. Scholen verwachten meer van zaken

die anderen hen kunnen bieden, zoals nieuwbouw en oplossingen uit de markt.

Ten aanzien van de oplossingen die de markt kan bieden, zijn er wel verwachtingen wat betreft de technische kant (de techniek gaat erg snel, we weten nog niet welke oplossingen er in 2030 zijn), maar niet dat de markt ook echt een oplossing biedt. Partijen zijn er nog niet klaar voor en voorop lopen kost geld. Wie zuinig is met geld wacht tot de techniek is ontwikkeld en de prijzen zijn gedaald.

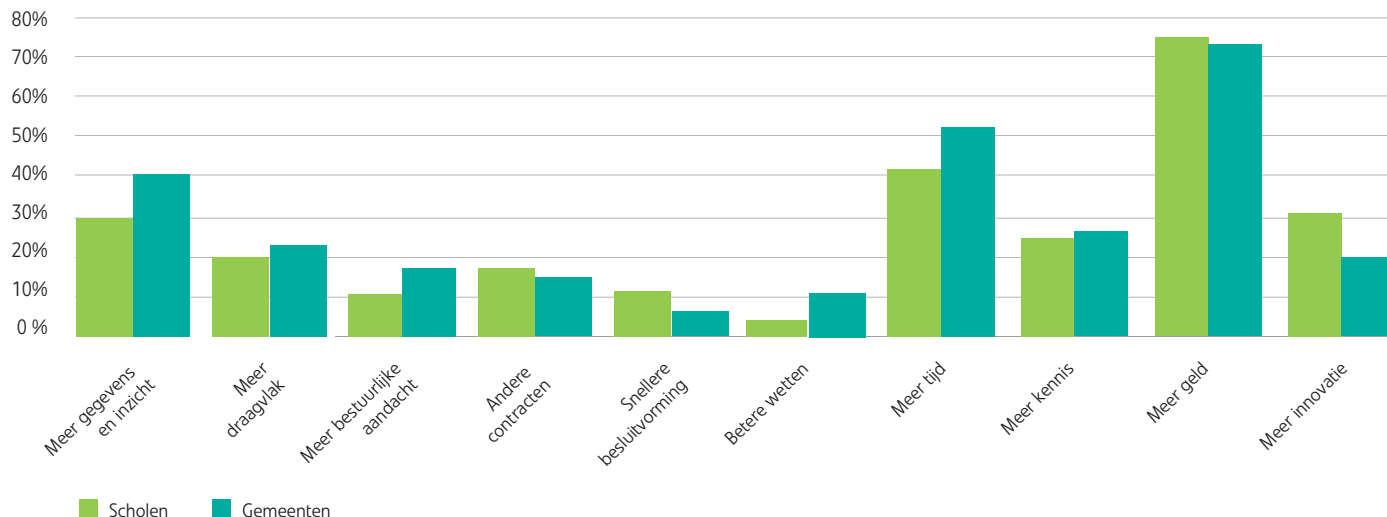
Het gebrek aan capaciteit en geld worden het vaakst genoemd als knelpunt om de duurzame doelen te halen.

## Kansrijke oplossingen voor verduurzaming



## Nodig voor volgende stap

### Wat is primair nodig om een volgende stap te zetten?



Met tijd en geld zijn veel van voornoemde problemen op te lossen. Daar is veel behoefte aan.

De ervaring met subsidies is niet overdeeld positief. Minder dan 15 % van de scholen en 45% van de gemeenten hebben hier goede ervaring mee. De rest is minder tevreden of vindt het niet goed te doen.

Reden: het is te complex en het vraagt om specifieke kennis en ervaring. Ook kennen de subsidies soms een te beperkte focus, waardoor niet altijd voor de meest gewenste of meest kosteneffectieve oplossing kan worden gekozen. Vaak vraagt het ook (te) veel tijd die er niet is. Soms is subsidie nodig om (bestuurlijke) toestemming te krijgen, wordt in de enquête aangegeven.

## Meer informatie

Voor meer informatie over de aard van de gemeentelijke portefeuille, de beschikbare personele capaciteit en diverse andere zaken verwijzen we graag naar de resultaten van het landelijk onderzoek uit 2018.

### Een deel van de enquêteresultaten zijn eerder uitgebracht in:

- In Control 2019: de enquêteresultaten met betrekking tot de informatieplicht;
- Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed als organisatievraagstuk 2019: de enquêteresultaten met betrekking tot onderhoud en organisatie;
- Schoolfacilities, december 2019: werk maken van de verduurzaming.



In 2020 wordt verder op de inzichten uit de enquête doorgebouwd.