

# BOUWSTENEN

## VOOR SOCIAAL

### Ontwikkelgroep 'Renovatie versus vervangende nieuwbouw'



Op weg naar betere  
onderwijshuisvesting

# Bouwstenen voor Sociaal

Platform gedreven op input vanuit de markt

- Sinds 2005
- 115 partners bv:



Op weg naar een nog professionelere  
Maatschappelijk Vastgoed Sector



# Voorstellen

Mireille Uhlenbusch

Onderwijshuisvesting, gespecialiseerd in doordecentralisatie, huisvestingsadvies (fusie) gemeenten, strategisch advies maatschappelijk vastgoed



Michel de Bondt,

Op het gebied van vastgoed, beheer en organisaties een duizendpoot, thuis in ruimtelijke en organisatorische ontwikkel & veranderprocessen.



# Voorstellen

Wie wil zich als eerste voorstellen ?

1 Naam:

2 Organisatie:

3 Wat is belangrijkste

speerpunt

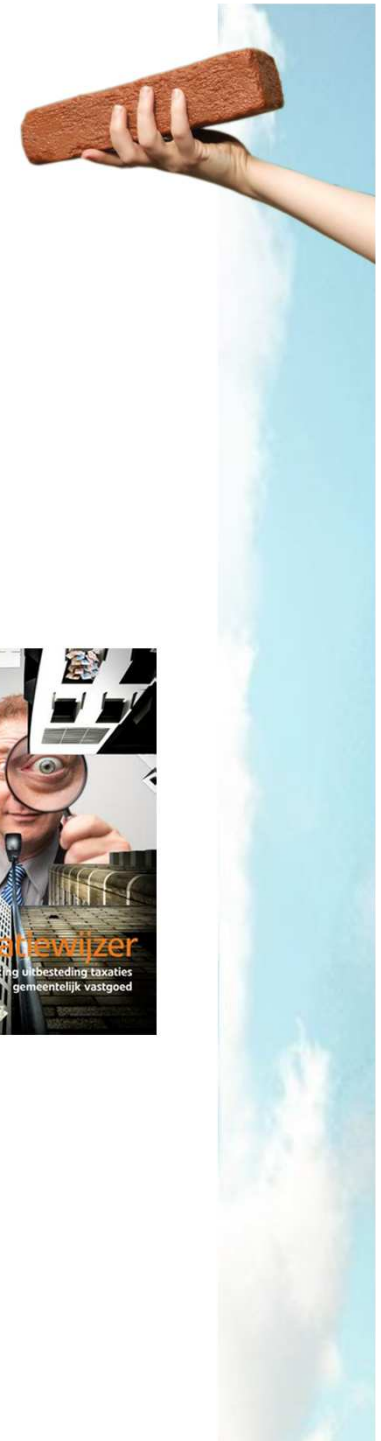
van jullie organisatie  
op dit moment mbt  
onderwijshuisvesting?



# Programma van vandaag

Keuze tussen Renovatie of vervangende nieuwbouw?

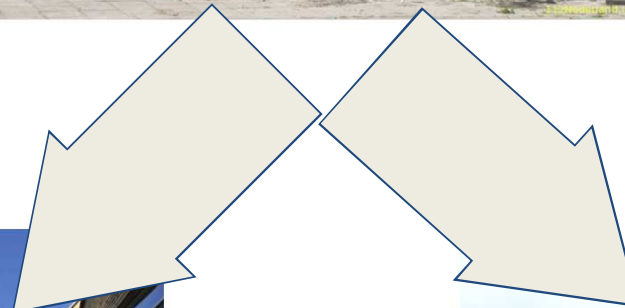
- introductie de “aanleiding”
- eindproduct
- 4 sessies (misschien wel in 3?)
- welke elementen zijn van belang?
- 13.00 einde van deze bijeenkomst



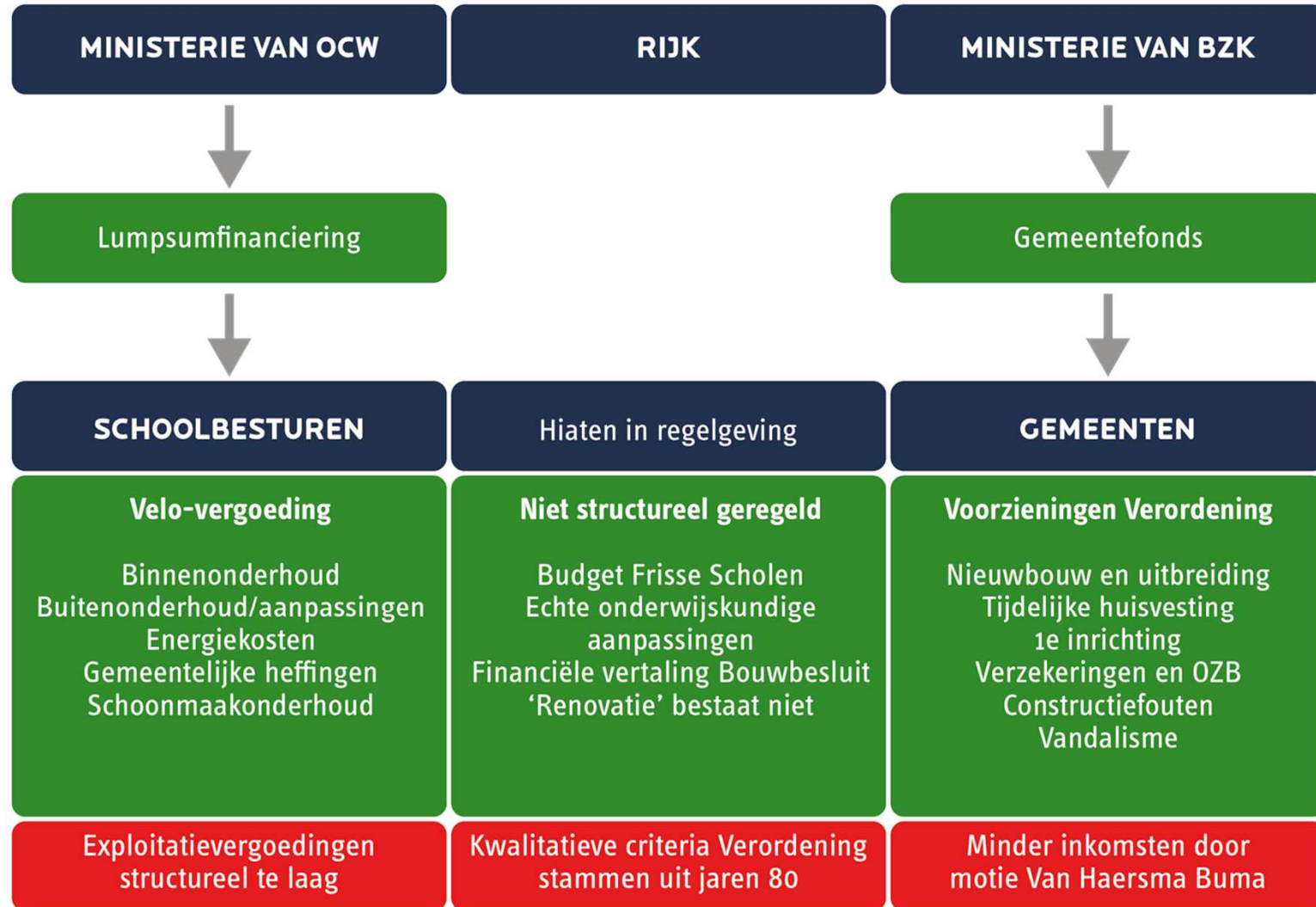
# De “aanleiding”



Zo goed  als nieuw  

# Huidig landschap wet-/regelgeving



# de Volkskrant

DE VOLKSKRANT BY JACOB BONIFAZIPLAATS 5 POSTBUS 1002 1000 AA AMSTERDAM REDACTIEVOLKSKRANT.NL 71.100

Renovatie scholen blijft uit door gesteggel over kosten

## Leerlingen onnodig in te oude gebouwen

Van onze verslaggever  
Rik Kuper

AMSTERDAM Levensduur krijgt eenzijdig lang les in verouderde schoolgebouwen omdat gemeenten en schoolbesturen niet willen investeren in de huidige gebouwen. Daarvoor is de levensduur van deze gebouwen vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

**De technische levensduur van veel scholen zit er al op**

Mireille Uhlenbusch adviseur onderwijsvesting HEVO

PAGINA 11  
Onderzoek  
leerlingen zijn de  
dupe van het ge-  
steggel over geld  
kansen gemeten  
betreffend school-  
besturen.



Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

## ‘Docenten en leerlingen zijn de dupe’

Geruzie over geld is er vaak de oorzaak van dat scholen blijven zitten in zwaar verouderde gebouwen. Dat kan en moet anders. 'Leg vast dat de kosten voor renovatie deels door de gemeente en deels door de school worden betaald.'

Van onze verslaggever  
Rik Kuper

Onderzoek naar de tekortkomingen van scholen. Maar het is niet alleen de gebouwen die de tekortkomingen veroorzaken, maar ook de manier waarop de schoolbesturen omgaan met de tekortkomingen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.



De voor- en nadelen van renovatie

- Voordeel:**
  - 25-50 procent goedkoper. Volgens schattingen van de PO Raad, die het overgaveplan voor landbouwscholen, krijgen de kosten voor een 1.000 m² naar een vierkante meter. Voor een middelgroot school met 1.000 m² naar een vierkante meter.
  - Groen inpasend en duurzaam.
  - Clare scholen zijn vaak kleiner dan renovatiegebouwen.
  - Daarvoor wordt geen nieuw gebouw.
- Nadeel:**
  - De hoge onderwijs stelt andere dingen voor gebouwen.
  - Nieuw gebouw kan vaker korter zijn voor school.



Mireille Uhlenbusch

adviseur onderwijsvesting bij HEVO

Wat zijn de voor- en nadelen van renovatie?

De voor- en nadelen van renovatie zijn de voor- en nadelen van renovatie. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

In dit proces alen, zegt Mireille van Zandbergen, adviseur onderwijsvesting bij HEVO, dat gemeenten en schoolbesturen vaak niet willen investeren in de huidige gebouwen. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.

Maar nieuwere, daarmee meer het schoolbestuur aanvaardt dat het huidige gebouw niet meer geschikt is en er wordt een nieuw gebouw gebouwd. Dit is een proces dat vaak jaren duurt. De levensduur van deze gebouwen is vaak al op, maar gemeenten en schoolbesturen willen niet investeren in de huidige gebouwen.



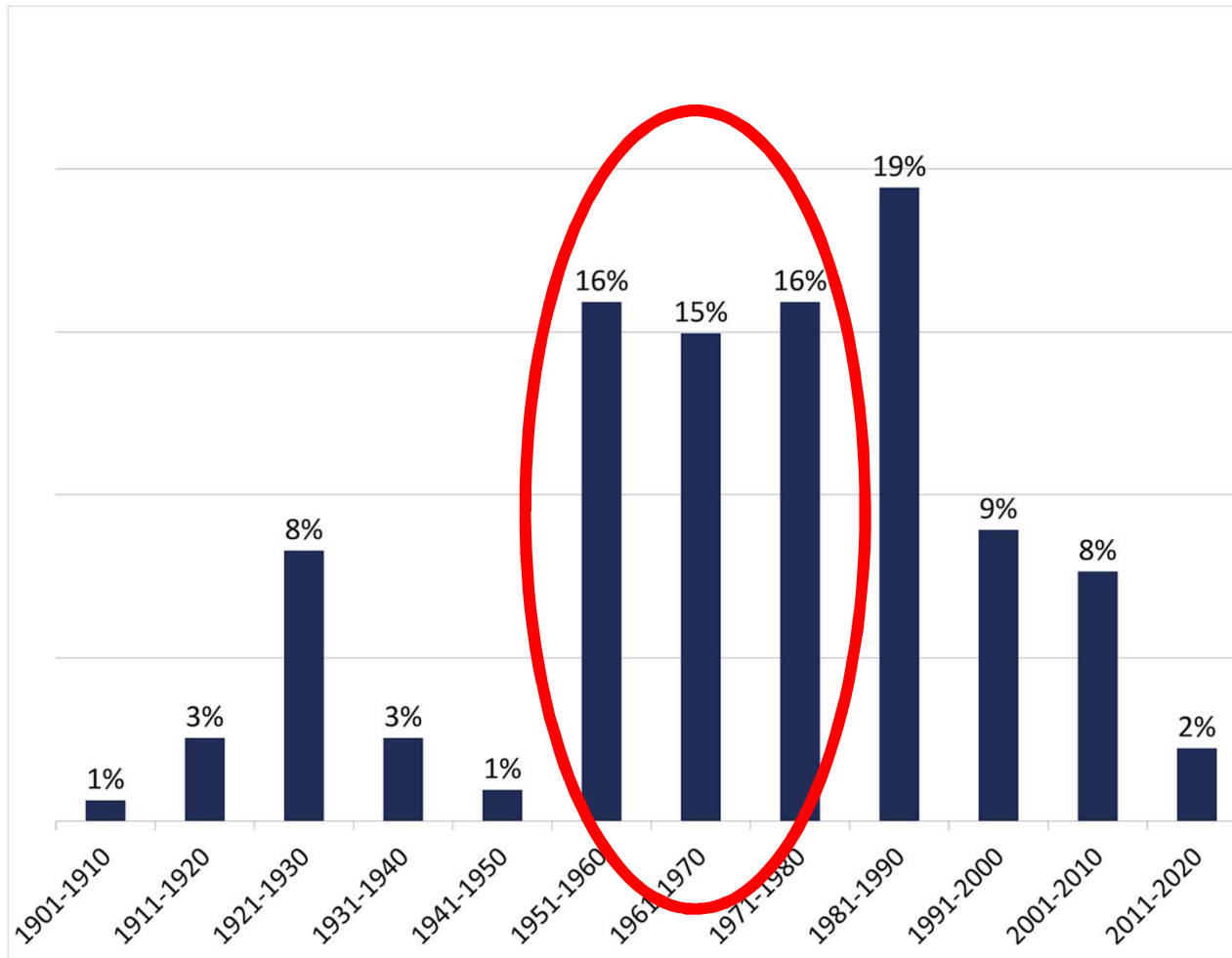
Even: schoolbestuur De Oudekerkplein in Dordrecht en de tabel met de gemeente om te betalen voor renovatie. Midden: 'I' van een schoolbestuur in Rotterdam, gaat binnenkort plat en wordt naar microfoon. Onder: Het Nieuwe Lyceum in Dordrecht wordt gerenoveerd.





# Een divers schoolgebouwenbestand

Gemiddelde leeftijd schoolgebouwen meer dan 40 jaar



## Renovatie en Nieuwbouw scholen

Nederland telt ruim 6000 schoolgebouwen PO;  
Ca. 30% komende jaren voor nieuwbouw c.q. renovatie en upgrading (levensduurverlening);  
Afgelopen jaren ca. 100 nieuwbouwvergunningen per jaar;  
Doorloop 'snelheid' ligt nu dus op 1 keer in de 90 jaar!  
Snelheid komende 10 jaar naar 300 gebouwen per jaar!



**DUURZAAM  
PRESTEREN**

**Huidige praktijk**



**Gevraagd**



## Onderwijshuisvesting

- PO-Raad, VO-raad en VNG maken afspraken over onderwijshuisvesting
- 22 december 2016



VO RAAD

PO RAAD



# Renovatie/upgrading

**Integrale aanpak met als doel: Levensduurverlenging van minimaal 25 jaar**

**Meer dan alleen groot onderhoud**

**Aanpassing/transformatie i.v.m. onderwijskundige vernieuwingen;**

**Aanpassen gebouw aan milieu- en brandweer eisen;**

**Upgrading gebouw (PvE frisse scholen) t.a.v. :**

**Energiebeperking (thermisch- na-isoleren en energie beperkende maatregelen;)**

**Ventilatie, akoestiek – visueel**





## Oplossingsrichting: Vervangende nieuwbouw of renovatie als gelijkwaardige pendanten





# Kwaliteit gebouwenbestand

DUURZAAM  
PRESTEREN

	UITSTRALING	BOUWKUNDIGE STAAT	VEILIGHEID	ONDERWIJKUNDIGE STAAT	EXPLOITATIE	BINNENMILIEU
BOUWJAAR						
1901 - 1910	6,5	6,5	6,0	6,0	4,3	5,0
1911 - 1920	7,6	6,0	6,7	6,6	4,0	5,8
1921 - 1930	7,0	5,7	6,2	5,9	4,2	5,1
1931 - 1940	7,1	5,8	6,1	5,4	4,4	4,8
1941 - 1950	6,0	6,2	6,2	6,0	4,0	5,0
1951 - 1960	6,1	5,3	6,0	5,7	4,1	5,1
1961 - 1970	5,7	5,3	5,9	5,7	4,1	4,9
1971 - 1980	5,9	5,2	6,3	5,9	4,1	5,0
1981 - 1990	6,0	5,7	6,4	5,9	4,1	5,2
1991 - 2000	6,5	6,3	6,3	5,8	4,3	5,1
2001 - 2010	6,9	7,0	6,9	6,3	4,4	5,9
2011 - 2020	7,5	7,9	7,0	7,0	4,4	6,3

# Hoe maken jullie nu de keuze?



# Wat gaan we er aan doen!

Handreiking; hulp bij de keuze

Een antwoord op de vraag:

Hoe maak ik de keuze tussen renovatie en vervangende nieuwbouw?







# Hoe gaan we die samen maken?

1. Hoe wordt de afweging nu gemaakt? Welke kennis en tools zijn beschikbaar? Welke leerpunten en eventuele (kennislacunes zijn er.
2. Hoe zou het afwegingskader er uit kunnen zien? Welke tips een houvast kunnen we daarbij meegeven? Wat zijn nog openstaande vragen? Datum 13 juni 2017 van 9.30 uur tot 13.00 uur
3. Uittesten van afwegingskader aan de hand van praktijkcase. Verdieping op de openstaande vragen, door-akkeren van onzekerheden en risico's bij verkeerde keuze. Datum na de zomer
4. Fijnslijpen en uittesten afwegingskader zodat hij ook door anderen kan worden gebruikt.

# Startsituatie

1. Hoe wordt de afweging nu gemaakt?
2. Welke kennis en tools zijn beschikbaar?
3. Welke leerpunten en eventuele (kennis) lacunes zijn er.



# Beschikbare tools



<http://www.hevo.nl/actueel/kostenconfigurator-renovatie-en-upgrading>

<http://www.hevo.nl/actueel/nieuwbouwkostenconfigurator>

Welke leerpunten en eventuele (kennis) lacunes zijn er. Om een goede keuze te maken



# Uitgangspunten van een afwegingskader

Wat is belangrijk?



# Uitgangspunten voor keuze

- Regelgeving
- IHP / behoefte op basis demografie
- Kwaliteitsniveau Bouwbesluit / BENG
- Analyse huidige locatie / pand
  - opbrengstpotentie huidige locatie
  - monumentale status
  - ruimtelijke situatie
- “lessen gaan door tijdens de bouw”
- Nieuw samenwerkingspartners IKC



# Uitgangspunten voor keuze

- en natuurlijk



# **BOUWSTENEN**

## **VOOR SOCIAAL**



# Afwegingskader

Hoe zou het afwegingskader er uit kunnen zien?

Welke tips een houvast kunnen we daarbij meegeven?

Wat zijn nog openstaande vragen?





# Afwegingskader

- Situatie specifieke uitgangspunten
- Wegingscriteria scoringsmatrix
- Stroomschema / no go
- Kansen & bedreigingen (risicoanalyse)
- Scenario analyse
- Scoring matrix
- Keuze





## Volgende bijeenkomst (2)

Hoe zou het afwegingskader er uit kunnen zien?

Welke tips een houvast kunnen we daarbij meegeven?

Wat zijn nog openstaande vragen?

Locatie ?

Datum 13 juni 2017 van 9.30 uur tot 13.00 uur



## Volgende bijeenkomst (2)

Uittesten van afwegingskader aan de hand van praktijkcase.

Verdieping op de openstaande vragen, doorakkeren van onzekerheden en risico's bij verkeerde keuze

Locatie ?

Datum 13 juni 2017 van 9.30 uur tot 13.00 uur

# **BOUWSTENEN**

## **VOOR SOCIAAL**



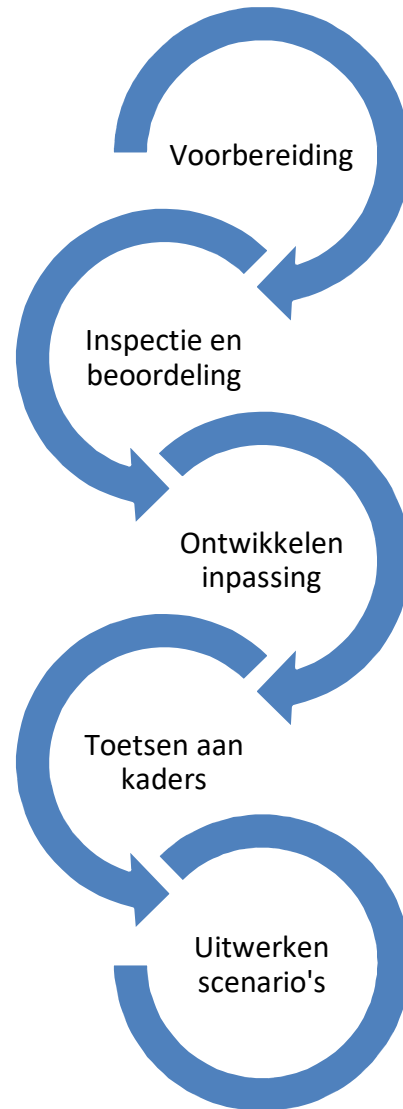
**HEVO**

# Nieuwbouw of Renovatie

**DUURZAAM  
PRESTEREN**



## Voorbeeld aanpak



- Behoeftte en programma toetsen op realiteit
- Analyse beschikbare informatie twee locaties
- Kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten vaststellen

- Inspectie van de locaties
- Grondige analyse gebouw
- Verkenning omgeving

- Analyse mogelijkheden voor inpassing
- Functionele mogelijkheden verkennen
- Scenario's en vlekkenplan bepalen

- Financiële haalbaarheid opstellen
- Technische mogelijkheden toetsen

- Analyse scenario's
- Opstellen afwegingsmatrix