

Primair onderwijsvastgoed; waar kinderen de ruimte krijgen

15-12-2020 08:37

28 scholen in de Duin- en Bollenstreek, 700 betrokken medewerkers en dus zo'n 7.000 leerlingen. Zomaar wat cijfers die zichtbaar maken hoe groot onderwijsbestuur Sophia Scholen is. In dit interview kijkt Vastgoedjournaal achter de schermen in de bijzondere wereld van het huisvesten van primair onderwijs.

"Een goed binnenklimaat draait om licht, luchtkwaliteit, geluid en thermische behaaglijkheid, vertelt Alexander van der Pol, Manager Facilitair & Huisvesting a.i. van Sophia Scholen in Voorhout aan Vastgoedjournaal.

"Hiermee creëren we een gezond binnenklimaat voor onze leerlingen én leerkrachten. Om hen draait het. Ik vind het fantastisch om op die manier indirect te kunnen bijdragen aan kwalitatief goed onderwijs voor 7.000 leerlingen."

Financiering en bouwheerschap

Vanuit het Centraal Bureau wordt de portefeuille met ongeveer 50.000 m² aangestuurd. In het primair onderwijs (PO) is het vastgoed juridisch eigendom van de school, maar het economisch claimrecht ligt bij de gemeente. Daarnaast wordt het onderwijs gefinancierd door het Ministerie van OC&W. Echter, de investeringen die gedaan dienen te worden in het kader van nieuwbouw komen bij de gemeente vandaan. De financiering van het onderhoud evenals het bouwheerschap bij nieuwbouw ligt daarentegen weer bij de schoolbesturen.

Kortom, een complexe positie als het gaat om investeren in onderhoud of nieuwbouw van vastgoed waarbij een duidelijke rolverdeling en goede samenwerking essentieel is. "Gelukkig zijn het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de PO-raad doordrongen van het feit dat het nu wel erg ingewikkeld is om primair onderwijsvastgoed te financieren en is er inmiddels goed overleg om hier meer eenduidigheid in te krijgen. In 2023 verwachten we een duidelijker systeem voor vastgoedfinanciering. Gelukkig hebben we goed contact met de gemeenten waar wij gevestigd zijn. Daardoor komen wij, ondanks de complexiteit op het gebied van financiering en corona, met elkaar tot mooie resultaten," vertelt Van der Pol.

Maatwerk

"Wij doen ons werk in feite met honderden opzichters", gaat Danny Buts, medewerker Facilitair & Vastgoed, verder. "Niet alleen het College van Bestuur, maar ook de betreffende schooldirectie, gemeenten, leerkrachten, ouders en natuurlijk de kinderen vinden iets van ons werk. Uiteraard doen we er alles aan om ieders wensen in te willigen, maar met de relatief beperkte budgetten moeten bewuste keuzes worden gemaakt. Wij merken dat de scholen die gevestigd zijn in nieuwere panden meer leerlingen aantrekken, en meer leerlingen betekent meer geld om te investeren in het onderwijs. Kortom, daar houden wij zeker rekening mee in onze plannen. Uiteindelijk leveren we voor iedere school maatwerk met als uiteindelijk doel het onderwijs zo goed mogelijk te faciliteren, maar ook om het zo goed mogelijk te presenteren."

Luchtkwaliteit

"In de media wordt er op dit moment volop gesproken over de luchtkwaliteit in scholen. Als school dien je je te houden aan het geldende bouwbesluit, maar laat de eisen in het bouwbesluit, voor een schoolgebouw uit de jaren '70, er nou heel anders uitzien dan voor een school uit 2015," vertelt Van der Pol. "En precies dat maakt dit onderwerp zo uitdagend. Waar voor een gebouw uit de jaren '70 vaak een open raam al voldoende is om aan het bouwbesluit te voldoen, hetgeen vaak een effectieve, maar met name in de wintermaanden een niet heel duurzame en comfortabele manier van ventileren is, vergt een jonger pand een volledige luchtbehandelingsinstallatie met warmteterugwinning."

Hij vervolgt: "Bij onze investeringsbeslissingen houden we niet alleen rekening met leerlingenaantallen en het bouwbesluit, maar ook met de technische en economische levensduur van een pand (total costs of ownership)

en de mate waarin investeringen subsidiabel en rendabel zijn. Zo onderzoeken wij op dit moment samen met de gemeenten of wij aanspraak kunnen maken op de subsidieregeling die onlangs beschikbaar is gesteld door de Rijksoverheid, om de luchtkwaliteit in onderwijsgebouwen op een duurzame wijze te verbeteren. De beoogde levensduur van een pand in combinatie met de hoogte van de investering en het beoogde gezondheids- en duurzaamheidseffect, zal daarbij doorslaggevend zijn. Een interessant en zeer relevant onderzoek waar op dit moment de hoogste prioriteit aan wordt gegeven."

"De puzzel over welke investeringen verantwoord zijn en hoe hier concreet invulling aan te geven, geldt natuurlijk ook bij nieuwbouw. Met welk leerlingenaantal en met welke mate van flexibiliteit houd je bijvoorbeeld rekening? Je wilt niet te krap huisvesten, maar zeker ook niet bouwen voor leegstand. Hier moet je een juiste balans vinden. De flexibiliteit van een gebouw heeft niet alleen voordelen voor de leerlingen en leerkrachten, maar ook voor andere partijen, zoals verenigingen en maatschappelijke organisaties," aldus Van der Pol.

Maatschappelijke rol

"Een aanverwante discussie is namelijk het ruimtegebruik buiten schooltijd, want waarom zou je een gebouw leeg laten staan na schooltijd, terwijl verschillende partijen in de rij staan voor een ruimte om bij elkaar te komen? Een compleet pand dat is gerealiseerd met overheidsgeld en alleen tussen 8.00 en 15.00 uur gebruikt wordt, is niet meer van deze tijd. Hoe hier concreet invulling aan te geven zonder dat dit het primaire proces verstoort (het geven van onderwijs), vergt de nodige afstemming en afspraken met partners met wie je dit samen wilt realiseren. Om bovenstaande allemaal voor elkaar te krijgen, vraagt van onze betrokken projectleiders de nodige kennis en vaardigheden. Kennis met betrekking tot de inhoud, maar ook zeker de vaardigheid om resultaten te boeken binnen een politiek uitdagende omgeving," aldus Van der Pol tot besluit.

Wil jij bijdragen aan het vastgoed van Sophia Scholen? [Bekijk dan de vacature Projectleider Huisvesting hier op VastgoedJournaal.](#)