



Onderwijshuisvesting & sportaccommodaties



Netwerk Vastgoed en Beleid, Bouwstenen voor Sociaal
Melger Seebregts, gemeente Amsterdam
Patrick Gering, BMC Advies
Amersfoort, 21 juni 2018



Melger Seebregts en Patrick Gering

Wie zijn
wij?



Wie zijn
jullie?

Programma



1. Introductie en kennismaking
2. Casussen gemeente Amsterdam: hindernissen en succesfactoren
3. Casus gemeente Amersfoort
4. Bespreking casussen en uitwisseling eigen ervaringen (in groepen)
5. Rondleiding De Bron
6. Opstellen aandachtspunten voor succesvolle aanpak (in groepen)
7. Afsluiting

Bedoeling bijeenkomst



- De afgelopen tien jaar zijn er veel mooie gebouwen gerealiseerd waarin **onderwijs en sport samen een plek** hebben gekregen.
- Tijd om stil te staan bij wat dit aan **maatschappelijke meerwaarde** oplevert en welke knelpunten er in het proces van totstandkoming overwonnen moeten worden.
- **Bespreken hindernissen en succesfactoren** die hierin aan de orde waren. Daarbij willen wij graag met jullie **ervaringen uitwisselen met als doel een betere benutting van de sportaccommodaties voor alle inwoners.**

BMC en Maatschappelijk Vastgoed

- **BMC vertaalt beleid en vraag van inwoners naar een passend aanbod van Maatschappelijk Vastgoed.**
- Dit doet BMC in de volle breedte van de publieke sector: **gemeente, onderwijs, zorginstellingen, corporaties, culturele instellingen en sportverenigingen.**
- Wij geven **strategisch advies**, zorgen voor **gedragen processen** en **uitvoerbare plannen** én ontzorgen de opdrachtgever hierbij



Elevator pitch

BMC en Maatschappelijk Vastgoed

WONEN & ZORG

Hoe garandeer ik een passend aanbod van wonen en zorg voor mijn inwoners?



> DIENSTEN EN PRODUCTEN

Door een toename van het aantal ouderen en het scheiden van wonen en zorg past het aanbod van wonen en zorg niet langer bij de vraag van de inwoners. Gemeenten, zorginstellingen, corporaties en zorgkantoren moeten samen zorgen voor dit passende aanbod. Het ontbreekt vaak aan inzicht in het bestaande aanbod van woonzorgvastgoed, de plannen van zorginstellingen en de exacte ontwikkeling van de vraag van de inwoners. Partijen spreken nog niet altijd dezelfde taal en werken vaak nog onvoldoende samen. BMC maakt de opgave inzichtelijk door de Woonzorgvastgoedportefeuille en de veranderende vraag in beeld te brengen en te analyseren. In een taal die alle partijen verstaan én vanuit een gedeelde visie met een passende vorm van samenwerking.

> ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN

De gemeente Wijchen werkt samen met zorginstellingen en corporaties aan een passend aanbod van wonen, zorg en welzijn voor haar inwoners. BMC inventariseerde het bestaande aanbod van wonen en zorg, achterhaalde de wensen en belangen van betrokken partijen en creëerde een samenwerkingsverband met een vastgesteld woonzorgvisie. Voor de gemeente Rotterdam heeft BMC, binnen het programma Langer Thuis, onderzoek gedaan naar beleemmeringen voor senioren bij het verhuizen naar een geschikte woning. Voor de gemeente Ede heeft BMC een kindraad Wonen, Welzijn en Zorg opgesteld. Deze helpt de gemeente om vraagstukken op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg aan te pakken en geeft duidelijkheid over de rol- en taakverdeling tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen.

SPORT

Sluiten onze sportvoorzieningen nog wel aan bij de vraag van de verenigingen, hoe maken we ze duurzaam en binnen de betaalbaar?



> DIENSTEN EN PRODUCTEN

Veel sporthallen en zwembaden zijn in de jaren zeventig gebouwd en aan vervanging toe. Ze voldoen niet meer aan de sportieve eisen en ze verbruiken veel energie. Daarnaast hebben

een programma van eisen, een haalbaarheidsstudie, een participatietraject met verenigingen en omwonenden en een huur-, beheer- en exploitatieovereenkomst en begeleidde het ontwerp en het aanbestedingstraject. Het gebouw wordt oil-electric, dus zonder gasaansturing, en is bijna energieneutraal.

gemeenten te maken met herindeling, groei of krimp en een sportaccommodatiebestand dat als gevolg daarvan verandert. BMC adviseert gemeenten en verenigingen bij het toekomstbestendig maken van sportvoorzieningen, het ontwikkelen van exploitatiemodellen en een passend subsidie- en tarievenbeleid.

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Impactanalyse sportvoorzieningen
- Procesmanagement nieuwbouw
- Verduurzaming sportaccommodaties
- Advisering en projectmanagement
- Privatisering en verzuimstandig
- Haalbaarheidsonderzoeken en de exploitatiemodellen

> EEN PRAKTIJK

BMC heeft in opdracht van de gemeente Heumen en Laco Malden BV een modern en duurzaam sportcentrum ontwikkeld met wedstrijdzwembad, wedstrijdportal, fitness, fysio en horca. BMC zorgde voor een samenwerkingsovereenkomst,

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Vraag-aanbodanalyse maatschappelijk vastgoed
- Professionaliseren vastgoed organisatie en subsidies
- Voorzieningsplanning en afwegingskader
- (Her)ontwikkeling multifunctionele accommodaties (MFA)
- Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

> EEN PRAKTIJK

De gemeente As en Hunsbeek wilde inzicht in het fysieke aanbod van maatschappelijk vastgoed en de exploitatie daarvan. Samen met BMC formuleerde gemeenten om inzicht te krijgen in het functioneren van de bestaande vastgoedportefeuille (bezetting en benutting), de exploitatiekosten en de aansluiting bij de vraag van de inwoners. BMC vertaalt wensen van inwoners en gemeente naar een voorzieningsplanning en afwegingskader.

ONDERWIJS

Hoe creëren we onderwijshuisvesting die leraren en leerlingen de energie geeft om hun talenten te ontplooiën zonder te veel energie te kosten? Oftewel, huisvesting met een prettig leer- en werkklimaat, die aan alle kwaliteitseisen voldoet en duurzaam te exploiteren is?

> DIENSTEN EN PRODUCTEN

Goed onderwijs vraagt om goede huisvesting. Strategische samenwerking tussen schoolbesturen, gemeente en maatschappelijke partners is hierbij een randvoorwaarde. BMC zorgt voor een gezamenlijke inhoudelijke visie op onderwijshuisvesting en begeleidt de partijen bij het maken van keuzes en het opstellen van een duurzaam Integraal Huisvestingsplan.

> EEN PRAKTIJK

De gemeente Opsterland kampt met veel leegstand (24%) en een groot arsenaal aan gebouwen die aan vervanging toe waren. BMC heeft samen met

de gemeente en de schoolbesturen een visie op onderwijshuisvesting ontwikkeld en deze vertaald naar toekomstscenario's. Op basis daarvan is er een IHP opgesteld met daarin de toekomstvisie op het onderwijshuisvestingsbeleid en is er een uitvoeringsprogramma vastgesteld dat gelijk loopt met een collegeperiode.

Het aantal gebouwen wordt van 25 naar 18 teruggebracht en de leegstand tot 4% gereduceerd. Ook het landschap van scholieren verandert aanzienlijk. Er worden nieuwe MFA's of brede scholen gevormd, scholen gefuseerd en vervangende nieuwbouw en renovaties gerealiseerd. De gemeente heeft extra geïnvesteerd in binnenmilieu en duurzaamheid. Een aantal projecten is inmiddels in uitvoering of al opgeleverd.

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)
- Conceptontwikkeling Integraal KindCentrum (IKC)
- Herprogrammering en visiearming multifunctionele accommodaties (MFA)
- Organisatieadvies
- Verduurzaming Onderwijshuisvesting



> MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseur(s) via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

Kees van den Heuvel
kees.vandenheuvel@bmc.nl

Jos Wortelboer
jos.wortelboer@bmc.nl

Marcel Schuurmans
marcel.schuurmans@bmc.nl



> MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseur(s) via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

drs. Frans Vos
frans.vos@bmc.nl

drs. Jan Hoogendorp MPA
janhoogendorp@bmc.nl

drs. Patrick Gering
patrick.gering@bmc.nl

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Vraag-aanbodanalyse
- Woonzorgvastgoed
- Samenwerking Wonen, Zorg en Welzijn
- Woonzorgvisie
- (Her)ontwikkeling Woonzorgvastgoed



WONEN

Hoe komen we tot een gedragen woonvisie, zorgen we voor voldoende betaalbare woningen voor onze inwoners en maken we hierover de juiste (prestatie)afspraken met onze partners?

> DIENSTEN EN PRODUCTEN

Een goede en betaalbare woning, waar je je thuis en veilig voelt, is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Al ruim 15 jaar is BMC onlosmakelijk verbonden met de volkshuisvesting. Samen met en in opdracht van gemeenten en woningcorporaties zetten wij ons in voor betaalbare woningen in leefbare wijken en buurten. BMC adviseert en ondersteunt zowel provincies als gemeenten als woningcorporaties bij het ontwikkelen, transformeren, verduurzamen en behouden van de woningvoorraad.

> ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN

BMC heeft de gemeente Ouder-Amstel begeleid bij het opstellen van de woonvisie en vertaalt deze in de bestaande woonvisie. BMC heeft de gemeente Zaanstad bij het maken van prestatieafspraken. Voor een Drentse woningcorporatie heeft BMC onderzoek gedaan naar de woonwensen van jongeren en de corporatie geadviseerd hoe zij in een passend woningaanbod kan voorzien. BMC is gevraagd te om zorg te dragen voor het ontzorgen van structuren en het correct doorbelasten van de servicekosten aan de gebruikers van het Maankwartier in Heerlen.

CULTUUR

Welk gebouw, programma en concept biedt een culturele instelling nieuwe kansen en hoe houden we een goed evenwicht tussen exploitatiekosten van het gebouw en voldoende budget voor programma en organisatie?

> DIENSTEN EN PRODUCTEN

Onderscheidende culturele instellingen vragen om goede huisvesting met een aantrekkelijke uitstraling. BMC begeleidt de partijen bij het maken van een integraal huisvestingsplan voor cultuur en bij het stap voor stap onderzoeken van de opties voor vernieuwing van cultuurgebouwen en nieuwbouw. De combinatie van onze kennis en ervaring op het gebied van projectleiding, vastgoedinvesteringen, culturele programmering en exploitatie, stelt ons in staat om te ondersteunen bij alle aspecten van complexe haalbaarheidsopdrachten. Ook nemen wij desgewenst de projectleiding voor onze rekening.



> MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseur(s) via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

drs. Marco van Vulpen
marcovanvulpen@bmc.nl

drs. Cor Wijn
cor.wijn@bmc.nl

Eltje de Klerk MSc
eltjedeklerk@bmc.nl

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Plan van aanpak
- Haalbaarheidsonderzoek (investeringen en exploitatie)
- Programma van eisen
- Strategisch advies (her)huisvesting cultureel vastgoed en beheerform cultuurclusters

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Hoe zorg ik ervoor dat mijn maatschappelijk vastgoed nog aansluit bij de wensen van de inwoners en betaalbaar blijft?



> DIENSTEN EN PRODUCTEN

Verenigingen, scholen en maatschappelijke instellingen maken gebruik van maatschappelijk vastgoed. Het aanbod is in de loop van vele decennia ontstaan, maar past vaak niet langer bij de hedendaagse wensen van gebruikers en de beleidsdoelstellingen van de gemeente. BMC helpt gemeenten om inzicht te krijgen in het functioneren van de bestaande vastgoedportefeuille (bezetting en benutting), de exploitatiekosten en de aansluiting bij de vraag van de inwoners. BMC vertaalt wensen van inwoners en gemeente naar een voorzieningsplanning en afwegingskader.

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Vraag-aanbodanalyse maatschappelijk vastgoed
- Professionaliseren vastgoed organisatie en subsidies
- Voorzieningsplanning en afwegingskader
- (Her)ontwikkeling multifunctionele accommodaties (MFA)
- Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

> EEN PRAKTIJK

De gemeente As en Hunsbeek wilde inzicht in het fysieke aanbod van maatschappelijk vastgoed en de exploitatie daarvan. Samen met BMC formuleerde gemeenten om inzicht te krijgen in het functioneren van de bestaande vastgoedportefeuille (bezetting en benutting), de exploitatiekosten en de aansluiting bij de vraag van de inwoners. BMC vertaalt wensen van inwoners en gemeente naar een voorzieningsplanning en afwegingskader.

> MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseur(s) via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

Eltje de Klerk MSc
eltjedeklerk@bmc.nl

Stefan Ruzendaal
stefanruzenaal@bmc.nl

Marcel Schuurmans
marcel.schuurmans@bmc.nl

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Begleiden prestatieafspraken - Woonvisie
- Advies en projectmanagement voor transformatieopgaven en duurzaamheid
- Verhuurbeleid en implementatie Woningwet
- Strategisch Verkoopbeleid
- Wenportefeuille/Assetmanagement
- Begleiding bij herhuisvestingstrategie/Doorstroming senioren



> MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseur(s) via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

Marco Janssen
marcojanssen@bmc.nl

Ing. Lesley Kesting
lesley.kesting@bmc.nl

Kim Bovort
kimbovort@bmc.nl



**Gemeente
Amsterdam**

Scholen en sportaccommodaties

Plannen, ontwikkelen en exploiteren

Melger Seebregts, 21 juni 2018

Nicolaas Lyceum



Nicolaas Lyceum (casus 1)



Bijzonderheden:

1. Twee gymzalen in plint
2. Eigendom: school
3. Programmering: school
4. Beheer: school
5. Exploitatie: school

Het 4^e Gymnasium



Het 4e Gymnasium (casus 2)



Bijzonderheden:

1. Sportzaal (dubbele gymzaal) op verdieping
2. Eigendom: school
3. Programmering: gedeeld
4. Beheer: gedeeld
5. Exploitatie: school

IJburg college I



IJburg College 1 (casus 3)



Bijzonderheden:

1. Sporthal (3 gymzalen) op verdieping
2. Eigendom: Sport (VVE)
3. Programmering: Sport
4. Beheer: Sport
5. Exploitatie: Sport



Calvijn college





Calvijn college (casus 4)



Bijzonderheden:

1. Sporthal op BG
2. Eigendom: Sport (VVE)
3. Programmering: Sport
4. Beheer: Gedeeld
5. Exploitatie: Sport

Zeeburgereiland

-  **Playground**
-  **Hospitality, Retail and Service**
-  **Education**
-  **Education (in progress)**
-  **Sport, Culture and Recreation**
-  **Housing**



Zeeburgereiland (casus 5)



Bijzonderheden:

1. Sporthal op verdieping
2. Eigendom: Sport
3. Programmering: Sport
4. Beheer: Sport
5. Exploitatie: Sport

Wat zijn jullie ervaringen?

- Herkennen jullie de problematiek?
- Welke hindernissen moeten worden overwonnen?
- Wat zijn de succesfactoren?



Conclusies en aanbevelingen

Wat is er nodig om sportaccommodaties beter te benutten voor alle inwoners?

