

ONDERWIJSHUISVESTING: HOUD HET SIMPEL

Chantal Broekhuis is bij BCOU binnengehaald als vernieuwer van de onderwijshuisvesting. Na acht jaar heeft ze de zaken goed op orde. Bij de meeste gebouwen zijn in het kader van duurzaamheid alle 'laaghangend fruit' maatregelen genomen. Samen met de gemeente wordt gewerkt aan een nieuw onderwijshuisvestingsplan voor het vervangen van schoolgebouwen tot 2015. En er wordt veel samengewerkt en kennis gedeeld met schoolbesturen uit de regio.

Bureau Christelijk Onderwijs Utrecht (BCOU) werkt voor de Stichting Protestant Christelijk Onderwijs Utrecht en de Willibrord Stichting. Het bureau levert alle ondersteunende taken, zoals personeelszaken, beleidsondersteuning, financiën, ICT, planning & control, facility management en huisvesting. "Ik dacht dat het vijf jaar zou kosten om de huisvesting op orde te krijgen, maar door allerlei ontwikkelingen in wet- en regelgeving heeft elk onderdeel wel een verbeteropgave."

Opbouwen vanaf de basis

Het optuigen van een vastgoedorganisatie gebeurt volgens de principes van het corporate real estate management. Door alle financiële aspecten van de huisvesting te bestuderen kreeg Broekhuis inzicht in wat er allemaal speelde en wat er allemaal georganiseerd moest worden. "Ik ben vanaf de basis gaan opbouwen, van operationeel naar strategisch niveau toe. Dat was de beste manier om alles inzichtelijk te krijgen en het goed georganiseerd te krijgen."

Als eerste werd projectmatig werken ingevoerd, zodat projecten goed in gang konden worden gezet op basis van de juiste uitgangspunten. De tweede stap was onderhoud. Voor elk object kwamen onderhoudsplannen. Aan de hand van EBA-onderzoeken werd een inventarisatie gemaakt van de staat waarin de gebouwen verkeerden. "De vraag 'welke maatregelen moet ik nemen?' heb ik altijd gekoppeld aan de vraag 'waar kunnen we de vergoedingen vandaan halen?'. Dus ben ik me er op gaan richten om zoveel mogelijk vergoedingen binnen te halen." Dat was heel lucratief, want er waren flinke achterstanden bij het aanvragen van vergoedingen, met name voor eerste inrichtingen en voor onderhoud.

Normvergoeding

Gesprekken met de gemeente Utrecht over de vergoedingen voor nieuwbouwprojecten liepen telkens uit op een discussie over exploitatiekosten versus stichtingskostenvergoeding. Het beleid van de gemeente was er op gericht om zo goedkoop mogelijk te bouwen, conform de VNG-norm. Dat had als gevolg dat die gebou-

wen, onder anderen door het energieverbruik, duurder werden in de exploitatie. Een ander probleem was dat er in die gebouwen allerlei vage klachten waren, die veroorzaakt werden door het binnenklimaat.

Ondertussen begon de economie een beetje uit het dal te klimmen. Daardoor werd het duurder om bouwprojecten aan te besteden. Daarnaast was de Rijksoverheid bezig om energieneutraal bouwen te stimuleren. In het bouwbesluit werden ontwikkelingen zichtbaar in de richting van BEN-niveau (Bewust Energie Neutraal). "Goede ontwikkelingen, maar die zorgen wel voor hogere bouwkosten. Ik vroeg me af hoe we dat in combinatie met het exploitatieprobleem en het binnenklimaatprobleem in vredesnaam financieel voor elkaar konden krijgen."

Zakelijk

Door een zakelijke opstelling ('ik ga jullie houden aan de exploitatievergoeding') lukte het om een nieuwe afspraak over de bekostiging te maken met de gemeente. Utrecht stuurt nu niet meer puur op stichtingskosten bij nieuwbouw. Er wordt ook gekeken naar de exploitatiekosten, op een manier dat er een reële match is tussen de stichtingskosten en de exploitatievergoeding. "Wat mij betreft zou de VNG die normvergoeding los moeten laten. Die staat totaal niet in verhouding met de realiteit en wordt niet bijgesteld. Net als Utrecht laten wel meer gemeenten die norm los, maar niet elke gemeente kan dat."

"Soms voel ik me net een collectezak"

Desondanks blijft het enorm lastig om onderwijshuisvesting te financieren. Bij duurzame maatregelen zijn er subsidies waarvan maatschappelijke organisaties worden uitgesloten. Andere subsidieregelingen vereisen co-financiering van de schoolbesturen, maar dat mag weer niet van OCW. "Ik ben op allerlei manieren op zoek naar geld. Af en toe voel ik me net een collectezak."

Commerciële financiering op basis van prestatiecontracten is te ingewikkeld en juridisch te riskant. "ESCO's werken niet. Ik zeg altijd 'hou het simpel, slaag met vlag en wimpel'. Ofwel, als ik het niet aan andere mensen kan uitleggen ben ik niet goed bezig."

Andermans schoenen

Sinds twee jaar werkt BCOU met een vastgoedmanagementsysteem. Van elk object is een gebouwdossier opgebouwd, er is een contractregistratiesysteem en er is een huur-verhuur-medegebruik-systeem opgezet. "Als je meer dan 50 gebouwen hebt heeft

zo'n systeem zin. Wij werken met WISH, maar welk systeem je kiest doet er niet zoveel toe, want het is altijd maatwerk. Als je maar een mogelijkheid hebt om aan gegevensopbouw en kennisopbouw te doen."

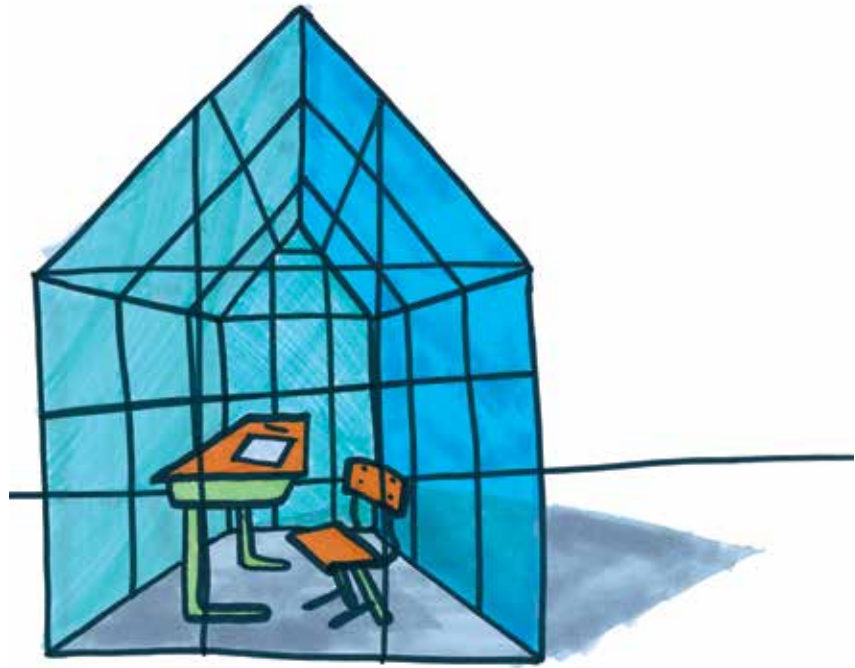
De belangrijkste factor voor het succes bij BCOU noemt ze haar netwerk. Doordat ze ook raadslid en politica is kan ze vanuit de scope van het onderwijs en vanuit gemeentelijk perspectief naar zaken kijken. "Het zit in de communicatie. Doordat ik mijzelf in andermans schoenen kan verplaatsen, kan ik rekening houden met zijn situatie. Zo begrijp ik dat gemeenten door alle transformaties niet altijd met een oplossing voor het onderwijs kunnen komen. Dan moet je als onderwijsbestuurder niet roepen 'bah, wat vreselijk', maar gaan kijken naar je eigen mogelijkheden."

EBU duurzaamheidsfonds

Op initiatief van Chantal Broekhuis heeft de Economic Board Utrecht een expertgroep opgezet, bestaande uit schoolbesturen, gemeenten en marktpartijen. Die onderzoekt de mogelijkheden om een duurzaamheidsfonds op te richten met een maatschappelijk rentetarief. Het doel is scholen in staat te stellen om vooral die duurzame maatregelen te nemen, die zichzelf binnen tien jaar terugverdienen. Ongeveer 160 scholen in de provincie komen hiervoor in aanmerking. Het fonds zal worden gebruikt om op een maatschappelijke verantwoorde wijze duurzame maatregelen te treffen, bovenop de normvergoeding.



Chantal Broekhuis
Bureau Christelijk
Onderwijs Utrecht,
Teamleider Facility en
Huisvesting



Gebruikswaarde schoolgebouw kwantificeren

Het samenwerkingsverband GO|ON (Gereformeerd Onderwijs Oost Nederland) draagt sinds 2012 zorg voor het beheer en de exploitatie van de schoolgebouwen van vier besturen met in totaal 34 basisscholen en vier VO-vestigingen in de provincies Drenthe, Overijssel en Flevoland. De gebouwen hadden allemaal papieren MJOP's, maar die voldeden in de praktijk niet. Wim Lengkeek, als bestuurder verantwoordelijk voor de gebouwen: "Ze stonden in dikke mappen in de kast. Als je iets wilde weten was de informatie al verouderd. En elk jaar waren we €1.500 per school kwijt voor een schouw."

GO|ON ging op zoek naar een systeem waarmee men zelfstandig aan de slag kon. Eerst is geprobeerd om de gebouwinformatie in een spreadsheet te zetten, maar dat was geen succes. Op zoek naar een softwaresysteem kwam men terecht bij een pakket dat aansluit bij de standaard conditiemetingen volgens NEN2767. Alle MJOP's van de 34 scholen zijn door de leverancier in dat systeem ingevoerd. De informatie wordt nu up-to-date gehouden door twee mensen van GO|ON, die daarvoor een opleiding hebben gehad. Zij zijn gecertificeerd om inspecties te doen volgens NEN2767 en kunnen zelf beoordelen welk onderhoud op welk moment moet worden ingepland.

Wim Lengkeek: "Ik vind het belangrijk dat wij die inspecties met eigen mensen kunnen doen. Een inspecteur kijkt alleen maar naar de technische staat. Onze mensen kennen het gebouw, weten waarvoor het wordt gebruikt en kunnen verschillende klussen met elkaar afstemmen. Dat werkt veel efficiënter en is kostenbesparend."

Bijzonder bij GO|ON is dat het Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting sinds kort in het systeem is geïntegreerd. In het kwaliteitskader gaat het behalve over onderhoud ook om functionele beleving en de gebruiksmogelijkheden van een gebouw. Met name de gebruiksmogelijkheden zijn belangrijk tijdens gesprekken met gemeenten. "Gemeenten zijn alleen verplicht een gebouw te vervangen als het in technische zin op instorten staat. Het kwaliteitskader geeft argumenten met betrekking tot de gebruikswaarde. Zodat wij kunnen zeggen 'het gebouw kan misschien technisch nog wel functioneren, maar in het gebruik is het waardeloos'".