

Als schoolgebouwen ouder zijn dan 40 jaar worden ze 'oud' genoemd en komt de vraag 'hoe verder?' Veel schoolbesturen kiezen dan voor nieuwbouw. Dat lijkt logisch. Met een schone lei beginnen om de ambities rond onderwijs en duurzaamheid in het gebouw te vertalen. Een nieuw gebouw is bovendien spannend, leuk en markeert een nieuwe start. Maar in de praktijk blijkt renovatie van een oude school maatschappelijk en financieel minstens zo aantrekkelijk te zijn.

## Nieuwbouw niet altijd de beste oplossing

### Renovatie goede optie voor beter schoolgebouw

Bouwtechnisch kunnen schoolgebouwen na 40 jaar vaak nog jaren mee. De reden dat er na 40 jaar al aan nieuwbouw wordt gedacht heeft meer te maken met de boekhoudkundige principes binnen gemeenten dan met de bouwtechnische kwaliteit van de school. De gedeelde verantwoordelijkheid tussen gemeenten en scholen voor de financiering van de bouw en de exploitatie (de z.g.n. split incentive) werkt een suboptimale oplossing in de hand.

#### Suboptimale oplossing

Scholen willen graag kwalitatief goede gebouwen. Zij willen duurzaam bouwen en maatregelen nemen die gericht zijn op het terugdringen van de exploitatiekosten. Gemeenten hebben hier niet direct belang bij. Zij hebben ook niet altijd de mogelijkheid daarvoor extra te investeren, ook niet als de terugverdientijd van die extra voorzieningen acceptabel is. Van die lagere exploitatiekosten ziet de gemeente immers niets terug. Schoolbesturen mogen ook zelf investeren in verbetering van het gebouw als dat de exploitatie ten goede komt, bijv. met energiebesparende maatregelen. Maar als het lukt de gemeente tot nieuwbouw te bewegen zit dat meteen in het pakket van de nieuwe bouwnormen en zijn de kosten voor de gemeente.

Er zijn schoolbesturen die menen dat ze na 40 jaar, als het gebouw boekhoudkundig is afgeschreven, recht hebben op een nieuw schoolgebouw. Maar dat is niet zo. Alleen bij ernstige disfunctionaliteit kan een schoolbestuur aanspraak maken op een nieuwe school. De meeste gemeenten

staan op het standpunt dat scholen alleen recht hebben op nieuwbouw, als dat goedkoper is dan renovatie en dat is meestal niet het geval. Een goed onderhouden schoolgebouw, de verantwoordelijkheid van een school, kan veel langer mee dan 40 jaar en wordt door middel van groot onderhoud of renovatie weer een volwaardig toekomstbestendig gebouw.

Scholen zijn huiverig om te investeren in de gebouwen, omdat ze nog niet altijd zicht hebben op hun toekomstige portefeuille. Ook hebben ze nog niet voldoende reserves opgebouwd om geld te durven lenen en een flinke renovatie te kunnen bekostigen.

#### Veel mogelijk met oud gebouw

Ondanks de 'split incentive' zijn er toch mogelijkheden. In de afgelopen jaren is er het nodige onderzoek gedaan naar renovatie en hergebruik van schoolgebouwen. Vaak zijn de uitkomsten daarvan veelbelovend. Gerike Ritsema bekeek in haar afstudeerscriptie 'Kind Centra(al) in Onderwijshuisvesting' aan de MSRE in 2013 of gewone basisschoolgebouwen in pedagogisch opzicht te gebruiken zijn als IKC's. Zij bestudeerde voor haar onderzoek praktijkvoorbeelden in heel Nederland. Het resultaat is een handige lijst met do's en don'ts om rekening mee te houden bij transformatie van de verschillende typen schoolgebouwen in Nederland naar moderne IKC's.

Onderzoeksbureau Mevrouw Meijer signaleert een aandachtverschuiving van

nieuwbouw in de richting van behoud en transformatie. De waarde van de bestaande gebouwen wordt herontdekt als aantrekkelijke basis voor de toekomst. Mevrouw Meijer stimuleert dit met ontwerpend onderzoek, ondersteund door vergelijkende calculaties. Bij die calculaties wordt de financiële situatie rond een schoolgebouw gedetailleerd in kaart gebracht.

#### Alternatieven voor De Zilverkamp

Zo deed Mevrouw Meijer in 2014 samen met diverse architecten uitgebreid onderzoek naar De Zilverkamp, een scholencomplex uit de jaren zeventig in Huissen. Het complex biedt onderdak aan drie basisscholen, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. Hoe de toekomst eruitziet is nog niet geheel duidelijk. Er zijn aanknopingspunten om beter samen te werken, maar het gebouw moet dat beter faciliteren. Dat is volgens één van de betrokken architecten goed mogelijk door het dichtgeslibde stelsel van gangen en open ruimten in de scholen op te schonen. Een 'passage' kan de scholen, de gemeenschappelijke ruimten en de aanvullende voorzieningen met elkaar verbinden. Een andere architect stelt voor om deze structuur te overkopen met een kas om zodoende het noodzakelijk renovatiewerk aan de buitenschil van het gebouw te beperken. De kas wordt een opvallend baken in de wijk en tevens een verwijzing naar het glastuinbouwgebied in de Lingewaard. Dankzij zonnepanelen in het glasdak kan het complex zelfs een energiecentrale voor de wijk worden.

Deze in het oog springende renovaties zijn doorgerekend en vergeleken met nieuwbouw. Daaruit blijkt, dat een hoogwaardige renovatie ongeveer 20% goedkoper is dan vergelijkende nieuwbouw. Weliswaar zijn de exploitatiekosten bij nieuwbouw lager, maar dat weegt niet op tegen de hogere kapitaalslasten.

#### Aanpassing CBS Dingstede

De aanpassingsmogelijkheden van Nederlandse schoolgebouwen zijn in 2014

ook onderzocht door Siebren Baars, architect en docent aan de NHL Hogeschool in Leeuwarden. Hij onderzocht de haalbaarheid van een levensduur verlengende renovatie van CBS Dingstede, een school uit de jaren zeventig voor voortgezet onderwijs in Meppel. Deze school is één van de 28 bouwstroomscholen in Nederland, die gebouwd zijn volgens het concept van architect Cees Groen. In functionele zin kleven er weinig bezwaren aan renovatie. De scholen zijn flexibel in te delen doordat binnen weinig dragende muren zijn. Er zijn dus geen belemmeringen om fysieke leeromgevingen te creëren die passen bij modern onderwijs.

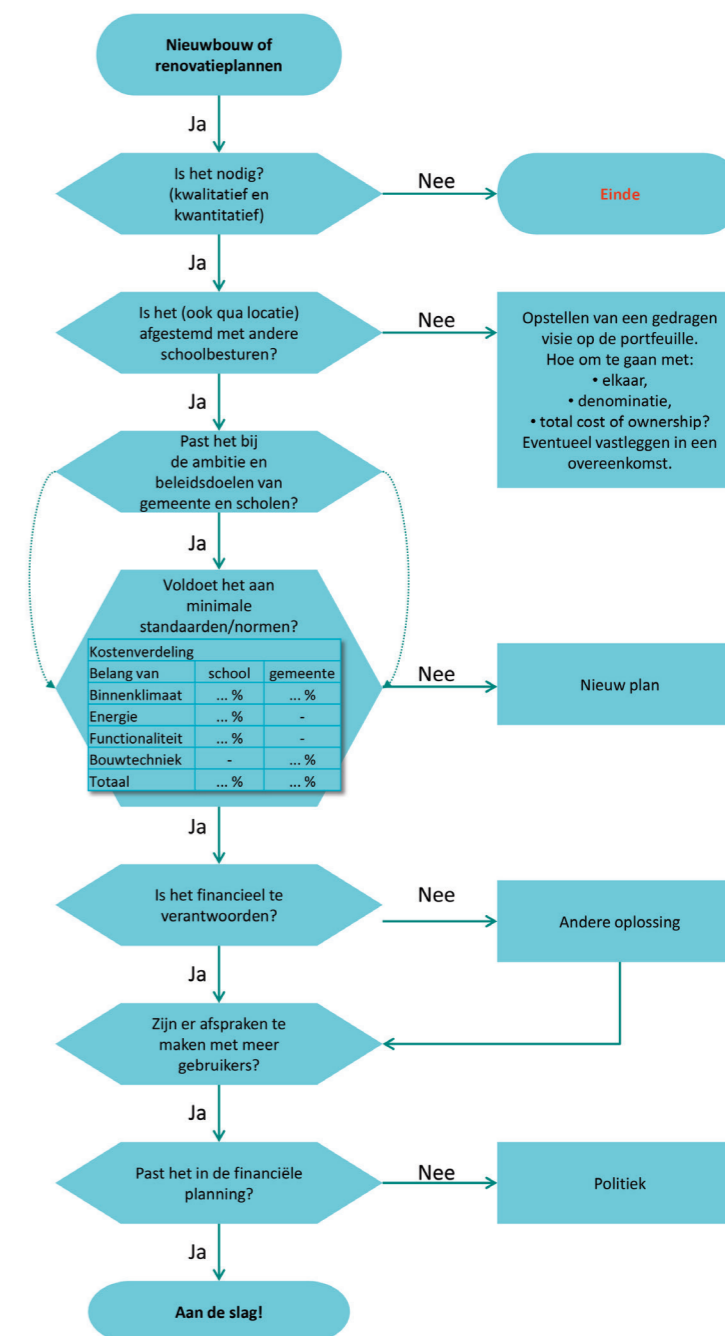
Bouwtechnisch zijn er wel de nodige ingrepen nodig. Veel (inbouw)materialen zijn aan het eind van hun levensduur. Dat gaat ten koste van het comfort en de uitstraling. Door een toenemend aantal defecten komt de exploitatie steeds meer onder druk te staan. Het binnenklimaat verdient speciale aandacht. In een deel van de ruimtes is een ventilatiesysteem geïnstalleerd, maar dat voldoet matig tot slecht. Qua isolatie moet er ook een inhaalslag worden gemaakt. Vrijwel overal zit enkel glas, daken en muren zijn niet geïsoleerd. Daardoor kosten de Groenscholen een vermogen aan energie. Met bouwkundige en technische ingrepen kan daar fors op worden bespaard.

Om het gebouw op het niveau te brengen van een nieuwbouwschool is een zeer ingrijpende renovatie nodig. De benodigde maatregelen zijn tot in detail uitgewerkt en doorgerekend en komen uit op een investering van zo'n 65% van nieuwbouw. Renovatie is ook hier een reëel alternatief voor nieuwbouw.

#### Nieuwbouw heeft ook nadelen

Een hoogwaardige renovatie kan tegen gelijke of aanzienlijk lagere kosten een minstens zo prettige onderwijsomgeving opleveren als een nieuwe school. De optie tot renovatie blijft in de praktijk echter meestal buiten beschouwing. Nieuwbouw wordt vaak als aantrekkelijker gezien, maar nieuwbouw brengt voor scholen veel praktische bezwaren met zich mee. Het kost veel meer tijd, 5 – 10 jaar, dan een renovatie. Vaak wordt al die tijd aan het oude gebouw nauwelijks onderhoud gedaan. Wanneer de nieuwbouw op dezelfde locatie wordt gebouwd als de oude school, zijn er noodlokalen of een alternatieve onderwijslocatie nodig. Dat is kostenverhogend, zorgt voor onrust en voor een lager comfort. Door die lange doorlooptijd is de kans is groot, dat een hele generatie kinderen hun schooltijd doorbrengt in een slechte leeromgeving met een onrustige onderwijsorganisatie. Renovatie van een schoolgebouw heeft een veel kortere doorlooptijd. Het werk kan in fases worden uitgevoerd, vaak zelfs in de vakanties. De lessen kunnen gewoon doorgaan.

### Stappenplan bij nieuwbouw of renovatie van onderwijshuisvesting



Gemeenten hebben vooral in maatschappelijk en financieel opzicht te maken met negatieve gevolgen van nieuwbouw. Schoolgebouwen zijn vaak het hart van de wijk en dragen daarom bij aan de identiteit van de buurt. Als een school verhuist naar een nieuw pand en het oude gebouw leeg komt te staan, is het van het grootste belang dat het een nieuwe invulling krijgt. In een grote stad is er wel animo om een leegstaand onderwijsgebouw een nieuwe bestemming te geven, maar in krimpgebieden is het veel lastiger om een nieuwe invulling te geven aan een oud schoolgebouw en moeten er kosten worden gemaakt om verpaupering tegen te gaan.

#### Uitgaan van doelen en belangen

Discussies over nieuwbouw of renovatie kunnen snel uitmonden in een Poolse

landdag, doordat onduidelijk is wat er wordt verstaan onder renovatie en wie de kosten moet dragen. In plaats daarvan kan ook gekeken worden wat uiteindelijk wordt beoogd en wie belang heeft bij de renovatie. Bij een levensduur verlengende renovatie wordt het moment van nieuwbouw zo'n 35 tot 40 jaar uitgesteld en zijn ook de exploitatiekosten lager. Zowel gemeenten als scholen hebben hier baat bij.

Het is verstandig als schoolbesturen en gemeenten de beslissing om te gaan renoveren of nieuw te bouwen mede af laten hangen van een gedegen vergelijking van alternatieven en kostenberekening.

**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL

In 2014 heeft een werkgroep binnen Bouwstenen voor Sociaal een stappenplan opgesteld voor nieuwbouw of renovatie van onderwijshuisvesting, gericht op goede onderwijshuisvesting en ter voorkoming van desinvestering.

Zie voor meer informatie over nieuwbouw of renovatie [www.Bouwstenen.nl](http://www.Bouwstenen.nl). Ook draaien binnen Bouwstenen twee werkgroepen rond de verduurzaming van het vastgoed, één voor scholen en één voor gemeenten. Voor meer informatie bel Ingrid de Moel 06 - 5231 0845.