

Volgens een schatting van de PO-raad is er meer dan 20% overmaat in onderwijshuisvesting. Volgens het Economisch Onderzoeksinstituut voor de Bouw veel meer; misschien wel 30 tot 40%. Deze overmaat aan huisvesting in het basisonderwijs hangt vaak als een loden last om de nek van gemeenten en belemmert de broodnodige kwaliteitsverbetering. Het kan ook anders, vertelt Daniel van Noordennen van de gemeente Rotterdam.

Daniel van Noordennen, Gemeente Rotterdam

“Loden last onderwijshuisvesting belemmert de broodnodige kwaliteitsverbetering”

De overmatige ruimte in de scholen staat niet altijd leeg. Er zijn scholen waar de leerlingen er ruim bij zitten of waar de ruimte wordt gebruikt voor andere functies, zoals kinderopvang. Maar het wordt steeds moeilijker de ruimte een andere bestemming te geven, vooral in krimpgebieden.

De overmaat drukt wel op de begroting van gemeenten, niet alleen vanwege de kapitaallasten en afschrijvingen, maar ook vanwege het beheer en onderhoud van de panden. Als er niet gesloopt gaat worden moet de kachel toch branden om te voorkomen dat het pand niet verkrot.

Verhuur zonder sores

Daniel van Noordennen van de gemeente Rotterdam: "Gemeenten hebben moeite met leegstand omdat zij vaak niet direct actie ondernemen. Als scholen in Rotterdam het teveel aan ruimte aan de gemeente terug geven komt het bij ons bij de vastgoedafdeling. Dat levert voor de onderwijsbegroting meteen financiële ruimte op. De vastgoedafdeling is gebiedsgericht georganiseerd en heeft korte lijnen met maatschappelijke en commerciële initiatieven in een gebied en kent veel potentiële gebruikers. Wij hebben er belang bij het pand zo snel mogelijk te slopen, te verkopen of te verhuren. In Rotterdam zijn culturele exploitanten waarmee we veel zaken doen. Zij verhuren permanent leegstaande panden van ons. Wij krijgen daar een nette kostendekkende huurprijs voor en zij verhuren het weer door aan kunstenaars en culturele instellingen. We hebben daar weinig sores aan. Ze passen goed op onze panden en als we de panden nodig hebben of willen verkopen kunnen we er weer over beschikken. Dat is onderdeel van de deal."

Zakelijke transacties

Hij vervolgt: "In geval van leegstand hebben we goede afspraken met leegstandsbeheerders. We geven de panden

niet in gebruik aan derden. Dat werkt marktverstorend. Als we ze voor maatschappelijke doeleinden willen blijven gebruiken, exploiteren we ze door tegen minimaal kostendekkende huur, al of niet met subsidie vanuit een beleidsdienst. Achter elk pand dat met geld van de gemeenschap open blijft, zit een beleidsdoel. Tegenwoordig gaat het steeds vaker zonder huisvestingssubsidie of alleen met een activiteitensubsidie voor de huurder. Meestal heeft deze onderhuurder activiteiten als verlengde schooldagarrangementen, jeugdactiviteiten, kinderopvang en wijkarrangementen. We doen zaken met geprofessionaliseerde partijen en stimuleren dit ook bij bijvoorbeeld van oorsprong bewonersinitiatieven. Daar zitten bij voorkeur professionele fondsen en banken achter, zodat we ook kunnen werken met zakelijke vastgoedtransacties met een 5 jaar + garantie van financiers, zonder gemeentegarantie of directe subsidiërelatie. Vastgoed is vastgoed, ongeacht het gebruik en dat moet professioneel worden ingezet en beheerd."

Steeds urgenter; ook voor scholen

Van Noordennen: "Maar veel gemeenten hebben geen vastgoedafdeling die actief en structureel de leegstand in de gaten houdt en probeert op te lossen. Daar blijven de kosten bij de beleidsdienst en op de onderwijsbegroting drukken en is er van efficiënt huisvesten niet altijd sprake. Daarbij, als gemeenten en scholen de leegstand niet tijdig signaleren en erop inspelen hebben ze daar straks beiden

extra kosten aan. Het is van essentieel belang vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen."

"Leegstand kost toch al gauw € 50 per m² BVO, waaronder overheadkosten voor locatieleiding van de scholen. Maar ook na sanering van locaties blijven er kosten voor energie, beheer en onderhoud. Deze kosten moeten worden gedragen door de gemeente als de school het pand niet meer nodig heeft en het teruggeeft aan de gemeente. Als de school de overmaat niet heeft teruggegeven zijn de beheerkosten voor rekening van de scholen zelf. Zij krijgen hiervoor een bedrag per leerling van de Rijksoverheid. Ruim zitten drukt dan op de begroting van scholen, zeker als straks in het kader van de doordecentralisatie van het buitenonderhoud ook deze kosten door de scholen moeten worden gedragen."

Kansen voor de Bouw

In tijden van krimp en crisis waarin er ook nog veel geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van de onderwijshuisvesting is dat bijna niet te doen. Daarom hebben scholen en gemeenten er belang bij het probleem van de overmaat samen op te lossen en daarvoor de meest kansrijke gebouwen voor de markt af te stoten. Hierin ligt ook een kans voor de bouwsector, omdat er door reductie weer geïnvesteerd kan worden in kwaliteit en duurzaamheid. Schoolbesturen en gemeenten weten hiermee hun huidige gebruikswaarde en toekomstige vastgoedwaarde te realiseren.



Spreker op de Kennisdag van 27 november

Heeft dit artikel uw interesse gewekt, kijk dan eens naar het programma van de Kennisdag 'Grip op Kwaliteit' van Ruimte-OK op pagina 18-19. Tijdens deze kennisdag zal de heer **Daniel van Noordennen** een kennisronde verzorgen over leegstandbeleid '**Effectief omgaan met leegstand**'.