

De meeste grote schoolbesturen hebben het buitenonderhoud van de gebouwen serieus en met vertrouwen ter hand genomen. Vanuit een rol als opdrachtgever zijn instandhouding van de huidige onderhoudsstaat en financiële stabiliteit het voornaamste doel. Dat blijkt uit een telefonische enquête van Bouwstenen voor Sociaal onder 13 schoolbesturen met 10 scholen of meer.

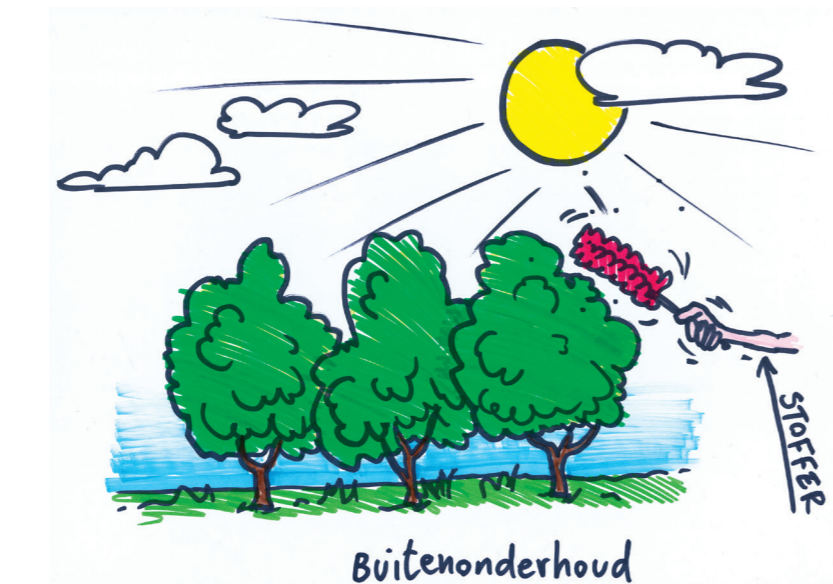
Instandhouding huidige situatie en financiële stabiliteit voornaamste doel Buitenonderhoud lijkt bij schoolbesturen in goede handen

De overheveling van het buitenonderhoud wordt door schoolbestuurders beschouwd als een voortzetting van de taken die voorheen door de gemeente werden uitgevoerd. Het uitgangspunt is een nieuw meerjaren onderhoudsplan (MJOP), dat ze na een schouw door gespecialiseerde organisaties (hebben) laten opstellen. Aan de hand daarvan wordt het noodzakelijke onderhoud ingepland, het benodigde budget gereserveerd en opdracht gegeven om de werkzaamheden uit te voeren, vaak aan een externe partij. De organisaties zijn goed op de extra verantwoordelijkheid voorbereid. Ze hebben minimaal één medewerker met een bouwkundige achtergrond in dienst (genomen), die belast is met deze taken.

Voor de meeste schoolbesturen levert het buitenonderhoud extra werk op. Voor anderen verandert er niets, zoals voor Openbaar Onderwijs Zwolle en regio (OOZ) en Primo Schiedam. Deze organisaties werkten al met eigen MJOP's voor het binnen- en buitenonderhoud. Het enige verschil voor hen is dat ze nu geen projectaanvragen meer bij de gemeente in hoeven te dienen. Martijn den Boer van Primo (12 scholen): "Het is eenvoudiger geworden. Je kunt makkelijker dingen plannen en deze beter met elkaar combineren. Kortom, het is wat efficiënter." Frans Steine van OOOZ (34 scholen, 7 gemeenten): "Wij lieten onze gebouwen al elke 3-5 jaar schouwen door een externe partij. Door de jarenlange ervaring met MJOP's hebben we een goed beeld van onze gebouwen en is alle informatie paraat. In wezen was er geen overdracht nodig. Dat we geen projectaanvragen meer hoeven te doen is wel heel prettig."

Te optimistisch

Over de manier waarop de gebouwen door de gemeente zijn overgedragen bestaat verschil van inzicht. Frank Rubel van Swalm en Roer (23 scholen in 3 gemeenten) moet dringend aan het werk met de daken van drie scholen. "Ik werk hier pas anderhalf jaar en vóór mij was er geen vastgoedmedewerker, dus er werd niet zo



kritisch naar de daken gekeken. Bij het inplannen van het dakonderhoud ontdekte ik dat een paar daken er niet grandioos bij liggen. In het MJOP van de gemeente is daar te optimistisch over gedacht. Dat is toch een knelpuntje." Ook Harry Preusterink van De Ambelt (15 scholen in 8 gemeenten) heeft een paar gebouwen met problemen. Bij één van zijn scholen beginnen de thermopane ramen te roesten, veel sneller dan verwacht. "Dat had ik in 2014 al gemeld bij de gemeente, maar die gaf toen niet thuis. Je praat wel over 20 joekels van ramen, die tussen nu en 5 jaar de geest geven. Gelukkig kunnen wij dat door onze omvang wel opvangen, maar als je eenpitter bent kan dat een groot probleem opleveren."

Hoewel de koude overdracht als zeer onprettig is ervaren, zijn de schoolbesturen over het algemeen redelijk tevreden over de staat van onderhoud van de gebouwen. Waar er toch iets aan schortte hebben sommige gemeenten hun verantwoordelijkheid genomen en de knelpunten opgelost. Daardoor was er niet overall sprake van een koude overdracht.

Dreigende tekorten

De Rijksvergoeding volstaat volgens de schoolbestuurders om de gebouwen voor

de korte termijn in de huidige staat te houden. Op langere termijn verwachten ze wel problemen, met name met monumentale gebouwen en - verrassend genoeg - met recent opgeleverde duurzame schoolgebouwen. Henk Mulder van Archipel (21 scholen in 3 gemeenten): "Wij hebben onlangs één van de meest frisse en duurzame scholen gekregen die je je maar kunt voorstellen. Daar zijn we hartstikke trots op. De gemeente heeft aan de voorkant extra geïnvesteerd in de installaties. De keerzijde is dat het onderhoud van zo'n hightech school ook duurder is. De vergoedingen houden daar geen rekening mee. Dat gaat op termijn onherroepelijk problemen geven." Archipel constateert op basis van recente berekeningen (september 2015), dat de bekostiging van het MJOP voor alle schoolgebouwen, oude en nieuwe, op termijn problemen op gaat leveren en dat de Rijksvergoeding niet volstaat.

Veel besturen geven aan met de gemeente in overleg te zijn over één of meer nieuwbouwprojecten, die volledig voor rekening komen van de gemeente. De dialoog over financiële steun bij renovatie van bestaande scholen verschilt per situatie. Er zijn gemeenten die zeggen 'dat is nu helemaal jullie pakkie an'. Zij willen helemaal

niet meer meebetalen aan een renovatie. Anderen hebben al voor de overheveling financiële toezeggingen gedaan. Koos van Dam van Sopoh (22 scholen, 1 gemeente) voorziet in zijn gemeente een ingewikkelde discussie. "Onze gemeente heeft de ambitie om de kwaliteit van nieuwbouw en van bestaande scholen op te krikken. Men laat nu door deskundigen uitrekenen wat dat per vierkante meter BVO gaat kosten. Dat zal resulteren in een aantal scenario's in overleg met de schoolbesturen."

Jan van Tongeren van Fluenta (23 gebouwen, 4 gemeenten) merkt op dat de wil er wel is om bij te springen, maar dat de mogelijkheden qua capaciteit en financieën bij een aantal gemeenten beperkt is. Harry Preusterink van De Ambelt ziet liever een goede landelijke regelgeving. "Ik denk dat we, gesteund door allerlei belangenorganisaties, op landelijk niveau moeten nadenken over de bekostiging van renovatie. Dat is zo'n grijs gebied, dat zou eigenlijk niet per gemeente uitgevochten moeten worden."

Risicospreiding

Bijna alle schoolbesturen zetten de budgetten bovenschools in, om in het kader van risicomangement spreiding aan te brengen. Daarnaast wordt vermogen opgebouwd voor de toekomst, vertelt Thea Janson van De Veenplas (10 scholen, 3 gemeenten). "We zijn voorzieningen aan het verhogen in het kader van de MJOP, zodat we ook op termijn voldoende middelen hebben voor groot onderhoud. Met de gemeente zijn we in gesprek over de echt oude gebouwen. We kijken zo'n 20 jaar vooruit en hebben het idee dat we het ook op langere termijn goed kunnen bolwerken."

Bij Esprit Scholen (11 scholen, 1 gemeente) worden de budgetten per individuele school ingezet. Dat heeft te maken met een decentralisatie die zich 3 jaar geleden binnen Esprit heeft voltrokken.

Jan Henk van Weerd: "De individuele scholen zijn veel meer budgetverantwoordelijk geworden, ook met betrekking tot het onderhoud. Daar moeten ze dus allemaal expertise voor vergaren, die niet iedere school heeft. Als Centraal Bureau hebben we deze expertise en geven we advies en ondersteuning. Grote aanbestedingen doen we wel centraal."

MJOP komt tot leven

Een half jaar na de overheveling heeft vrijwel elk schoolbestuur de gebouwen laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf. De MJOP's zijn bijgewerkt. De bestuurders hebben het gevoel dat ze grip op de zaak hebben en voor de korte termijn worden geen problemen verwacht. Enkele besturen maken gebruik van vastgoedmanagementsystemen om de MJOP's te beheren, zoals Archipel en De Ambelt. Harry Preusterink: "Onze bouwkundig medewerker werkt met die software. Het bedrijf dat de schouw doet heeft een licentie om de gegevens bij te werken. Daarmee hebben we de gebouwen geweldig goed in kaart, inclusief de meerjarenprognoses."

Stichting IJsselgraaf (18 scholen, 3 gemeenten) en Primo Schiedam zijn bezig om een systeem voor vastgoedmanagement in te richten. Martijn den Boer: "Nu werken we nog met een papieren versie van de MJOP. Als ik dat digitaal beschikbaar heb, wordt het meer een levend document. Nu kan ik ook wel een uitdraai laten maken van bijvoorbeeld de daken, maar ik heb de behoefte om daar zelf meer mee te kunnen."

Netwerk Onderwijshuisvesting

Bouwstenen voor Sociaal heeft een netwerk, waarin schoolbesturen elkaar door middel van praktijkkennis vooruit helpen met het verbeteren en verduurzamen van schoolgebouwen. De deelnemers bepalen samen welke vraagstukken aan de orde komen.

Tijdens de Najaarsbijeenkomst van Bouwstenen op 3 december 2015 komen diverse aspecten aan bod rond onderwijshuisvesting en buitenonderhoud. Zo zijn er sessies rond de boel op orde, de plek van het onderwijs, slim aanbesteden, verduurzamen en big data. Ook wordt een uitgebreid onderzoek gepresenteerd naar informatiesystemen voor vastgoed- en facility management. Er vindt een workshop plaats en op de Kennismarkt zijn diverse systemen vertegenwoordigd. **Voor meer informatie en aanmelden kunt u terecht op www.agendamaatschappelijkvastgoed.nl. Voor lezers van Schoolfacilities geldt een gereduceerd tarief.**

Programma Bouwstenen najaarsbijeenkomst 3 december 2015

Het programma voor de Bouwstenen-Najaarsbijeenkomst op 3 december 2015 is een inmiddels beproefd concept. 's Morgens een plenaire start met context, inspiratie en een terug- en vooruitblik naar de samenwerkingsagenda voor volgend jaar. Daarna tijd voor een lekkere lunch waarin deelnemers onderling zaken kunnen uitwisselen en/of de kennismarkt kunnen bezoeken. En na de lunch sessies gericht op de praktijk, waarbij diverse Bouwstenen-werkgroepen presenteren wat ze afgelopen jaar hebben gedaan en hun kennis en inzichten delen met het bredere netwerk.

Aan de exacte invulling wordt nog gewerkt, maar onderstaand de eerste aanzet.

De dag begint om 10.00 uur met het plenaire programma met Mark Pol, wethouder in Almere en Ingrid de Moel, directeur Bouwstenen; 'Waar doen we het (nog) voor? En hoe kunnen we (meer)waarde creëren?' Met:

- Frank Kalshoven, over maatschappelijke en economische waarde
- De voorzitters van de brancheorganisaties:
 - Jantine Kriens, VNG
 - Rinda den Besten, PO-Raad
 - Lex Staal, Kinderopvang
 - Aly van Beek, MOgroep
 - Marc Calon, Aedes
- Terugblik op 2015 en resultaten van ons werk
- Aanzet voor de (samenwerkings) Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2016

Van 12.30 uur kunt u lunchen, de kennismarkt bezoeken en netwerken. Na de lunch beginnen de sessieronden en tegen 16.00 uur kunt u onder het genot van een drankje wederom de kennismarkt bezoeken en verder netwerken. Het uitgebreide programma kunt u binnenkort lezen op www.agendamaatschappelijkvastgoed.nl.

Kosten

- Partners van Bouwstenen - gratis 2 kaarten + 1 kaart voor betrokken bestuurder
 - Deelnemers aan betaalde Bouwstenen-groep - gratis 1 kaart op naam
 - Uitgenodigd door een Bouwstenen-relatie - vrijkaart, wel aangeven via welke relatie
 - Leden van VNG, Aedes, PO-Raad, Brancheorganisatie Kinderopvang, MOgroep en Actiz - € 125,-
 - Overige deelnemers - € 325,-
- Voornoemde bedragen zijn exclusief BTW.*

Aanmelden

Voor meer informatie en aanmelden kunt u terecht op www.agendamaatschappelijkvastgoed.nl. Voor lezers van Schoolfacilities geldt een gereduceerd tarief.

www.agendamaatschappelijkvastgoed.nl