

## **Welke kansen biedt 7 miljard achterstallig onderhoud bij scholen de bouw?**

28-03-2014 11:56

**Er is bijna 7 miljard euro nodig voor het achterstallig onderhoud van scholen. Per basisschool zou dit neer komen op een half miljoen, terwijl per middelbare school drie miljoen euro nodig is. Niet verrassend, want de gemiddelde leeftijd van de scholen is zo'n 40 jaar. De financiering van basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs verschilt, maar er is nieuwe wetgeving in voorbereiding per 2015. Door verdere decentralisatie – de geldstroom wijzigt – krijgen scholen meer vat op hun onderhoudsuitgaven aan vastgoed.**

Building Business organiseerde op 26 maart het seminar Kansen voor de bouw, hoe scholen toekomstbestendig te maken, onder bevoegen dagvoorzitterschap van Carolien Koek, adviseur Huisvesting & Vastgoed bij AT Osborne.

Om tot een gerichte investeringsafweging ten aanzien van (ver)bouw en onderhoud te komen heeft het landelijke kenniscentrum Ruimte-OK huisvestingsinstrumenten ontwikkeld waarmee scholen en gemeenten in staat worden gesteld zelfstandig een strategie voor het meerjarenonderhoud te bepalen. Een strategie die verder kijkt dan enkel technisch noodzakelijk onderhoud.

Ook wordt gekeken naar de geschiktheid, het binnenklimaat en de gebruikerswaardering van het gebouw. "Onderhoud wordt daarmee een integraal onderdeel dat bepalend is voor de kwaliteit van de leeromgeving", aldus Marco van Zandwijk, werkzaam voor het Kenniscentrum Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang, en auteur van de Scholenbouwwaai en het nieuwe Landelijk kwaliteitskader onderwijshuisvesting. "Voor veel scholen is de druk op de exploitatie (mede als gevolg van krimpende leerlingaantallen, overcapaciteit aan vierkante meters en daaraan gerelateerde teruglopende overheidsvergoedingen voor het onderhoud) een keiharde realiteit. Daarmee groeit de behoefte aan inzicht dat verkregen kan worden door te redeneren vanuit de totale levensduurbenadering van een gebouw en- of bouwvoorraad."

Hij stelt dat daar wel een professionaliseringsslag voor nodig bij schoolbesturen en gemeenten. "Het denken in businesscases is voor hen geen gewoonte. Marktpartijen moeten hen daarbij helpen, maar niet uit het oog verliezen dat er altijd vanuit de gebruiker van het onderwijsvastgoed moet worden geredeneerd. Immers als de gebruiker geen kwaliteit ervaart, is er geen kwaliteit."

De behoefte een andere manier van financiering van onderwijshuisvesting is de basisvisie achter Building Breda. Geen gebakkelei meer over de verdeling van de huisvestingsgelden, maar samenwerking tussen schoolbesturen en de gemeente in een vastgoedcoöperatie. "Zo komen middelen en oplossingen bij elkaar", vertelt spreker Jeroen Tebbens, Senior manager public finance bij Bank Nederlandse Gemeenten. "Geld wordt efficiënt ingezet om de kwaliteit van het onderwijsaanbod te verhogen. Negentig procent van het geld wordt verdeeld op basis van de ruimtebehoefte, innovatie wordt gefinancierd met de resterende tien procent." Building Breda doorbreekt daarmee de bestaande financiering op basis van het normatief verdeelsysteem, dus op basis van aantallen leerlingen.

Tebbens vertelt dat gemeenten terughoudender worden met het geven van bankgaranties aan BNG. "Daarom is een huisvestingsplan per gemeente in plaats van per school, zo belangrijk."

De financieringsaanvraag wordt getoetst op cashflow, kwaliteit van het management, en de buffers voor het opvangen van risico's.

**De volgende spreker Sander Koëter ging specifiek in op de kansen voor de bouwsector naar aanleiding van het rapport 'Monitor kwaliteit onderwijshuisvesting po en vo'.** Koeter Vastgoed Adviseurs is onder meer gespecialiseerd in onderhoud van schoolgebouwen. 20 tot 45% van de gebruikers is ontevreden over het binnenmilieu en de flexibiliteit van het schoolgebouw. Daar liggen enorme kansen. Er is een enorme vraag naar kwaliteit van het binnenmilieu, dus niet alleen naar onderhoud", aldus Koëter. "van de investeringskosten gaat 20% op aan adviseurs, architecten, leges en aansluitkosten", vertelt hij. Hij wist verder op vormfactoren als het gaat om onderhoudskosten. "Een compact meerlaags gebouw is goedkoper in onderhoud dan een schoolpand met een bredere footprint."

Gerhard Jacobs directeur van de St. Nicolaasschool in Odijk en voormalig adviseur bij AT Osborne dringt erop aan dat bouwers en adviseurs luisteren naar de opdrachtgevers. "Wat inspireert hen?" Uit onderzoek blijkt namelijk dat als scholen een onbeperkt budget hebben dat geld eerst zou worden uitgegeven aan personeel, nieuwe meubels, trainingen en opleidingen, kwaliteit van het onderwijs en conciërges. Het gebouw bungelt ergens onderaan die lijst. Dat komt mede omdat de kwaliteit van het schoolgebouw voor ouders niet doorslaggevend is bij de schoolkeuze voor hun kind. Hij roept adviseurs en bouwers daarom op om een week of twee mee te draaien op een school voordat zij aan de slag gaan om die schoolvisie te vertalen in stenen.

Inspirerend was ook de oproep van Chantal Broekhuis, teamleider Facility en Huisvesting bij Bureau Christelijk Onderwijs Utrecht (BCOU). Zij faciliteert met haar team 65 schoolgebouwen in en rondom Utrecht voor zowel primair als voortgezet onderwijs op het gebied van huisvesting. De grootste opgave van Broekhuis is de inkoop onderhoud en vervanging installaties. "Hoe moet ik deze opgave in de markt zetten? Mijn wensenlijstje is lang. Ik vraag van installateurs om inleving waar ik mee bezig ben. Scholen zijn ingewikkelde organisaties om voor te werken. Verdiep je in het onderwijs en draag zo maatschappelijk bij."