

Als Teamleider Facility en Huisvesting bij BCOU is Chantal Broekhuis verantwoordelijk voor een professionaliseringslag van de huisvesting van ruim 60 scholen. Ze kreeg het voor elkaar dat de gemeente Utrecht de VNG-norm losliet, iets wat iedere gemeente zou moeten doen. Bouwstenen voor Sociaal sprak met haar: “Gemeenten bepalen de eisen van het bouwbesluit. Prima, maar dan moet je daar niet een normvergoeding tegenover stellen waarmee je dat niveau nooit kunt realiseren.”

Chantal Broekhuis, teamleider Facility & Huisvesting BCOU: “Onderwijshuisvesting, houd het simpel”

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. Op alle fronten is men bezig zich te professionaliseren. Chantal Broekhuis: “Ik dacht dat het vijf jaar zou kosten om de huisvesting op orde te krijgen, maar stond er niet bij stil dat vastgoed maar een deel is van de bedrijfsvoering. Door allerlei ontwikkelingen in wet- en regelgeving is de hele organisatie in beweging. Elk onderdeel heeft wel een verbeteropgave.”

Bij haar aantreden was er op het gebied van huisvesting helemaal niets. “Als ik vroeg welke schoolgebouwen er zijn begon iemand dat uit zijn hoofd op te noemen, of ik kreeg een handgeschreven lijstje. Dus ik kon helemaal van nul af aan beginnen.” Maar er was ook een haastklus. Er lag al drie jaar een masterplan po/vo van de gemeente Utrecht. Dat moest dringend opgepakt worden, om de middelen die de gemeente daarvoor beschikbaar had te kunnen benutten.



Chantal Broekhuis bio

Chantal Broekhuis heeft diverse opleidingen op het gebied van vastgoedontwikkeling en projectmanagement. Voordat ze in 2008 als Teamleider Facility en Huisvesting bij het Bureau Christelijk Onderwijs Utrecht aan de slag ging, heeft ze 13 jaar als adviseur grond en vastgoed met specialisatie maatschappelijk vastgoed gewerkt bij adviesbureaus als VICE, Twynstra Gudde en KPMG. Voor het CDA in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is ze sinds 2010 raadslid en fractievoorzitter, met de specialismen ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling en gemeentelijke financiën. In 2012 stond ze voor het CDA op de kandidatenlijst voor de Tweede Kamer verkiezingen.

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 maatschappelijk verantwoorde wijze duurzame maatregelen te treffen, bovenop de normvergoeding.

Opbouwen vanaf de basis

Het optuigen van de 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 en goed georganiseerd te krijgen.”

“Ik ben vanaf de basis gaan opbouwen, van operationeel naar strategisch niveau toe. Dat was de beste manier om alles inzichtelijk en goed georganiseerd te krijgen.”

Als eerste werd projectmatig werken ingevoerd, zodat projecten goed in gang konden worden gezet op basis van de juiste uitgangspunten. “Eerst zorgen dat er een onderwijsvisie op tafel komt en een pve maken dat daarop is afgestemd.” Er werden procedures geschreven om gefaseerde besluitvorming te garanderen en om een projectorganisatie met een project-

groep en een stuurgroep op te zetten. 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 'wat moet er gebeuren?' 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 achter-

standen 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 gebouwen, onder andere door het energieverbruik, duurder werden in de exploitatie. Een ander probleem was dat er in die gebouwen allerlei vage klachten waren. “Dan praat je over hoofdpijn, algehele malaise die niet goed te duiden is. Achteraf is dat het binnenklimaat geweest, vooral in scholen met een gesloten klimaatsysteem, waar de deuren en ramen niet open mochten.”

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). “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 andere 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 moet de VNG die normvergoeding loslaten. 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.”

“Wat mij betreft moet de VNG die normvergoeding loslaten. Die staat totaal niet in verhouding met de realiteit en wordt niet bijgesteld.”

Lokaal zijn er soms onverwachte kansen, zoals bij een Utrechts duurzaamheidsprogramma voor de woningbouw. De gezamenlijke schoolbesturen zeiden tegen de gemeente 'duurzame woningbouw, hartstikke leuk. Maar wij hebben een groot binnenklimaatprobleem. Als je ergens wilt leren hoe je duurzaam moet zijn is dat wel in het onderwijs'. Dat heeft geleid tot een subsidie voor binnenklimaat. 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 van duurzame maatregelen op basis van prestatiecontracten zijn 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

Chantal Broekhuis is bij BCOU binnen-gehaald 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. Er wordt samen met de gemeente gewerkt aan een nieuw onderwijshuisvestingsplan voor het vervangen van schoolgebouwen tot 2015. En er wordt veel samengewerkt en kennis gedeeld met andere schoolbesturen uit de regio.

Sinds twee jaar wordt met een vastgoedmanagementsysteem gewerkt. 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 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.”

Dit artikel is afkomstig uit de recent verschenen *Bouwstenen-publicatie 'In Control!'*, over informatiesystemen voor vastgoed- en facility management en wat er op dit gebied speelt. Meer informatie: www.bouwstenen.nl.



Bouwstenen voor Sociaal is een sectorverbindend platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed, waaronder gebouwen voor onderwijs. Bouwstenen richt zich op actuele ontwikkelingen in de maatschappij en de vertaling daarvan naar huisvesting en vastgoed. Binnen het platform draait een netwerk rond onderwijshuisvesting, waarin ook Chantal Broekhuis/BCOU actief is. Voor meer informatie: www.bouwstenen.nl

'Salderen van zonne-energie moet mogelijk blijven'



Als keynote speaker op de Solar Business Day adviseerde Frans van den Heuvel de overheid niet te sleutelen aan de netwerkvergoeding voor teruggeleverde stroom (salderen).

De voorman van Solarcentury, een van Europa's grootste bedrijven in zonne-energie, bestemde de energie-transitie als 'the next big thing'. Volgens hem vertegenwoordigen de kolen-, olie- en gasreserves van 'fossiele bedrijven' een intrinsieke waarde van 27 biljoen dollar en daarvan feitelijk zo'n 20 biljoen dollar 'stranded assets' zijn die op enig moment moeten worden afgeschreven. 'Deze "stranded assets" zullen vervangen moeten worden door hernieuwbare en duurzame energietechnologieën.'

Van den Heuvel beseft dat bij andere energiebronnen een ander belastingstelsel en andere marktmodellen horen en 'voor succes een consistent en duidelijk overheidsbeleid cruciaal is'. 'De geschiedenis leert ons helaas dat overheden keer op keer in staat zijn door inconsistent en visieloos beleid een succesvolle industrie als die van zonnestroom in hun groei te frustreren en zelfs te minimaliseren. Dit zijn ontwikkelingen die we in Nederland moeten voorkomen!'

Over het salderen is Van den Heuvel dan ook duidelijk: 'Voorlopig is het zo dat de staat meer energiebelasting derft vanwege alle besparingsmaatregelen die particulieren en bedrijven genomen hebben, dan het verliest door de zelfconsumptie en het salderen van opgewekte duurzame zonne-energie. We moeten zeer zuinig zijn op de verworvenheden van de salderingsregeling, maar tegelijkertijd oog hebben voor de nadelen ervan. Marktpartijen, nieuwe en bestaande, zullen met innovatieve producten op de markt komen die de consument laat profiteren van flexibele tarieven en hem aanzetten tot consumptie en opwek op de momenten dat dit financieel het gunstigst is, zonder hem te confronteren met de onderliggende complexiteit van flexibele tarifiering. Geloof me, dit zal tijd nodig hebben want de complexiteit is groot en moet voor de consument behapbaar gemaakt worden. Zolang dit nieuwe marktmechanisme zich ontwikkeld moeten we niet het kind met het badwater weggooien. Het salderen van zonne-energie moet mogelijk blijven. Wel kan door het invoeren van een netvergoeding op teruggeleverde stroom overstimulerend worden voorkomen en het opslaan van stroom worden gestimuleerd.'

Of zoals Van den Heuvel besloot: De overheid moet een beleid voeren dat de huidige salderingsmarkt gelijkmatig en voorspelbaar ombuigt naar een nieuw systeem, het 'loterij element' uit de SDE+ regeling halen en de postcoderoos echt werkbaar maken.'