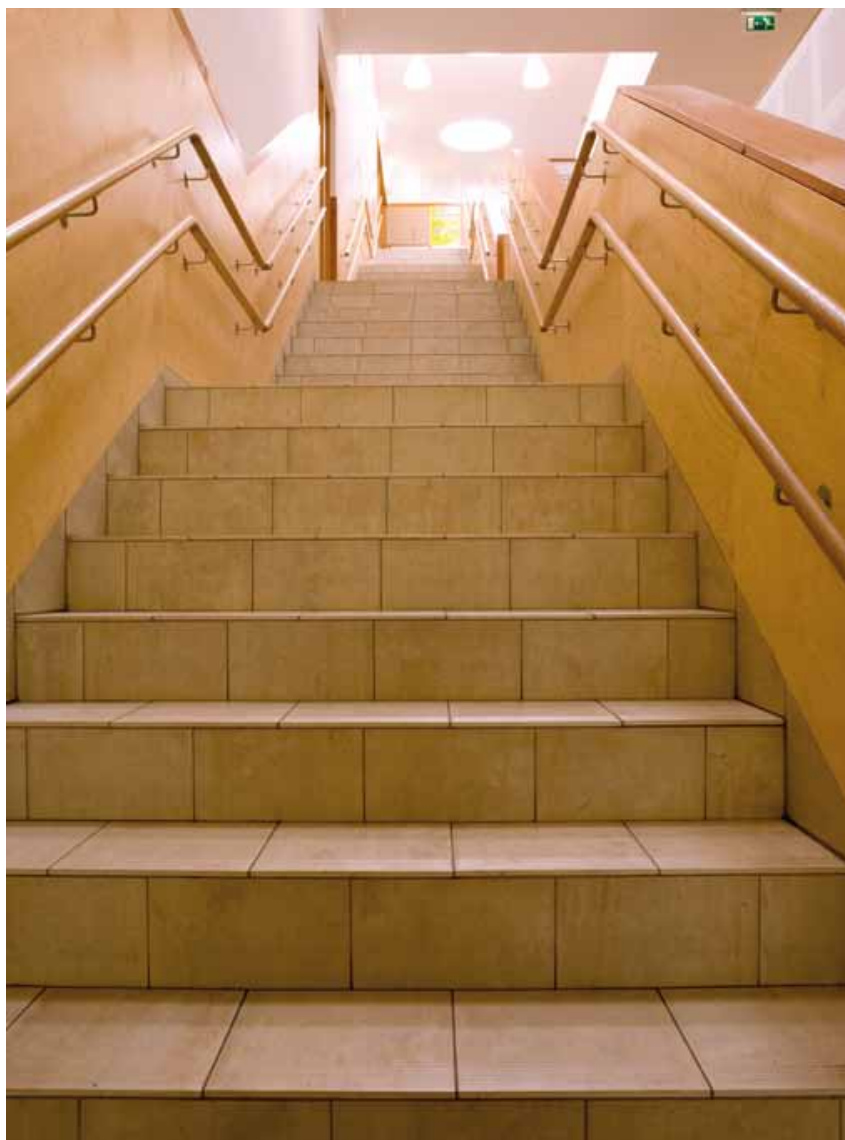


Integratie bouw en beheer bevordert

Sloop van de schotten tussen de budgetten voor bouwen en voor beheer geeft schoolbesturen meer sturingsmogelijkheden op hun vastgoed. Dat maakt investeren in een meer duurzaam gebouw mogelijk, want de exploitatievoordelen vloeien in dezelfde kas terug.



Tekst Theo van Oeffelt en Marc Mijer Foto's Mirjam Madiol

Het is voorjaar en in het noorden van Nederland bloeit iets moois: het *schoolschap*. Binnen deze constructie komen bouw en beheer van schoolgebouwen in één hand. Hanneke van Brakel, voorzitter van de Stichting Scholenbouwmeester Noord Nederland, legt uit hoe het werkt. “Het bestuur van

een schoolschap bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en het schoolbestuur. De uitvoering van bouw en beheer is in handen van bouwprofessionals. Hiermee komt een einde aan de gescheiden geldstromen, waarbij de gemeente geld krijgt voor het stenen stapelen en de school een vergoeding voor beheer en onderhoud. Deze traditionele situatie vormt een ongelukkig ‘split incentive’. Want de partij die het geld investeert, is niet de partij die het kan terugverdienen.”

Een voorbeeld. Toiletten van nieuwbouw scholen worden nog vaak voorzien van stapotten en tegelvloeren. Lekker goedkoop qua bouwkosten. Maar duur qua schoonmaak en houdbaarheid. Voor deze laatste twee aspecten levert het alternatief - een combinatie van hangpotten en gietvloeren - een flinke besparing op. Van Brakel: “Als bouw- en beheerbudget onder één partij vallen, motiveert dat om bij het bouwen voor de meest duurzame oplossing te kiezen. Óók als dat in eerste instantie een grotere investering vergt. Deze ene partij verdient het namelijk zelf weer terug.”

Bundeling van kennis

Schoolschappen kennen nog een voordeel. Er is namelijk een onafhankelijk expertisebureau aan gekoppeld, dat de activiteiten zal monitoren. “Zo borg je dat kennis en ervaring voor alle volgende ontwerpteam van schoolgebouwen beschikbaar zijn. Dat is hard nodig. Wij zien namelijk tot huilens toe dat steeds opnieuw dezelfde fouten gemaakt worden. Zonneschermen worden bijvoorbeeld altijd te dicht op de gevel gemonteerd. Daarmee dekt het ventilatieroosters af en is er geen ruimte meer voor luchtstromen. En digitale borden worden vaak opgehangen op de plek waar het vorige, traditionele schoolbord hing. Terwijl dat meestal een plek is die veel licht vangt. Goed voor het krijtbord, maar slecht voor de leesbaarheid van het digitale bord.” Diverse gemeenten, waaronder Emmen, overwegen invoering van de schoolschapconstructie. “Schoolbesturen tonen zich positief en ook de ministeries van Binnenlandse Zaken en Onderwijs zijn geïnteresseerd,” aldus Van Brakel. “De conceptstatuten voor schoolschappen zijn bijna klaar. Vanaf dat moment kunnen gemeenten en scholen voor deze constructie kiezen en er hun voordeel mee doen.”

duurzaamheid schoolgebouwen

Eigendom overgedragen

De gemeente Nijmegen startte in 2008 een vier jaar durende proef waarin het economisch eigendom van schoolgebouwen in handen is van de schoolbesturen van het primair en voortgezet onderwijs (zie ook Schooldomein 1/2012). Veel van de schoolgebouwen zijn, net als elders in Nederland, verouderd. De gemeente constateerde dat het systeem van financiering op basis van een Integraal Huisvestings Plan niet goed functioneerde. De jaarlijks in te dienen aanvraag voor investeringsprojecten frustreerde niet alleen de schoolbesturen, maar ook de gemeente zelf, die bij gebrek aan voldoende middelen elk jaar een aantal aanvragen moest afwijzen. Door de gebouwen over te dragen aan de schoolbesturen kunnen deze zelf meer sturen op hun vastgoed, waardoor zij de kwaliteit van hun gebouwen in een hoger tempo dan voorheen kunnen verbeteren.

Een van die schoolbesturen is Conexus, verantwoordelijk voor 29 scholen in de regio. Toine Janssen, lid van het College van Bestuur van Conexus, noemt de proef “uniek en bijzonder geslaagd.” “Het samenvoegen van de budgetten voor bouw en voor exploitatie leidt er toe dat wij meer kunnen investeren in de bouwkosten, om dit later dankzij bijvoorbeeld lagere onderhoudskosten terug te verdienen.” Hij vindt dat de overdracht “bijdraagt aan het behoud van de kwaliteit van het onderwijs en van de menselijke maat.” Hij geeft aan dat de schoolbesturen hun gebouwen niet op de vrije markt kunnen verkopen, bijvoorbeeld na een fusie. “Dat voorkomt dat de locatie in handen van een ontwikkelaar valt. De gemeente houdt de regie over het gebied, waartegenover staat dat zij een terugkoopplicht heeft, gebaseerd op de economische marktwaarde.”

Duurzamer

Architect Paul van Hontem, van het gelijknamige bureau, ontwerpt onder het nieuwe Nijmeegse budgetregime de Prins Mauritschool in het Nijmeegse Zwaneveld, die in het voorjaar van 2013 klaar zal zijn. Zijn opdrachtgevers zijn de gebruikers van het gebouw (Conexus en kinderopvang Tandem), maar voorname gesprekspartner is Hevo. Dit bureau, bestaande uit bouwprofessionals, begeleidt het bouwproject voor de school en stelt ook het Programma van Eisen op. Hoe ervaart Van Hontem de nieuwe manier van budgetteren? “We merken dat er ruimte is voor investeringen die in eerste instantie meer geld kosten, maar zichzelf later terugverdienen. Zo wordt bijvoorbeeld, op



voorstel van ons en de installateur, het aanvankelijk bedachte reguliere ventilatiesysteem vervangen door gebalanceerde ventilatie. Dat zal in principe een jaarlijkse besparing op de stookkosten gaan opleveren. Bovendien beperkt het de CO2 uitstoot in de lokalen. Het heeft dus ook positieve effecten voor de kinderen en het personeel. Daarnaast kijken we bij de materiaalkeuze niet alleen naar de kosten, maar ook steeds naar de gevolgen voor het gebruik en het onderhoud. Dus ja, deze nieuwe financieringsvorm komt in mijn optiek de duurzaamheid en de kwaliteit van het schoolgebouw zeker ten goede.” ◀

BNA Onderzoek

BNA Onderzoek bundelt de studie- en onderzoeksactiviteiten van de Bond van Nederlandse Architecten. BNA Onderzoek is een platform voor verdieping en collegiale kennisuitwisseling van alle BNA-leden, waar verschillende expertises worden samengebracht en kruisbestuiving mogelijk wordt gemaakt. De redactieraad, verantwoordelijk voor de Schooldomeinrubriek Architectuur, wordt gevormd door Kees Willems, Marjolein Bosscher, Michaela Stegerwald, Michiel Snelder, Carla Roos, Theo van Oeffelt en Jutta Hinterleitner. Meer informatie: www.bna-onderzoek.nl.