



Platform Onderwijs Huisvesting

Adviseurs met passie voor het onderwijs



Platform Onderwijshuisvesting

Adviseurs met passie voor het onderwijs

Het Platform Onderwijshuisvesting is een initiatief van een aantal adviesbureaus dat actief is op het gebied van onderwijshuisvesting. Door middel van krachtenbundeling en kennisuitwisseling willen de deelnemende bureaus van elkaar leren en zodoende de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed naar een hoger niveau tillen. Het platform streeft ernaar om (h)erkend te worden als deskundige gesprekspartner voor overheden, bestuurders, architecten en bouwers. Daarnaast wil het platform een portaal zijn, waar de onderwijswereld terecht kan met al haar vragen die samenhangen met onderwijshuisvesting in de meest brede zin. Door de wisselwerking met het onderwijsveld, streeft het platform er voorts naar om de professionaliteit bij haar opdrachtgevers te bevorderen.

Het Platform is partner van Schooldomein en leverde de afgelopen jaargangen artikelen over actuele onderwerpen rond de onderwijshuisvesting. Deze artikelen zijn gebundeld in deze uitgave.



Peter Jan Bakker

voorzitter

Platform Onderwijshuisvesting



STRATEGISCH ONDERHOUD EN BEHEER: UITBESTEDEN OF NIET?

De MI-vergoedingen zijn niet voldoende om reguliere uitgaven te dekken.

4



DELEN VAN EXPERTISE PURE NOODZAAK

Samen meer resultaat door in duurzaam goede huisvesting te investeren en aan de voorkant goede keuzen te maken.

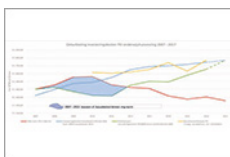
6



HET GEBOUW ALS VIJFDE DIMENSIE

Een huisvestingsvraag gaat vaak over ruimtebehoefte, functionaliteit en onderhoudskosten. Belangrijker is dat gebruikers zich comfortabel voelen.

8



NORMATIEVE KOSTEN DEFINITIEF LOS VAN DE WERKELIJKHEID

Uit analyse blijkt dat het verschil tussen werkelijke kosten en het Bouwbesluit alleen maar toeneemt.

10



ONDERWIJSHUISVESTING GEEN PRIORITEIT?

Opvallend aan de analyse van de speerpunten in de verkiezingsprogramma's is dat de onderwijshuisvesting niet aan bod komt.

12



LEREN DOOR KIJKEN, BELEVEN EN VRAGEN STELLEN

Nieuwe ontwikkelingen in het onderwijs vragen om nieuwe onderwijsomgevingen.

14



MET LIFE CYCLE COSTING LAGERE HUISVESTINGSKOSTEN EN MEER GELD VOOR ONDERWIJS

U kunt de exploitatiekosten van uw onderwijshuisvesting optimaliseren waardoor u meer geld kunt besteden aan het onderwijs.

16



GEZONDE EXPLOITATIE DOOR INTEGRAAL ONTWERP

Te goedkoop bouwen leidt vaak tot negatieve gevolgen voor de exploitatie.

18



IHP 3.0 IS EEN ONMISBAAR INSTRUMENT

Voor gemeenten en schoolbesturen die ook rekening willen houden met duurzaamheid, IKC's en afspraken renovatie en vernieuwbouw.

20



OPDRACHTGEVERS MOETEN EEN ANDERE UITVRAAG STELLEN

De opdrachtgever doet zich tekort door de verkeerde vraag te stellen en koopt daardoor vaak een kat in de zak.

22



DUURZAAMHEIDSAMBITIES? BEGIN BIJ DE ESSENTIE!

Ervaringen leren dat certificering van duurzaamheid niet altijd samengaat met oog voor toekomstige gebruik.

25

STRATEGISCH ONDERHOUD EN BEHEER: UITBESTEDEN OF NIET?

Platform Onderwijshuisvesting deelt expertise

Scholen in het primair en speciaal onderwijs zijn sinds 1 januari 2015 verantwoordelijk voor onderhoud en instandhouding van hun huisvesting. De meeste besturen zullen moeten concluderen dat de kosten daarvoor niet passen binnen de daarvoor geldende MI-vergoedingen. Strategisch sturen op de gebouwenportefeuille om binnen die MI-vergoedingen te komen, betekent sturen op leegstand, verduurzaming van gebouwen, verlaging van exploitatiekosten. Platform Onderwijshuisvesting deelt expertise.

Wat voor schoolbesturen in het primair onderwijs nieuw is, is dat de risico's voor onderhoud en instandhouding nu bij hen liggen. Die expertise is daarvoor niet automatisch bij hen aanwezig, de primaire taken richten zich uiteraard op het onderwijs zelf. De lange termijn risico's van huisvesting kunnen echter wel effect hebben op dat onderwijs door slechte huisvesting en/of te hoge kosten. Uit onderzoek van VOSABB blijkt bijvoorbeeld dat in het PO de exploitatie-

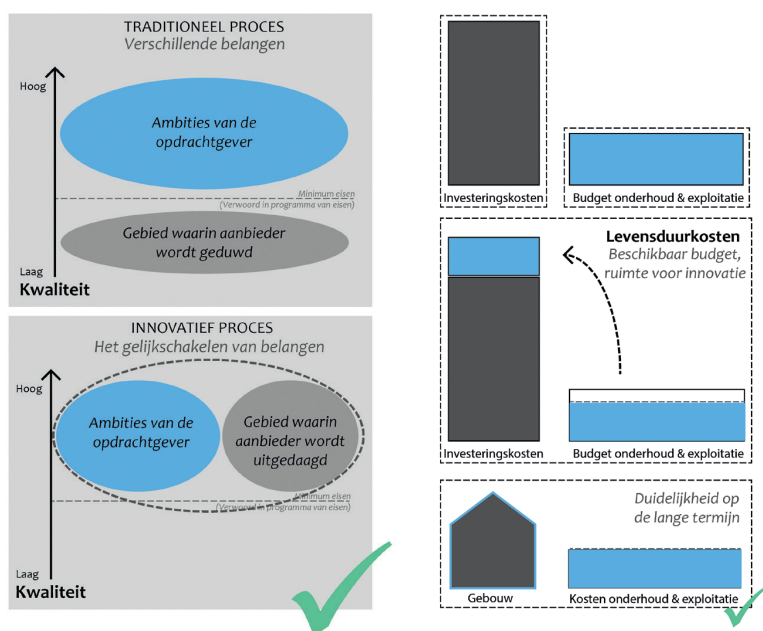
lasten circa 25 à 30 procent hoger liggen dan de vergoedingen die schoolbesturen vanuit het rijk krijgen. Krimp en daarmee leegstand versterken dit probleem met de bekostiging per leerling in plaats van per m².

UITBESTEDEN JA OF NEE?

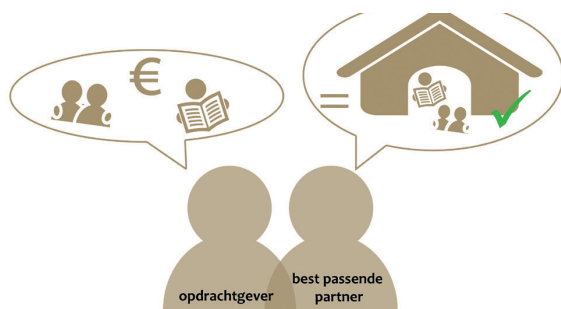
Dit leidt tot de vraag of de onderwijsvastgoedportefeuille wellicht niet slimmer door deskundige derden beheerd, geëxploiteerd en onderhouden kan worden. In principe is het antwoord daarop simpel: ja. Maar met uitbesteden bestaat ook het gevaar dat je de regie kwijt raakt. Als er even geen geld is, wil je bijvoorbeeld tijdelijk je beheer en onderhoud verantwoord kunnen temperen. En het gevaar van tegengestelde belangen: het commerciële belang om een contract winstgevend te houden enerzijds en het kwalitatieve en kwantitatieve belang van goede gebouwen anderzijds. Kun je die belangen maximaal gelijk schakelen en zo ja hoe? Hoe houd je flexibiliteit in het contract en de samenwerking? En als je uitbesteedt, op welke prestatie-indicatoren ga je dan sturen?

GELIJKSCHAKELN VAN BELANGEN

Een aanbesteding sturen op het leveren van een vaste prestatie tegen de laagste prijs leidt tot tegengestelde belangen. Aanbieders gaan in de concurrentiestrijd en sturen op een zo goedkoop mogelijke inkoop, waarbij net wordt voldaan aan de gevraagde prestaties. Belangen schakel je gelijk door het beschikbare budget te benoemen en aanbieders uit te dagen de beste kwaliteit en waarde en meest efficiënte aanpak



te leveren. Voor een specifiek gebouw dat langjarig in je bezit blijft, kun je uiteraard met een derde partij langjarige vaste afspraken maken voor het onderhoud en de instandhouding. Voor een gebouwenportefeuille lijkt dat minder verstandig. Met ontwikkelingen als passend onderwijs, IKC's en het recht op doordecentralisatie kunnen omstandigheden snel wijzigen. Door krimp of bezuinigingen kunnen budgetten fluctueren. Als bestuur wil je daar waar-



schijnlijk soepel op kunnen inspelen. Een langjarig contract met vaste financiële verplichtingen lijkt dan bijzonder onhandig. Een uitbesteding van taken zou gericht moeten zijn op het aangaan van een duurzame samenwerking met de meest geschikte partner waarmee je:

- samen inhoud geeft aan het strategisch huisvestingsbeleid;
- samen vorm geeft aan de functionele en technische verduurzaming van de gebouwen;
- samen stuurt op het creëren van maximale waarde (binnenklimaat, energieneutraal, en functieflexibiliteit).

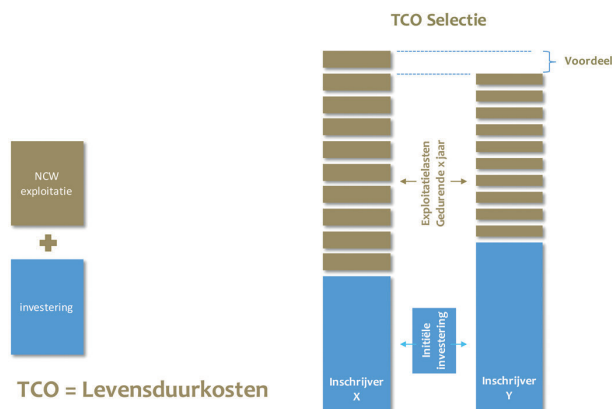
Zo'n partner selecteer je in een uitbesteding op basis van hoe deze met het beschikbaar budget samen met het bestuur maximaal inhoud gaat geven aan deze en onderstaande prestatie-indicatoren. En ook aangeeft hoe daarbij ingespeeld gaat worden op wijzigende omstandigheden. Die partij die het meest deskundig en slim met deze materie om gaat en dit in het voordeel van ook het schoolbestuur doet, wint de aanbesteding. Een aanbesteding niet op oplossingsselectie, maar partnerselectie: een Best Value aanpak.

PRESTATIE-INDICATOREN

Het verschilt per bestuur op welke prestatie-indicatoren men hun gebouwenbestand strategisch wil beheren en aansturen. Meest voor de hand liggende prestatie-indicatoren zijn de volgende:

- Onderwijs moet tijdens de uitvoering altijd door- gang vinden;
- Onderhoudsconditie (kwaliteit gebouwen) volgens NEN 2767;

- Duurzaamheid en frisse scholen (bijvoorbeeld eigen energie opwekking, minimaal klasse C FS);
- Beheer en exploitatie binnen/dichtbij de MI-vergoeding voor onderhoud en energie;
- Kunnen regelen verhuur en/of medegebruik bij leegstand;
- Flexibiliteit van gebouwen (functionaliteit, capaciteit).



SAMENGEVAT: STUREN OP LEVENSDUURKOSTEN EN MAXIMALE WAARDECREATIE

Het geheel van kosten van de bestaande gebouwenportefeuille wordt bepaald door vier elementen; de huidige staat van de bestaande gebouwen en de bestaande exploitatiekosten, de investeringen in benodigde aanpassingen om aan de kwaliteitseisen te voldoen (Frisse Scholen, ARBO, conditiescore onderhoud, etc.), investeringen in rendabele maatregelen voor energie en materialisatie en opbrengsten uit verhuur en medegebruik. Dit geheel kan worden vervat in het begrip Total Cost of Ownership (TCO). Wat zijn de regieknoppen bij een uitbesteding van een op TCO gebaseerd contract? Zie onderstaand figuur met toelichting.

CONCLUSIES

De uitvoering van het huisvestingsbeleid, waar het de instandhouding en exploitatie betreft, is verantwoord uit te besteden aan een externe organisatie. Uitgangspunt hierbij is dat het bestuur wel zelf de strategische regiefunctie houdt en stuurt op zelf benoemde prestatie-indicatoren. Wanneer men daartoe besluit, moeten de prestatie indicatoren op basis van de huidige situatie worden uitgewerkt in een op de markt te zetten business case. Met daarin ook welke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot de huisvesting worden uitbesteed, welke taken het schoolbestuur zelf gaat invullen en hoe in te spelen op wijzigende omstandigheden. Die business case kan vervolgens worden uitgewerkt in een (Best Value) aanbestedingsbestek. 📌

📺 Kijk voor meer informatie op www.poh.nl.

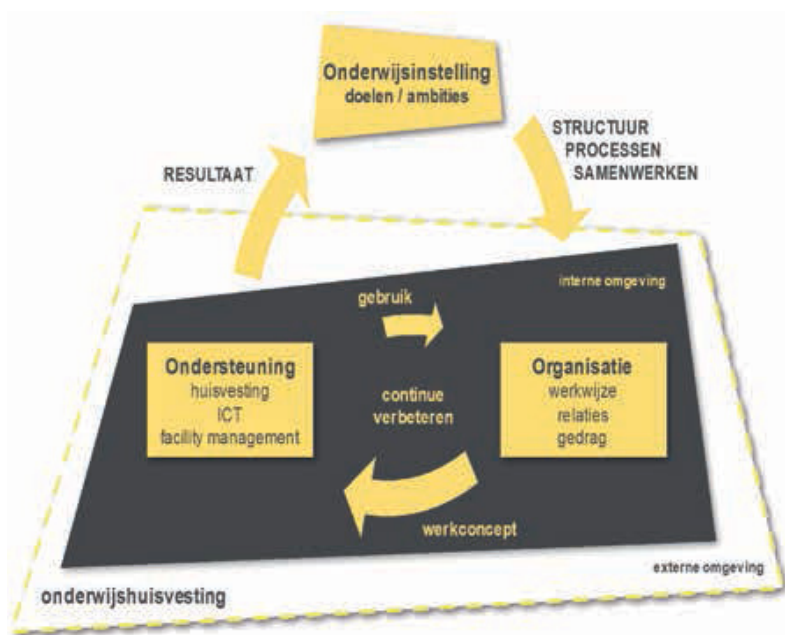
SAMEN MEER RESULTAAT

Delen van expertise pure noodzaak

De ontwikkelingen in Onderwijsland gaan in een hoog tempo. Verschillende thema's komen bij elkaar en hebben invloed op elkaar. Dat beïnvloedt niet alleen de kwaliteit van het onderwijs, maar ook de kwaliteit van de onderwijshuisvesting. Delen van expertise is een voorwaarde om in duurzaam goede huisvesting te investeren en aan de voorkant de goede keuzen te maken. Platform Onderwijshuisvesting plaatst de ontwikkelingen in perspectief.



Zo hebben we een inhaalslag te maken op de kwaliteit van onderwijshuisvesting voor gebouwen uit de jaren 50 en 60. Daarnaast hebben we een duurzaamheidsambitie geformuleerd die de laatste jaren vorm heeft gekregen in de Green Deal Scholen. Natuurlijk is er ook de onderwijsvernieuwing in het plan onderwijs 2032, die gevolgen heeft voor de huisvesting. Dit stelt bestuurders, ambtenaren, opdrachtgevers en alle partijen in het bouwproces voor een uitdaging om de onderwijshuisvesting een impuls te geven en vooral een goede inhaalslag te maken. Wat we nu zien is dat door de veelvoud aan ambities er nieuwe manieren nodig zijn om de middelen beschikbaar te stellen dit ook realiteit te maken. Samenwerking is de sleutel tot succes.



GEZAMENLIJKE AMBITIE

In het speelveld van onderwijshuisvesting zijn vele partijen actief die invulling willen geven aan de hiervoor genoemde ambities. Zij kunnen het allemaal niet alleen en hebben elkaar nodig om hier vorm aan te geven. Dit start met een gezamenlijke ambitie over de kwaliteit van onderwijs en de ondersteuning door huisvesting. Onderwijs staat centraal en wordt ondersteund door huisvesting en faciliteiten. Door een probleem of aanleiding samen te verkennen (co-definitie) wordt duidelijk hoe de onderwijshuisvesting van de toekomst vorm krijgt. Dit is een samenspel tussen onderwijsvisie en de benodigde faciliteiten die hun beslag krijgen in een programma voor onderwijshuisvesting en de verschillende ambities beschrijven. Vanuit technisch perspectief zijn er diverse documenten verschenen bij ruimte OK en andere kennisinstellingen die goede basis-kennis bevatten. Maar dat is alleen niet voldoende. De uitdaging ligt in de verbinding met het onderwijs en de beschikbare middelen. De ontwikkeling naar gepersonaliseerd onderwijs is een voorbeeld waar onderwijs en het op maat inrichten van de leeromgeving samenvallen.

Op deze manier komt een gezamenlijk integrale business case tot stand die inzicht geeft in de mogelijkheden van de partijen om de ambities realiteit te maken. Hierbij komen we direct op de (beperkte) financiële middelen die conform de normen beschikbaar zijn voor het onderwijs. De normen uit de jaren 80 passen niet bij de ambities van de toekomst en dit vraagt creativiteit van alle partners om hier de

*“Door
gezamenlijk
op te trekken
in de vorm
van co-creatie
worden nieuwe
oplossingen
gevonden en
is efficiëntie
voordeel te
behalen.”*

passende oplossingen bij te vinden, zodat onderwijs ook in de toekomst betaalbaar blijft. Daarbij komt dat de overheid in afstemming met de besturenorganisaties zijn verantwoordelijkheid moet nemen om de effecten van de wederopbouw en expansie in jaren 50, 60 en 70 van de vorige eeuw te vertalen naar een nieuw programma voor de toekomst en een duurzame oplossing voor onderwijshuisvesting en faciliteiten. Het doorschuiven van de rekening is niet realistisch, hoewel het goed is om te zien dat innovaties vanuit de markt goede huisvestingoplossingen mogelijk maken.

INTEGRALE SAMENWERKING TUSSEN VRAAG EN AANBOD

De op ons af komende uitdagingen afgezet tegen de vigerende normen vragen blijvend om creativiteit van alle partijen in de keten van onderwijsvisie tot en met beheer van gebouwen. Door de focus te leggen op het resultaat en ruimte te geven in de mogelijkheden om dit resultaat te bereiken blijkt toch veel mogelijk te zijn. Dit vraagt professioneel opdrachtgeverschap om de kaders helder te krijgen en al in een vroeg stadium de markt van onderwijshuisvesting en -faciliteiten mede de ruimte te geven hier invulling aan te geven. Door gezamenlijk op te trekken in de vorm van co-creatie worden nieuwe oplossingen gevonden en is efficiëntie voordeel te behalen door van elkaar te leren en de ervaringen in te zetten bij volgende projecten. Uit de verschillend gerealiseerde business cases blijkt al dat de manier waarop dit wordt ingericht divers is, maar dat het resultaat van een duurzame kwaliteit met een goede prijs/kwaliteit kan zijn. Het is duidelijk dat alle deelnemers vanuit dezelfde visie en ambities de opdracht moeten invullen om tot een gedragen resultaat te komen.

De resultaten in het verleden laten zien dat op deze manier geweldige resultaten tot stand kunnen komen in samenwerking tussen onderwijsinstellingen en marktpartijen. Het is van belang om voldoende regelruimte te organiseren om alle mogelijkheden te verkennen en ruimte te geven aan ontwikkeling van onderwijshuisvesting voor de toekomst. Samenwerking en meedenken in elkaars belangen is de sleutel tot succes. 🎯

📞 Wilt u meer informatie en inspiratie dan kunt u contact opnemen met het Platform Onderwijshuisvesting via www.platformonderwijshuisvesting.nl.

Het gebouw als vijfde dimensie

Als huisvestingsadviseur ligt je primaire focus bij de te huisvesten organisatie. Je wilt die organisatie kennen, het DNA doorgronden, weten hoe ze werken. En dat vertalen in een huisvestingsvraag. Dat gaat vaak over harde aspecten als ruimtebehoefte, functionaliteit en onderhoudskosten. Uiteraard is dat belangrijk. Maar nog belangrijker is dat de leerlingen, begeleiders en leerkrachten zich comfortabel voelen.

In de afgelopen jaren is er gelukkig veel aandacht geweest voor het aspect Frisse Scholen. Dit is vooral gericht op een beter binnenklimaat en duurzaamheid in brede zin. Maar er zijn meer aspecten. Want een comfortabel gebouw – dat objectief gezien aan alle eisen voldoet – kan nog steeds onprettig aanvoelen. Het kan te maken hebben met kleuren, materiaalgebruik, zichtlijnen, daglichttoetreding maar ook met ruimtelijke beleving en ‘tastbaarheid’ van het gebouw. Iedereen kent wel gebouwen waar je als het ware naar binnen wordt gezogen. En aan de andere kant gebouwen die niet prettig aanvoelen. Onze ervaring leert dat zeker leerlingen in de PO- en VO-leeftijd gevoelig zijn voor sferen en impulsen. Dat verstaan we onder de vijfde dimensie; vergelijkbaar met het fenomeen ‘healing environment’ bij ziekenhuizen.

WELL BEING

In de USA wordt op dit moment zelfs een ‘Well Building Standard™’ ontwikkeld, waardoor gebouwen – net als voor het aspect duurzaamheid – beoordeeld worden op het aspect ‘well being’.

Een goed voorbeeld van die filosofie vormen de recentelijk opgeleverde gebouwen voor de Focus Beroepsacademie te Barendrecht en het Kind Onderwijs Zorg-complex Maximaal te Rotterdam. Met name bij Maximaal – een instelling voor zeer moeilijk lerende kinderen en kinderen met een verstandelijke en/of geestelijke beperking – is maximaal aandacht besteed aan die vijfde dimensie. Juist bij deze doelgroep is de psyche van de leerling leidend geweest voor met name het interieur van de school. Sommige leerlingen hebben baat bij een inspirerende omgeving maar andere leerlingen hebben juist baat bij een prikkelarme

“We gaan ervan uit dat een school die kiest voor de vijfde dimensie ook kiest voor het programma Frisse Scholen.”



Foto KOZ, Simone Drost Architecture

omgeving, zoals kinderen in het autistische spectrum. Samen met de leerkrachten en begeleiders zijn de uitgangspunten zorgvuldig in beeld gebracht en is veel aandacht besteed aan het vertalen van de belevingswereld van deze bijzondere groep. Door kleurgebruik, vormtaal, textuur, warmte, harde en zachte materialen.

Bij Focus heeft juist het thema licht – zowel in letterlijke als in overdrachtelijke zin – centraal gestaan. De school had een duidelijke visie bij een nieuw type onderwijs met veel open 'lokalen'. In nauwe samenwerking met de architect is deze visie vertaald naar een toegankelijk en licht ontwerp. Dit uit zich in hoge vertrekken, veel daglichttoetreding, veel doorzicht en frisse kleuren. Waardoor de ruimtelijke beleving optimaal is.

Hoe bereiken we dit?

Uiteraard speelt de architect een hoofdrol bij het ontwerpen van die vijfde dimensie. Het gaat er om dat de architect het DNA van de gebruiker absorbeert en dit op een perfecte wijze weet te vertalen. En dat de architect ook voldoende tijd heeft om die verkenning samen met de gebruikers uit te voeren. Dat betekent dat de keuze van de architect op een zorgvuldige wijze dient plaats te vinden. En het vraagt om een goede briefing. Het middel bij uitstek is het Programma van Eisen (PvE), dat normaliter door de huisvestingsadviseur wordt opgesteld. De meeste programma's besteden wel aandacht aan de filosofie en werkwijze van de organisatie, maar de vertaling naar sfeer en uitstraling zijn vaak onderbelicht. Termen als 'transparantie' en 'fris' komen in veel PvE's voor, maar vaak ontbreekt de nadere uitwerking. De meeste schoolbesturen of -directies bezoeken voorbeeldprojecten. Dat is een heel goed 'instrument' om door eigen bevindingen begrippen uit te diepen.

Is dit nog betaalbaar?

Anders hoeft niet duurder te zijn, maar dat is niet het hele antwoord. We gaan ervan uit dat een school die kiest voor de vijfde dimensie ook kiest voor het programma Frisse Scholen, waar die filosofie naadloos in past. Frisse Scholen vraagt om een gerichte investering, maar het toevoegen van die vijfde dimensie hoeft ten opzichte van Frisse Scholen niet meer te kosten. Je maakt andere keuzes. Dus 'anders hoeft niet duurder te zijn' gaat wel op. In een bredere context bezien is het ook interessant om te focussen op de zogenaamde Life Cycle Costs. En dit te gieten in een Design-Build-Maintenance contract (DBM). Een ideaal middel om hogere investeringskosten terug te verdienen door een reductie van de exploitatielasten.

Krijgen we dan geen trendy tailor made gebouwen?

Een schoolgebouw moet moeiteloos 40 jaar mee gaan. Daarom is het raadzaam om in het PvE al te



Foto Focus, architect Royal Haskoning DHV

anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Dat lijkt op kijken in een glazen bol, maar 'kijken in de toekomst' kan ook in de vorm van een scenario-analyse: welke aanpassingen zijn gemakkelijk door te voeren en welke aanpassingen vergen ingrijpende aanpassingen? Als het gaat om afwerkingen met een beperkte afschrijvingstermijn, is het minder erg dat er sprake is van trendy en tailor made oplossingen. En welke scenario's zijn reëel en welke niet? Op die manier is de toekomstbestendigheid te borgen. Een gebouw dat sec voldoet aan de technische randvoorwaarden is dus nog geen goed gebouw. Het gebouw moet passen als een tweede huid. 🎯

► Voor meer informatie neemt u contact op met het Platform Onderwijs Huisvesting (POH), Roel Smit van Stevens Van Dijk, bouwmanagers en adviseurs per mail via: smit@stevensvandijk.nl of telefoon: 06 22 77 95 89.

NORMATIEVE BEKOSTIGING DEFINITIEF LOS VAN DE WERKELIJKHEID

Normkosten nog de norm?

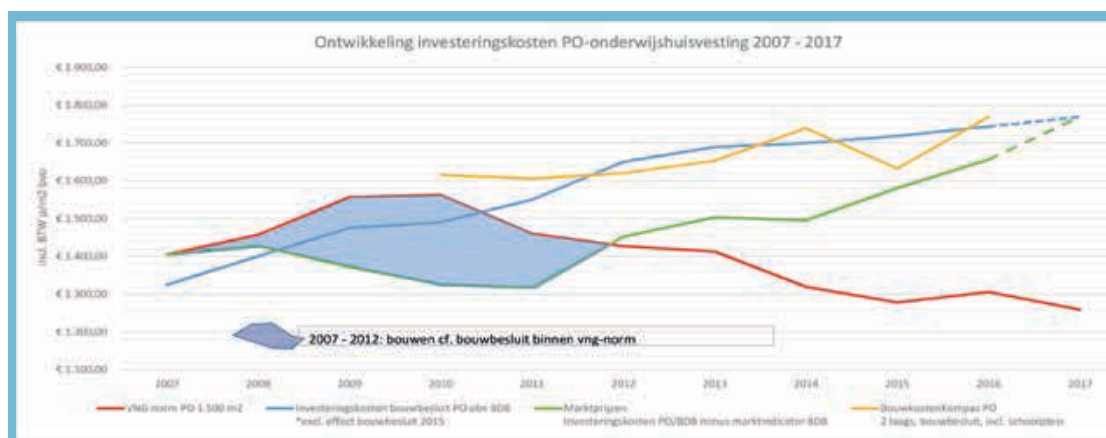
Recent zijn de normkosten voor 2017 voor onderwijshuisvesting wederom negatief bijgesteld: -/- 3,56%. In een opgaande bouwconjunctuur is dat een onbegrijpelijke bijstelling. Uit een analyse van diverse kostenbronnen¹ en uit eigen recente aanbestedingen blijkt dat de normvergoeding en werkelijke bouwkosten voor een school die voldoet aan het wettelijk minimum (Bouwbesluit) nog steeds heel fors afwijkt. En het verschil wordt alleen maar groter.

Grote gemeenten zien dit inmiddels al en hebben normkosten flink naar boven bijgesteld aan de hand van bijvoorbeeld het Kwaliteitskader Ruimte OK. Praktijk en VNG normkosten liggen nu zover uiteen dat de vraag rijst waarom de VNG deze cijfers überhaupt nog publiceert. Zolang op basis van deze uitgangspunten lange termijn plannen worden gemaakt zoals een integraal huisvestingsplan, krijgen

ONTWIKKELING INVESTERINGSKOSTEN PO-ONDERWIJSHUISVESTING

In onderstaande grafiek 1 is te zien dat zo'n 5 jaar terug de normkostenvergoeding wel toereikend was, maar vanaf 2013 echte verschillen ontstonden. Hetzelfde geldt voor voortgezet onderwijs (zie grafiek 2). De blauwe lijn zou in werkelijkheid nog harder mogen stijgen vanwege de verzwaring van de eisen aan het binnenmilieu voor scholen. Deze zeer wenselijke

"De vraag rijst waarom de VNG deze cijfers überhaupt nog publiceert"



toekomstige projecten een verkeerde start. Bij aanvang van een bouwproject blijkt de werkelijkheid zover af te wijken van de normvergoeding dat het eerste gevecht al is verloren en dus niet het benodigde geld beschikbaar komt voor de kwalitatieve eisen van de hedendaagse scholenbouw. Daarnaast geldt dat gemeenten en schoolbesturen steeds meer willen voldoen aan ambities op het gebied van duurzaamheid. Los van het gegeven dat dit zich nog lang niet altijd volledig terugbetaalt, zou dit pas aan de orde mogen komen op het moment dat er een reëel budget beschikbaar is voor het niveau Bouwbesluit. Een budget beschikbaar stellen voor het wettelijk minimum, zou op z'n minst uitgangspunt moeten zijn.

verbetering in het bouwbesluit is helaas niet vertaald in het benodigde extra budget. De doorrekening van het kwaliteitskader van Ruimte OK komt nog 400 euro boven de blauwe lijn.

Dat een aantal jaren geleden de normkosten wel toereikend bleken, werd grotendeels veroorzaakt door een krappe markt (meevallende aanbestedingen). Desondanks was ook de toen doorgaande krapte op de markt niet meer toereikend om de tekorten te compenseren. Met de huidige norm in combinatie met een opgaande bouwconjunctuur is dit zeker niet meer te realiseren. Zonder deze bewustwording sluiten budgetten en normen niet meer aan op de werkelijkheid. Dit gat is nog nooit zo groot geweest!

EXTRA POTJES

Gevolg is het uitstellen van projecten (veelal noodzakelijke projecten wegens de ouderdom van schoolgebouwen in Nederland²) of het dan toch maar opteren voor renovatie van de verouderde gebouwen, waarbij direct de discussie start over demarcatie van verantwoordelijkheden³. Daarnaast zoeken veel gemeenten naar extra potjes om de eigen ambities enigszins te verwezenlijken. Bij het beschikbaar stellen van het nieuwbouwbudget (normkosten) voor renovatie zijn de middelen slechts toereikend voor een goede update van bestaande gebouwen (per project overigens sterk verschillend!). Rekening dient dan wel gehouden te worden met een kortere afschrijftermijn, waarmee uiteindelijk de jaarlijkse kapitaalslasten voor een onderwijs renovatieproject hoger uitkomen dan bij nieuwbouw.

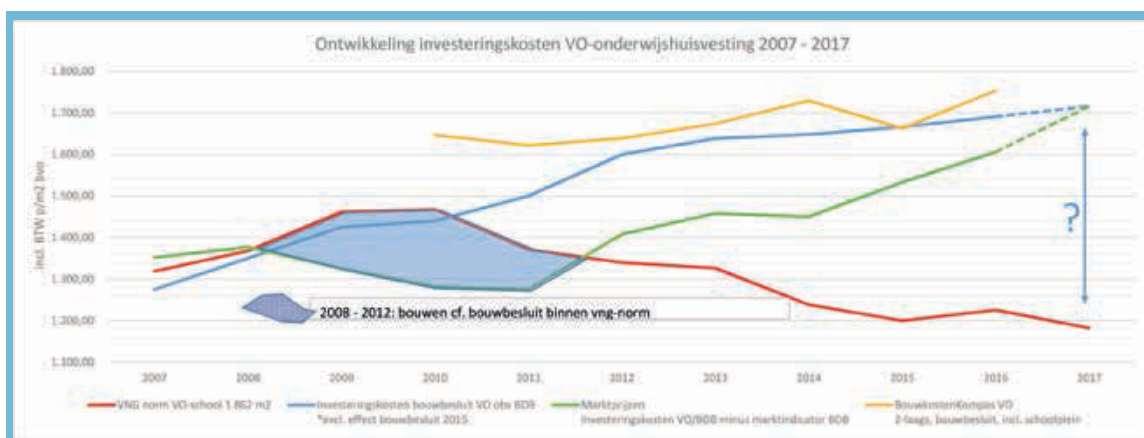
IN WELKE RICHTING LIGT DAN DE OPLOSSING?

Afschaffen van de VNG-normering en hanteren van reële kostenramingen op basis van vooraf geformuleerde kwaliteitskaders lijkt voor de hand te liggen. Voor wie dat te ver gaat zijn de volgende vijf mogelijkheden voorhanden (naast niets doen):

met bovengenoemde punten (maar ook los daarvan) zal dan de conclusie zijn dat een levensduurkostenbenadering (kapitaalslasten én exploitatiekosten) bij nieuwbouw gelijkwaardig zo niet lager zijn dan bij renovatie.

4. Benutten marktkennis -> maak gebruik van kwaliteit bestaande gebouwen en combineer dit met kennis uit de markt (innovatieve aanbesteding met combinatie van investering en exploitatie). NB: Inzetten op innovatieve aanbestedingsvormen zoals DBFMO of PPS is interessant in het kader van levensduurkostenbenadering, maar biedt geen oplossing voor een structureel tekort aan geld.
5. Ontwikkeling van nieuwe bouwvormen -> zoals nieuwe modulaire bouwvormen of cradle to cradle concepten, waarbij investeren en eigendom wordt vertaald naar vergoeden van geleverde prestaties.

Maar bovenal, zorg ervoor dat bij het opstellen van de beleidsstukken (de IHP's en SHP's van gemeenten en schoolbesturen) over de toekomst van de onderwijs-huisvesting in de betreffende gemeente de juiste reële bedragen worden gehanteerd. Investeer in het onderwijs, investeer in de toekomst. En als het werkt, leg het dan vast in een wettelijk kader. Niet andersom. ◀



1. Budgetverhoging tot niveau bouwbesluit of hoger met daarna een integrale kostenafweging (geen LCA⁴ maar een combinatie van normatieve investerings- en exploitatiebudgetten en de benodigde aanvulling hierop). Combineer de beschikbare (ge-reserveerde) budgetten van gemeente en scholen.
2. Aanpassen afschrijvingsmethodiek en gehanteerde rentepercentages (uitgangspunt nieuwbouw 40 jaar (geen 50 of 60 jaar) en renovatie 20 jaar en hanteren van huidige marktrente om huidige impasse te doorbreken. Hanteren huidige rente ten opzichte van rekenrente levert veelal 20% meer investeringsruimte (bij een kapitaalslasten berekening).
3. Besluit op basis van kapitaalslasten (levensduurkosten) en niet op normkosten -> in combinatie

VOETNOTEN

1. Bouwkostenkompas, BDB indexcijfers en Marktindicator
2. Gemiddelde leeftijd van schoolgebouwen is circa 40 jaar
3. Renovatie is bij wet onvoldoende helder vastgelegd, met als gevolg dat gemeente en schoolbesturen jaren kunnen strijden over wiens verantwoordelijkheid het nu is om een gebouw (levensduur verlengend) te renoveren
4. LCA = Lifecycle Cost Analysis, oftewel levensduurkostenberekening

▶ Platform Onderwijshuisvesting (POH) doet onderzoek naar trends binnen scholenbouw en constateert aandachtspunten. ICSadviseurs is lid van POH en ondersteunt vele gemeenten en schoolbesturen in dit vraagstuk. Meer informatie? Belt u met Jan Willem van Kasteel: 06-22578712.

VRAGEN AAN DE POLITIEK

Onderwijshuisvesting geen prioriteit?

Met de verkiezingen in aantocht komen vele thema's aan bod. Opvallend uit een analyse van de speerpunten in de programma's van de belangrijkste partijen rond onderwijs is dat de onderwijs-huisvesting niet aan bod komt. Dat terwijl er behoorlijk veel aandachtspunten zijn. Het Platform Onderwijshuisvesting (POH) zet de belangrijkste op een rijtje.

Het Platform Onderwijshuisvesting is een branche-vereniging voor adviesbureaus die zich bezighouden met onderwijshuisvesting. Als adviesbureaus zien we dagelijks de effecten van het bekostigingsstelsel en de staat van de gebouwen. Wij publiceren hier regelmatig over en stemmen af met overheid en belangenorganisaties voor onderwijs en maatschappelijk vastgoed. Doel is professionalisering van het vakgebied en verbeteren van de omstandigheden. Met deze vragen aan woordvoerders PO/VO/MBO van de Vaste Kamercommissie Onderwijs hopen we als branchevereniging de politiek te prikkelen in aanloop naar de landelijke verkiezingen.

OUDE SCHOOLGEBOUWEN

Onderwijshuisvesting draagt bij aan een goede leer-omgeving. De kwaliteit van de onderwijshuisvesting heeft verbetering op het gebied van duurzaamheid, binnenklimaat en aanpassingen op het gebied van onderwijskundige ontwikkelingen. Een groot deel van de bestaande gebouwen is sterk verouderd. De gemiddelde leeftijd van schoolgebouwen in Nederland is 40 jaar. Het recente rapport van de Algemene Rekenkamer toont deze bevindingen klip en klaar aan. Scholen zijn verantwoordelijk voor de instandhouding/ onderhoud van de gebouwen, maar met een gemiddelde leeftijd van de gebouwen van 40 jaar wordt dit steeds lastiger. Daarnaast vraagt modern onderwijs ook een actueel gebouw dat meebeweegt met de onderwijsvisie.

Wat vindt uw partij van deze situatie en welke veranderingen in regelgeving zouden we op dit vlak van uw partij de komende vier jaar mogen verwachten?

RENOVATIE

Onderwijsinstellingen zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van de huisvesting. Grondige reno-

vatie en daarmee hergebruik van bestaande schoolgebouwen is in veel gevallen goed mogelijk en is een duurzaam alternatief voor nieuwbouw. Scholen en gemeenten staan bij dit vraagstuk veelvuldig tegenover elkaar omdat de regelgeving niet in (levensduur verlengende) renovatie voorziet en onduidelijk is wie welke kosten dient te dragen. Vastleggen van goede afspraken over renovatie in de gemeentelijke verordening brengt gemeente en schoolbesturen een stap verder.

Hoe zou volgens uw partij de oplossingsrichting voor dit vraagstuk eruitzien?

BEKOSTIGINGSSTELSEL

Het bekostigingsstelsel voor onderwijshuisvesting (zowel de investering als de exploitatie) is verouderd. Scholen hebben een exploitatiekort en gemeenten kunnen de toenemende eisen ten aanzien van nieuwbouw niet voldoende bekostigen. Er is dus een grote achterstand in de vervangingsvraag van de huisvesting. Een impuls in de vernieuwing van de voorraad onderwijshuisvesting kan een impuls betekenen voor de bouw, kan een stimulans zijn om verder te verduurzamen en een forse slag zijn voor het verbeteren van het binnenklimaat van scholen, waarmee de werkplek voor docenten weer aantrekkelijker wordt.

Wat vindt uw partij van deze situatie en welke maatregelen zouden we kunnen verwachten van uw partij? Hoe denkt u eventuele benodigde investeringen te financieren?

INTEGRATIE KINDEROPVANG

Een trend is op dit moment de verdere samenwerking tussen scholen en (eigen) kinderopvang organisaties, om kinderen inhoudelijk beter te bedienen. Volledige integratie van educatie en opvang voor 0-12-jarigen is vanwege wetgeving nog lastig. Evenals het vormen van

"Onderwijs-huisvesting komt niet aan bod in de programma's van de partijen"



een verlengde basisschoolperiode voor kinderen die dat nodig hebben. Voor het bevorderen van ontwikkelingskansen voor kinderen is een meer hechte samenwerking tussen opvang en basisonderwijs een pré.

Hoe kijkt uw partij aan tegen deze ontwikkelingen en wat zou u willen doen om deze integratie te versnellen of beter te faciliteren?

KRIMP

Grote delen van het land hebben te maken met ontgroening en vergrijzing. Krimp betekent voor regio's een complexe puzzel op het gebied van aanbod van kwalitatieve (basis)voorzieningen en de leefbaarheid in een gebied, of binnenstedelijk in een wijk. Beperken van het aanbod kan leiden tot verdere migratie uit deze gebieden van jonge ouders, hetgeen voor werkgevers en bedrijven kan betekenen dat zij zich niet gaan vestigen in een gebied zonder voorzieningen, met als gevolg verdere daling van de bevolking in de regio. Tevens legt een aanzienlijke terugloop in leerlingen ook druk binnen de organisatie om diversiteit aan onderwijsaanbod te voorzien en goed passend onderwijsvorm te geven.

Wat moet er naar uw idee gebeuren in krimpregio's om een kwalitatief goed aanbod te kunnen blijven bieden en zo de leefbaarheid in deze regio's te behouden of te versterken?

BEROEPSONDERWIJS

De vergrijzing zorgt voor een vergrote vraag naar vakmensen en mensen die in de zorg willen werken. Tegelijkertijd wordt het werken in de techniek en in

de zorg als minder aantrekkelijk ervaren. Kinderen kiezen niet direct voor een opleiding in die richting in verband met het (verwachte) toekomstperspectief. Dit leidt, zeker bij een weer aantrekkende economie, tot een groot tekort aan vakmensen.

Wat doet uw partij de komende vier jaar concreet om meer leerlingen voor techniek en de zorg te laten kiezen?

Wij zullen de beantwoording van de vragen delen via het Platform Onderwijshuisvesting, via Schooldomein en willen dit als input nemen voor de Bootcamp 'toekomst onderwijshuisvesting' op 12 april a.s. waarin diverse belangenorganisaties met elkaar verder in gesprek gaan. Voor verdere achtergrondinformatie verwijzen wij u naar de onderstaande links.

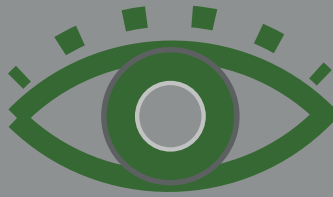
- *Algemene Rekenkamer - Schoolgebouwen primair en voortgezet onderwijs: de praktijk gecheckt:* rekenkamer.nl/onderwijshuisvesting
- *Rijksoverheid - Kamerbrief over evaluatie materiële instandhouding PO:* schooldomein.nl/kamerbrief-emi-po
- *Huisvestingsvoorstel VNG, PO-raad, VO-raad:* schooldomein.nl/huisvestingsvoorstel
- *Vernieuwing beroepsgerichte programma's vmbo:* vernieuwingvmbo.nl 

 Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan Willem van Kasteel van ICSadviseurs: 06-2257 8712 of janwillem.van.kasteel@icsadviseurs.nl, die namens het Platform Onderwijs Huisvesting de coördinatie van dit onderwerp verzorgt.

begrijpen



kijken en leren



definiëren



Leren door kijken, beleven

Nieuwe ontwikkelingen in het onderwijs naar lesgeven voor 21^e eeuwse vaardigheden vraagt om nieuwe onderwijsomgevingen. Hiervoor worden nieuwe onderwijsconcepten bedacht die ook hun vertaling moeten krijgen in de huisvesting. Deze ontwikkelingen gelden voor alle vormen van onderwijs.

De ontwikkeling van onderwijs met lesmethoden, waaronder gepersonaliseerd leren, en de ondersteuning door nieuwe technologieën staan centraal in het onderwijs van deze tijd. Hierdoor worden nieuwe onderwijsomgevingen mogelijk die het onderwijs optimaal ondersteunen, ongeacht de eigen visie op het onderwijs. Daarbij is de vertaling van concepten naar een tastbaar resultaat de uitdaging van elk

onderwijsteam. Een goede huisvesting en uitdagende leer- en werkomgevingen ondersteunen het succes in elke school.

STAPPEN ZETTEN

Het ontwikkelen van een passend onderwijsconcept kun je zien als een reis. Die reis maak je niet alleen maar met alle spelers die betrokken zijn bij de vertaling van visie naar concept. In het ideale geval wil je dit



ontwerpen



maken



gebruiken
/verbeteren



en vragen stellen

doen door kleine experimenten uit te voeren, waarbij je de resultaten evalueert en daardoor verdere stappen kunt zetten. Veelal zien we dat er in het onderwijs geen middelen zijn om dit goed te ondersteunen. Deze integrale opgave vraagt ontwikkeling van de interactie tussen onderwijs, onderwijsmiddelen, ruimte, beleving en gebouwen. Dit is een proces waarbij de scholen, adviseurs en ontwerpers goed moeten samenwerken. Het is een gezamenlijke reis met hetzelfde doel. Vanwege de beperkte middelen die er zijn om dat belangrijke voortraject goed vorm te geven, moeten we leren van projecten die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd als vervanging en herontwikkeling van bestaande scholen. Door naar effecten te kijken, door te ervaren hoe gebouwen en omgevingen werken en door ervaringen en visies te delen, kunnen we het eigen concept scherpen. Leren kijken en vragen wat werkt is de oplossing om het goede uit al gerealiseerde projecten te kunnen toepassen.

HELDERE VRAAG DEFINIËREN

Om goed te leren kijken en door te vragen over het functioneren van bestaande oplossingen moet je eerst weten waar je op moet letten. Het formuleren van uw eigen vraag is dan essentieel. Bij het ontwikkelen van onderwijsconcepten is het van belang om een goed beeld te krijgen van de behoefte vanuit het onderwijs en lesmethoden. Welke elementen zijn van belang in het optimaal ondersteunen van uw eigen onderwijsconcept? Door de vraag helder te formuleren weet u waar u op moet letten bij het kijken naar voorbeelden. Dat helpt vervolgens de vertaling te maken naar uw eigen onderwijsconcept. Slaat u deze stap over dan bestaat de kans dat u een ander project kopieert en onvoldoende de leerpunten ontdekt in al gerealiseerde scholen om de verbeterstappen te zetten die noodzakelijk zijn. Uiteindelijk gaat het om het versterken van uw onderwijsvisie met als resultaat een voor u passende leeromgeving.

*"Om goed te
leren kijken
moet je eerst
weten waar
je op moet
letten"*

BEKIJKEN VAN BEST PRACTICES

Het lesgeven en leren staat centraal in een te creëren onderwijsomgeving. Door de voorgaande stappen met name vanuit deze twee invalshoeken te bekijken kunt u zich bij het formuleren van de vraag het beste beeld vormen. Bekijkt en beleeft u de effecten van al gerealiseerde onderwijsomgevingen op deze manier, dan kunt u zich een goed beeld vormen van wat wel en niet werkt. Het is aanvullend van belang om de huidige gebruikers (meesters, ouders en leerlingen) te vragen naar hun ervaringen om een oordeel te vormen over het functioneren. Deze informatie kan u helpen om de bestaande concepten te verbeteren en de volgende ontwikkelstap in te zetten.

INTEGRAAL PROGRAMMA VAN EISEN

Het resultaat van deze stappen is een integraal programma van eisen voor de onderwijsomgeving. In dit programma van eisen wordt de verbinding gemaakt tussen het eigen beeld (de vraag) en de ervaringen die opgedaan zijn in de praktijk. Er ontstaat een beeld van wat werkt en wat verbeterd moet worden om de gewenste onderwijsomgeving goed aan te laten sluiten bij het onderwijsconcept dat gerealiseerd moet worden. Door bovenstaande stappen met alle stakeholders te doorlopen ontstaat begrip van de opgave en kunnen alle deelnemers een gezamenlijk verhaal opstellen dat gedurende de ontwikkeling van een nieuw onderwijsgebouw de rode draad is voor de onderwijsorganisatie en het ontwerpteam. Door hier voldoende tijd in te stoppen kan veel ruis en mogelijke verkeerde verwachtingen worden voorkomen wat ten goede komt aan het resultaat. Het geeft meer inhoud aan een concept op papier en zorgt voor de noodzakelijke innovatie in het onderwijs. ➡

➡ Kijk voor meer informatie op platformonderwijshuisvesting.nl.

Met LCC lagere huisvestingskosten en meer geld voor onderwijs

U kunt de exploitatiekosten van uw onderwijshuisvesting optimaliseren, waardoor u meer geld kunt besteden aan het onderwijs. Wist u, dat u al tijdens de initiatieffase van uw nieuwbouw project hierop kunt sturen? Ook voor bestaande gebouwen kunt u de exploitatiekosten omlaag brengen. Life Cycle Costing (LCC) is een methode om u daarbij te ondersteunen.

"Tijdens het gebruik van het gebouw is continu monitoring en bijsturing van exploitatiekosten noodzakelijk"

LIFE CYCLE COSTING

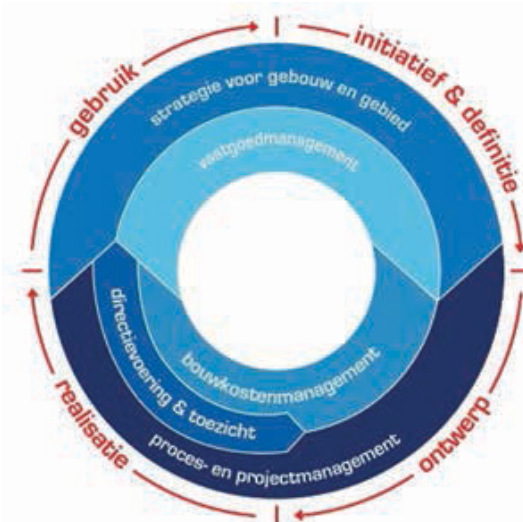
Met LCC worden de totale levensduurkosten van onderwijshuisvesting in kaart gebracht. Wij onderscheiden hierin gebouwgebonden en bedrijfsgebonden kosten. Voor wat betreft de onderwijshuisvesting is qua huisvesting zelf vooral inzicht gewenst in de gebouwgebonden kosten.

Gebouwgebonden kosten zijn de investerings- en exploitatiekosten, zoals onderhouds- en energiekosten. Een optimaal resultaat wordt behaald, als we in staat zijn tijdens alle fasen van de gebouwontwikkeling de kosten inzichtelijk te hebben. Met toepassing van LCC verkrijgen we dat inzicht al in een vroeg stadium. Van oudsher is ontwikkeling van huisvesting gericht op de eerste drie fasen van de vastgoedcyclus; Initiatief & Definitie, Ontwerp en Realisatie. De exploitatie van het gebouw wordt veelal buiten beschouwing gelaten. De opkomst van geïntegreerde contractvormen, de stijging van energieprijzen en de noodzaak tot het verantwoord omgaan met materiaal en energie dwingt de onderwijssector verder te kijken dan alleen de initiële investering. Gebouwinvesteringen dienen integraal te worden afgewogen ten opzichte van de prestaties op de lange termijn. Aspecten als onderhoud, energie, bewaking, schoonmaak en personeelskosten zorgen voor een substantieel aandeel van de kosten gedurende de gehele levensduur van het gebouw.

Het opstellen van een berekening van de levensduurkosten met LCC geeft een juiste prognose van de kosten (en eventueel opbrengsten) in de toekomst. Mutaties in gebruik en organisatie, afstoting of uitbreiding en verbetering van de productiviteit en verlaging van het ziekteverzuim kunnen worden

meegerekend. Hier verkrijgt zowel de gemeente als de schoolorganisatie - de gebruiker - inzicht in de Total Cost of Ownership.

Vroegtijdige ontwerpoptimalisaties en aanpassingen tijdens de gebruiksfase geven kostenvoordelen op de langere termijn. De LCC-methodiek maakt deze voordelen inzichtelijk en geeft de betrokken partijen inzicht en overzicht, waardoor de discussie over de verdeling van de gecreëerde meerwaarde inhoudelijk kan worden gevoerd.



Figuur 1: vastgoedcyclus met adviesdiensten

LCC IN DE VASTGOEDCYCLUS

Voor een kostentechnisch optimaal gebouw is het noodzakelijk om gedurende alle fasen van het ontwikkelingsproces inzicht te hebben in de investerings- en in de exploitatiekosten. Daarom dienen de



Wellant College Utrecht

levensduurkosten en de bijbehorende gebouwkwaliteit in elke fase berekend en gemonitord te worden.

Initiatief- en definitiefase

De onderwijssector is continu in beweging. De onderwijsinstelling moet voortdurend zijn onderwijs-huisvesting hierop aanpassen. LCC ondersteunt de instelling bij de keuze tussen renovatie, uitbreiding of nieuwbouw. Op basis van ervaring worden in deze fase de technische, ruimtelijke en functionele aspecten van het gebouw doorgerekend naar realistische levensduurkosten. Hierbij wordt ook de invloed van toe te passen duurzaamheidsmaatregelen mee genomen. Duurzaamheidsmaatregelen vragen om een meer-investering aan de voorkant, maar kunnen in veel gevallen een positief effect hebben op de energiekosten én de onderhoudskosten. Met LCC ontstaat er, bij afronding van deze fase, een betrouwbaar instrument voor de verdere sturing van het gebouwontwikkelingsproces.

Ontwerpproces

LCC geeft de kaders weer voor het ontwerpproces. Door deze kaders, kan een nieuwe school binnen het budget gerealiseerd worden. Binnen het investeringsbudget en binnen het exploitatiebudget.

maakt het mogelijk om een weloverwogen keuze te maken tussen varianten. Gedurende het ontwerptraject wordt er toe gewerkt naar een integraal bouwkundig, constructief en installatietechnisch ontwerp, waarbij naast investeringskosten ook onderhoudskosten en energiekosten geraamd worden.

Aanbesteding & Contract

De opdrachtgever bepaalt zelf op welk moment hij aanbesteedt. Dat kan op basis van een gedetailleerd Programma van Eisen, op basis van een Bestek of een tussenvorm hiervan. De levensduurbenadering kan ondersteunen bij het beantwoorden van deze vragen. Een geïntegreerde contractvorm maakt het mogelijk om bijvoorbeeld energie en gebouwonderhoud mee aan te besteden. LCC maakt het mogelijk hiervoor realistische prestatie-eisen op te stellen en de aanbiedingen te toetsen.

Realisatie

Tijdens de realisatie van een project is kwaliteitstoezicht noodzakelijk om vastgelegde prestatie-eisen uit het ontwerptraject te kunnen waarborgen in de exploitatiefase. Het omschrijven van de toetsingsmogelijkheden en toetsingsmomenten, de mogelijke risico's en de aandachtspunten vindt op basis van de LCC-resultaten plaats.

Gebruik

Tijdens het gebruik van het gebouw is continu monitoring en bijsturing van exploitatiekosten noodzakelijk. Ook op langere termijn wordt immers aansluiting gewenst bij de prognoses. Het onderhoud op lange termijn wordt inzichtelijk gemaakt met een meerjaren-onderhoudsplanning en met LCC kan het energieverbruik gemonitord worden met de verwachting en kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij afwijkingen van de prognoses.

Presentatie van de LCC-resultaten

De resultaten van een LCC-berekening kan op diverse manieren worden gepresenteerd. Het meest gebruikt zijn de Terugverdientijd- en Netto Contante Waardemethode. ➡

▶ Kijk voor meer informatie over het Platform Onderwijs-huisvesting op platformonderwijs-huisvesting.nl.

Gezonde exploitatie door integraal ontwerp

Opdrachtgevers weten maar al te goed dat je bij nieuwbouw of renovatie van een schoolgebouw aan de voorkant in kwaliteit moet investeren om een goed te exploiteren gebouw te krijgen. Of beter gezegd: ze ervaren vaak dagelijks de voor de exploitatie negatieve gevolgen van te goedkoop bouwen. Dat moet anders, maar dat is makkelijk gezegd in een wereld waarin de financiering van de investering bij de gemeente ligt en de school verantwoordelijk is voor de exploitatie. Wie heeft belang om in meer kwaliteit te investeren? Er zijn dus tegengestelde belangen. Die in een bouwproces efficiënt toch bij elkaar brengen, kan eenvoudiger dan op het eerste oog lijkt.

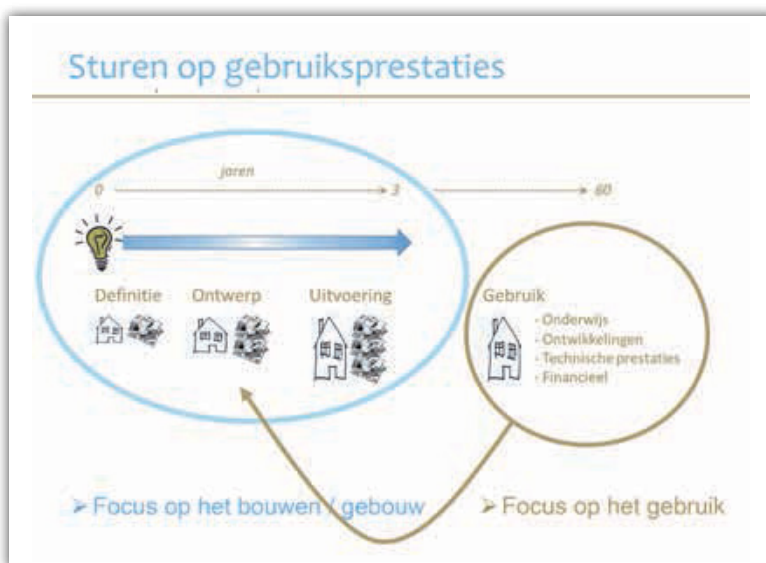
Bij het sturen op de exploitatie in een bouwproces gaat het om aanmerkelijk meer dan alleen de hoogte van de (gebouw gebonden) exploitatiekosten. De gewenste prestaties in de gebruiks- en exploitatiefase gaan bij een schoolgebouw verder, bijvoorbeeld:

1. Het faciliteren van het beoogde onderwijskundig concept en ontwikkelingen daarin.
2. Een daadwerkelijk goed binnenklimaat, akoestiek, etc. (Frisse Scholen).
3. Wat betreft exploitatie betaalbaar zijn en blijven binnen de lumpsum vergoeding die de school daarvoor krijgt.

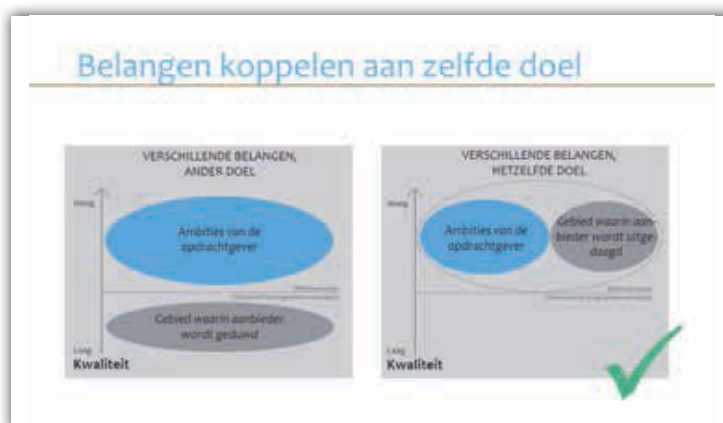
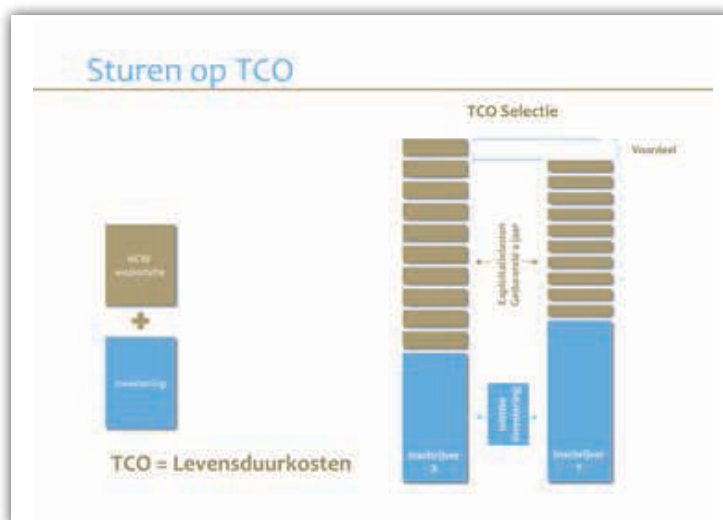
Die gebruiksfase van een gebouw beslaat al gauw een periode van 40 jaar of langer. De school en het schoolbestuur hebben dus een zeer groot belang bij een functioneel en technisch goed en betaalbaar gebouw. Dat bereikt u door het bouwproces niet op laagste bouwprijs, maar binnen budget op maximaal goede prestaties te sturen. Dit bereikt u weer door een ontwerpproces op gang te brengen waarin via integrale afwegingen vanuit de gewenste gebruiksprestaties en -kosten de juiste keuzes voor materialisatie, technische installaties, logistieke relaties in het gebouw, etc. worden gemaakt. Keuzes die maximaal bijdragen aan het opdrachtgeversbelang: de hoogste gebruikskwaliteit en meest optimale gebruikskosten.

Maar hoe dwingt u dat af? In elk geval door het bouwproces te sturen op levensduurkosten (TCO): de investeringskosten plus de jaarlijkse exploitatiekosten voor een bepaald aantal jaar. Daarmee gaat u al de integrale afwegingen afdwingen die op de langere termijn tot meest optimale maatregelen en keuzes leiden. Gun een opdracht vervolgens niet aan de partij die de laagste TCO biedt, maar die binnen het totaal beschikbare budget de meeste waarde biedt. Waarbij waarde staat voor de voor u belangrijkste gebruiksprestaties die zo goed mogelijk moeten worden ingevuld. Met deze werkwijze koppelt u dus verschillende belangen aan hetzelfde doel:

- U wilt binnen uw beschikbare budget het best mogelijke gebouw.
- Die aanbieder die binnen uw budget het best mogelijke gebouw aanbiedt, wint de opdracht (en dat is toch wat u wilde!)



Een voorbeeld uit de praktijk: een in investering duur waterdicht dak kan zich in de levensduur van het product ruimschoots terugverdienen t.o.v. een goedkope oplossing. Die kennis over levensduurkosten van producten zit vooral bij ontwerpende partijen en leveranciers. Deze hebben alleen belang om die kennis in te brengen op het moment dat de opdrachtgever geen goedkope oplossing zoekt, maar vooral een duurzaam goed exploiteerbaar gebouw. De aanbieder moest in dit geval ook de waterdichtheid van het dak gedurende 25 jaar garanderen en de op basis van levensduurkosten gunstigste oplossing aanbieden. Dit heeft hij bereikt door de leverancier de juiste detailleringen te laten leveren, te laten adviseren over de juiste toepassing van het product én die waterdichtheid en lage levensduurkosten op basis daarvan te garanderen. De uitvraag op levensduurkosten daagde uit tot dit integraal denken en had precies het beoogde effect: een technisch en financieel goed en langjarig gegarandeerd presterend gebouw.



Figuur: bij sturing op laagste prijs duwt men de aanbieder te zoeken naar goedkoopste en niet altijd beste oplossingen.

Het is daarbij wel belangrijk dat de aanbieder in het bouwproces de ruimte krijgt om eigen oplossingen te bedenken en daarmee die meerwaarde te bieden. Er zijn meerdere mogelijkheden om uw bouwproces zo in te richten dat een integrale werkwijze bij de ontwerpende en uitvoerende partijen wordt afgedwongen. Met sturing op levensduurkosten en gunning op maximale meerwaarde. U kunt zich daartoe laten ondersteunen door een deskundig adviseur. De keuze van adviseur kunt u laten bepalen door de werkwijze die deze hanteert en welke u het beste ligt. Bij voldoende kennis in de eigen organisatie, kunt u uiteraard ook overwegen om zelf via sturing op TCO en gebruikskwaliteit dit proces vorm te geven en te begeleiden. Voorwaarde voor succes is wel de wijze van verificatie en validatie (en toetsing en acceptatie) van het aanbod en de waarde daarvan gedurende het hele proces. Let daar goed op. Tussentijdse fase-documenten mogen daarbij nooit de oorspronkelijk geëiste en overeengekomen gebruiksprestaties en TCO overrulen. 🚫

📺 Kijk voor meer informatie op www.platformonderwijsinvesting.nl of mail naar info@platformonderwijsinvesting.nl.

ONTWIKKELING NAAR IHP 3.0

Een onmisbaar instrument voor gemeenten en schoolbesturen

Het eerste integraal huisvestingsplan ontstond na 1997 toen het rijk taken en verantwoordelijkheden in het kader van de huisvesting decentraliseerde. Gemeenten hadden behoefte aan een integraal overzicht rond de capaciteit, leegstand en groei. Het IHP 2.0 keek meer vanuit het gebied naar de capaciteit inclusief de verbreding in het maatschappelijk domein en de kansen die dat biedt. Het IHP 3.0 houdt daarnaast ook rekening met de gezamenlijke ambities rond duurzaamheid, de ontwikkeling van IKC's en afspraken rond renovatie en vernieuwbouw.

Een integraal huisvestingsplan (IHP) is een meerjarenperspectief voor de portefeuille onderwijshuisvesting dat een gemeente en de schoolbesturen gezamenlijk opstellen. Het IHP is steeds meer een coproductie tussen gemeente en schoolbesturen en een verbeterde en gezamenlijke invulling van de zorgplicht. Het biedt een leidraad voor investeringen in de huisvesting, zorgt voor een beleidsmatige en evenwichtige inzet van middelen en biedt een goed vertrekpunt voor het verbinden van opgaven in het sociaal maatschappelijk domein. De koepelorganisaties willen het IHP graag een formele status geven en komen naar verwachting volgend jaar met een voorstel (zie: schooldomein.nl/ihp).

Als het goed is biedt een IHP integrale oplossingen voor thema's als te hanteren normbedragen, renovatie en duurzaamheid. Vanaf 1997 zijn wij bezig met het opstellen van IHP's en we zien een groeiende behoefte bij gemeenten en schoolbesturen om afspraken over de onderwijshuisvesting meerjarig vast te leggen. Alleen al in 2017 zijn we in 10 gemeenten gestart met het opstellen van een IHP. Onder andere in Maassluis, Gooise Meren, Den Haag en Castricum heeft dat geleid tot gedragen en vastgestelde huisvestingsplannen waarmee een flinke verbetering in de onderwijshuisvesting wordt bereikt. Stap voor stap ontwikkelen we samen met schoolbesturen en gemeente een toekomstbestendig plan voor de onderwijshuisvesting, vaak in relatie met overige maatschappelijke voorzieningen. Een plan waarin de ambities worden vertaald naar ingrepen in de huisvesting en afspraken over prioritering in en financiering van dat plan.

STAP VOOR STAP AANPAK

Een goed IHP kent een aantal stappen waarbij op basis van tussenproducten wordt toegewerkt naar het eindproduct: een gedragen en beleidsrijk IHP. Wat zijn de logische stappen:

1. Visievorming (ambities) onderwijsaanbod; daar begint het natuurlijk mee, een gezamenlijk gedeeld beeld.
2. Visievorming (ambities) gebouw; daarbij gaat het om strategische ligging, de bingambitie, uitstraling en de kwaliteit van het gebouw in relatie tot bijvoorbeeld sociale en demografische ontwikkelingen en de criteria waar een goede voorziening aan moet voldoen.



3. Uniforme beoordeling huisvesting; dan gaat het niet alleen om kwantitatieve aspecten, maar ook om de meer kwalitatieve, zoals uitstraling, veiligheid, toegankelijkheid en de mate van flexibiliteit.
4. Kansenskaarten, oplossingsrichtingen; vervolgens worden die gegevens verzameld in zogenaamde kansenskaarten.
5. Projectdefinitie.
6. Financiële vertaling.
7. Planning projecten (prioritering).
8. Afspraken over spelregels en financiële bijdragen partijen.
9. Integraal Huisvestingsplan (IHP).

SPELREGELS

Belangrijk in onze aanpak is dat we bij elke stap niet alleen de ambitie – het wat – met elkaar in kaart brengen, maar ook afspraken met elkaar maken over hoe we dat bereiken en wie waarvoor verantwoordelijk is. Onze ervaring is dat er vaak meer mogelijk blijkt dan aanvankelijk door partijen wordt gedacht. Voor een goed en evenwichtig plan zijn partijen immers vaak bereid om een extra stap te zetten. Met spelregels komen we makkelijker van visie tot een concrete uitvoeringsagenda.

WERKVORMEN EN INSTRUMENTEN

Ter ondersteuning van het proces maken we gebruik van interactieve werkvormen wanneer we met alle betrokken partijen bij elkaar zijn. Daarnaast hebben wij een set instrumenten ontwikkeld, waarmee we samen met de partijen goed inzicht krijgen in de portefeuille onderwijshuisvesting. De beeldende manier waarop we (tussen)resultaten zichtbaar maken, helpen bovendien om slagvaardig met elkaar te werken en besluitvormers mee te nemen in de opbouw van informatie en overwegingen die worden gemaakt.

De gebouwinformatie die wij in de afgelopen jaren naar aanleiding van IHP's verzamelden verwerken wij in onze (geanonimiseerde) benchmark waarvan wij de resultaten de 1e helft van 2018 presenteren.

MAATWERK EN MENSENWERK

Natuurlijk is elke situatie weer uniek. Alleen al het verschil tussen omvang van gemeenten, het aantal betrokken schoolbesturen, wel of niet aanwezig zijn van voortgezet of speciaal onderwijs, maakt elk IHP traject een uniek traject. Maar ook de mate waarin bijvoorbeeld opvang organisaties of andere maatschappelijke organisaties worden betrokken in het IHP proces is verschillend. Bovendien is het een proces met elke keer weer nieuwe mensen en zijn het de mensen met wie wij het IHP samen ontwikkelen.



Resultaten IHP

- Uniforme beoordeling locaties
- Knelpuntenanalyse op wijkniveau
- Meer jaren perspectief per schoollocatie
- Vertrekpunt voor integrale beleidsontwikkeling
- Inzicht in noodzakelijke ingrepen voor komende 10 jaar
- Inzicht in investeringen voor de komende 10 jaar
- Kwaliteitsimpuls portefeuille
- Transparantie richting schoolbesturen en gemeenteraad
- Inzicht in mogelijkheden lokaal beleid
- Draagvlak en rust onder partijen

Wij passen onze procesaanpak dan ook elke keer aan op de specifieke context in uw gemeente. Dat kunnen wij efficiënt doen doordat onze aanpak en de daarin gehanteerde instrumenten pragmatisch van opzet zijn en onze adviseurs in veel verschillende trajecten ervaring hebben opgedaan. 🎯

📄 Dit artikel is in opdracht van POH geschreven door Peter Jan Bakker en Maarten Groenen van ICSadviseurs. Platform Onderwijshuisvesting vertegenwoordigt de belangen van de branche. Kijk voor meer informatie op platformonderwijshuisvesting.nl.

PLATFORM ONDERWIJSHUISVESTING ORGANISEERT DEBAT INHUUR HUISVESTINGADVISEURS



Opdrachtgevers moeten een andere uitvraag stellen

Irma Thijssen en Jaco de Wildt

De insteek is helder; het moet vooral geen klaagverhaal worden. Voor opdrachtgevers en hun inkoopbureaus valt meer te halen dan nu vaak wordt gevraagd. De opdrachtgever doet zich tekort door de verkeerde vraag te stellen en koopt daardoor vaak een kat in de zak. Belangrijk is vooraf te bedenken wat de waarde zou moeten zijn en dat te vertalen naar verwachte prestaties.

Harry Vedder opent namens POH: "Onze branche wil graag uitgedaagd worden op toegevoegde waarde in het project. Wanneer we de laatste jaren naar de markt kijken zien we dat vooral gemeenten in hun selectietrajecten op prijs blijven selecteren en te weinig ruimte laten voor creativiteit. Adviseurs worden als geldwolven gezien die het vooral voor minder moeten doen. En je wilt toch werk krijgen, dus moet je mee. Gelukkig trekt de markt aan, waardoor je kunt besluiten om niet meer op een te lage prijs in te schrijven. We zitten hier met verschillende adviesbureaus met specifieke toegevoegde waarde aan tafel. Je zou willen dat de opdrachtgever naar die onderscheidende kwaliteit op zoek is. Dan krijg je klanten en adviseurs die bij elkaar passen. Maar zo gaat het vaak niet." Rop Krist vult aan: "Het is vaak ook niet duidelijk hoe inkoopbureaus hun trajecten inrichten. Veel grotere inkoopbureaus bestaan uit ex-werknemers van gemeenten. De expertise bij

gemeenten verdwijnt en de inkoopbureaus baseren zich op starre en aanbodgerichte procedures. Het komt voor dat je moet concurreren met de tarieven van zzp-ers en dan hoor je een dag van tevoren dat er toch geen zzp-ers meedoen. Dat leidt tot wazige trajecten waarbij de economisch meest voordelige aanbidding betekent dat de laagste inschrijver wint en er niet naar proces en kwaliteit wordt gekeken. En dat terwijl adviseurs een fase begeleiden die relatief nog weinig kost, maar veel toegevoegde waarde biedt voor het feitelijke bouwproces en de kwaliteit van het gebouw."

BEWUSTE KEUZE

Jack Hazen van Pellikaan Bouw herkent dat: "We zien door de marktwerking ook dat de prijzen vaak ver boven het normbudget liggen. Dan worden we min of meer gedwongen om tot slopershoogte te bezuinigen, nadat je daarvoor een complexe aanbestedingsprocedure hebt doorlopen. Als er toch nog steeds op



Jack Hazen



Alfons Hams en Harry Vedder

DEELNEMERS

Alfons Hams	Spring Architecten
Harry Vedder	M3V
Rop Krist	ICSadviseurs
Jack Hazen	Pellikaan Bouw
Irma Thijssen	RVO, namens Green Deal Scholen
Jaco de Wildt	BBN Adviseurs
Sibo Arbeek	Hoofdredacteur Schooldomein

prijs wordt geselecteerd, wordt het lastig om ambities op het gebied van duurzaamheid te realiseren. Je moet als bureau laten zien waarom je meer kunt bieden dan een eenmanszaak. Een opdrachtgever zou bewust voor een bureau moeten kiezen en niet voor de laagste prijs. Maar we merken gelukkig ook dat de markt verandert. In onze branche wordt sterk gezocht naar een ander type van samenwerking in een meer bouwteamachtige constructie waarbij je eerder samenwerkt.” Alfons Ham over de architecten: “In onze branche is er nog steeds werkthong, omdat er meer capaciteit is dan de vraag. Gevolg is dat er meer geleverd wordt dan dat gevraagd wordt en dat constateer ik ook bij andere spelers in het bouwproces. Er worden dingen dubbel gedaan en dat ziet de opdrachtgever ook. We moeten op een slimmere manier met elkaar gaan samenwerken.” De demarcatie tussen advisering, bouw en architectenwerk is een boeiende”, bevestigt Rop, “er is werk genoeg, maar gaan we er slim mee om, en komt het bij de juiste persoon en de juiste expertise? Ik zie die overlap ook regelmatig en dat sterkt de klant in het idee dat er nog meer te halen valt.” Harry knikt: “Door een slimmere samenwerking kun je het goedkoper maken en ook vooral duurzamer. We kunnen zoveel meer bereiken dan nu het geval is. Maar de manier waarop nu de aanbestedingen vaak worden ingericht leidt er niet toe dat we op die manier geprikkeld worden. Het systeem werkt gewoon niet meer goed.”

INVESTEREN IN VOORTRAJECT

Jaco vult aan: “De opdrachtgever zou in het voortraject meer moeten willen investeren om de kwaliteit van het project beter te krijgen. Dan wordt de adviseur wat duurder, maar wordt het project beter. Ik heb liever een adviseur van 150 euro die het in één uur doet dan een adviseur van 100 euro die het in twee uur doet, met minder kwaliteit. Een product of

een dienst inkopen zijn twee verschillende dingen. Met een adviseur koop je een product dat gemaakt wordt door uren en opgebouwde kennis en expertise. Dat is anders dan een potlood kopen. We komen inkopers tegen die weinig verstand van bouwen hebben, maar wel weten wat ze willen en ons daarop bevragen; dan kan een mooie samenwerking ontstaan.” Rop knikt: “In het raamwerk van de aanbestedingsleidraad zit weinig ruimte. Wanneer de inkoper invloed wil uitoefenen en de prijs voor 60% meetelt in de weging wordt het lastig om kwaliteit te meten.” Alfons: “Daarom is het de vraag of je beter in het begin meer geld uit kunt geven om een kwalitatief goed proces in te richten, of het juist goedkoop houden door in het begin het aantal vragen te beperken. Ik zie dat architecten maar ook adviseurs meer leveren dan gevraagd wordt, maar dat moet je dan echt uitsluiten. Een proces moet zich ook rustig kunnen opbouwen.”

BEST VALUE

Irma Thijssen geeft een voorbeeld namens RVO: “Ik zat laatst bij een bijeenkomst van de installatiesector en dat ging ook over het wantrouwen vanuit de schoolbesturen en de gemeenten. Begrijpelijk, maar het gaat vaak om kleine projecten zoals slecht werkende ventilatie-units, vervuilde kanalen en het vervangen van filters, waarbij elk gebouw anders is. Het budget is klein en besluitvormingsprocedures duren vaak erg lang. Ook is er in het verleden soms



Sibbe Arbeek en Rop Krist

“Vooral gemeenten blijven op prijs selecteren en geven te weinig ruimte voor creativiteit”

slechte kwaliteit afgeleverd. Het gemiddeld schoolbestuur doet weinig aanbestedingen en beschikt niet altijd over de juiste expertise rond installaties of aanbestedingen. Een goede adviseur kan helpen om te realiseren wat de opdrachtgever wil: de beste keuzes voor een gezond gebouw en met efficiënte inzet van beschikbaar budget. Zij weten hoe je op kwaliteit kunt selecteren en niet alleen op de prijs.” Harry knikt: “De wereld verandert; het is de vraag of een schoolbestuur wel een uitvraag moet doen aan een installatieadviesbureau. Het gaat om onderwijs en je hebt een bepaald budget voor de exploitatie. In plaats van daarop, gaat men dan op laagste bouwkosten selecteren en krijg je iets wat niet de juiste kwaliteit oplevert. En dan begint de ellende.” Irma: “Daarom willen we in het kader van de Green Deal Scholen schoolbesturen ondersteunen in het inhuren van de juiste expertise. Een school is geen woning. Je zou meer prestatiecontracten moeten afsluiten en goed nadenken over de uitvraag en daar heb je een huisvestingsadviseur voor nodig. Tegelijkertijd zie ik ook dat het schoolbestuur allerlei aanbiedingen krijgt en vaak door de bomen het bos niet meer ziet.” Harry reageert: “Maar die markt wordt wel steeds deskundiger en kan prima een bepaald resultaat garanderen. Opdrachtgevers moeten anders over de vraag nadenken. Daarom geloof ik ook in de zogenaamde best value aanpak, waarbij de opdrachtgever of het inkoopbureau de aanbesteding inricht op basis van partnerselecties. Het is een gerichte manier om partners te selecteren, waarbij de bewezen deskundigheid en toe te voegen waarde van belang is. Dan krijg je leukere selecties, waarbij partijen in hun waarde en kracht zitten. Als je dan verliest is het oké.” Jaco vult aan: “Sinds de nieuwe aanbestedingswet is het gemakkelijker om een op concurrentie gerichte dialoog te voeren. Dat vind ik een goede ontwikkeling. Een opdrachtgever moet de

prestatie kunnen benoemen in termen als comfort, licht en lucht. Hoe dat wordt ingevuld bepaalt de markt dan wel.”

KETEN SAMENWERKING

Rop: “Een goede inkoper stimuleert de opdrachtgever om de creërende markt te helpen de juiste antwoorden te geven. De vraag zou moeten zijn hoe ik een zo goed mogelijk aanbod op mijn behoefte zou moeten krijgen. Wat en hoe zijn verschillende vragen. De hoe-vraag wordt heel veel gesteld en wat ik ermee bereik komt nauwelijks aan de orde.” Jack: “Daarom voorstel ik dat we steeds meer naar ketensamenwerking gaan en de inkoper in de traditionele vorm verdwijnt. De opdrachtgever moet in staat zijn om al dan niet met zijn huisvestingsadviseurs de prestaties van zijn gebouw in de omgeving waar het staat te bepalen. Dan help je opdrachtgevers om het beste gebouw voor het beste bedrag te krijgen.” Irma ten slotte: “Vanuit de Green Deal richten we ons op bestaande gebouwen binnen het primair en voortgezet onderwijs. Veel scholen kampen met een slechte kwaliteit binnenmilieu. De Wet Milieubeheer legt hen op energiematregelen te nemen met een terugverdientijd van vijf jaar. Omgevingsdiensten gaan de komende jaren strenger op naleving controleren. Vaak weten schoolbesturen dat niet. Daarom is de Green Deal Scholen subsidieregeling interessant, want die leidt tot een directe verbetering van het gebouw. De rijksoverheid vergoedt de helft van de advieskosten tot een maximum van € 3.500,-. Dat helpt om de business case te verbeteren en het schoolbestuur beter in de vragende rol te zetten. Want aan de ene kant moet de opdrachtgever professioneler worden, om vooral beter aan te kunnen sturen.”

► Kijk voor meer informatie op platformonderwijshuisvesting.nl. De subsidieregeling vindt u op www.rvo.nl/gds.

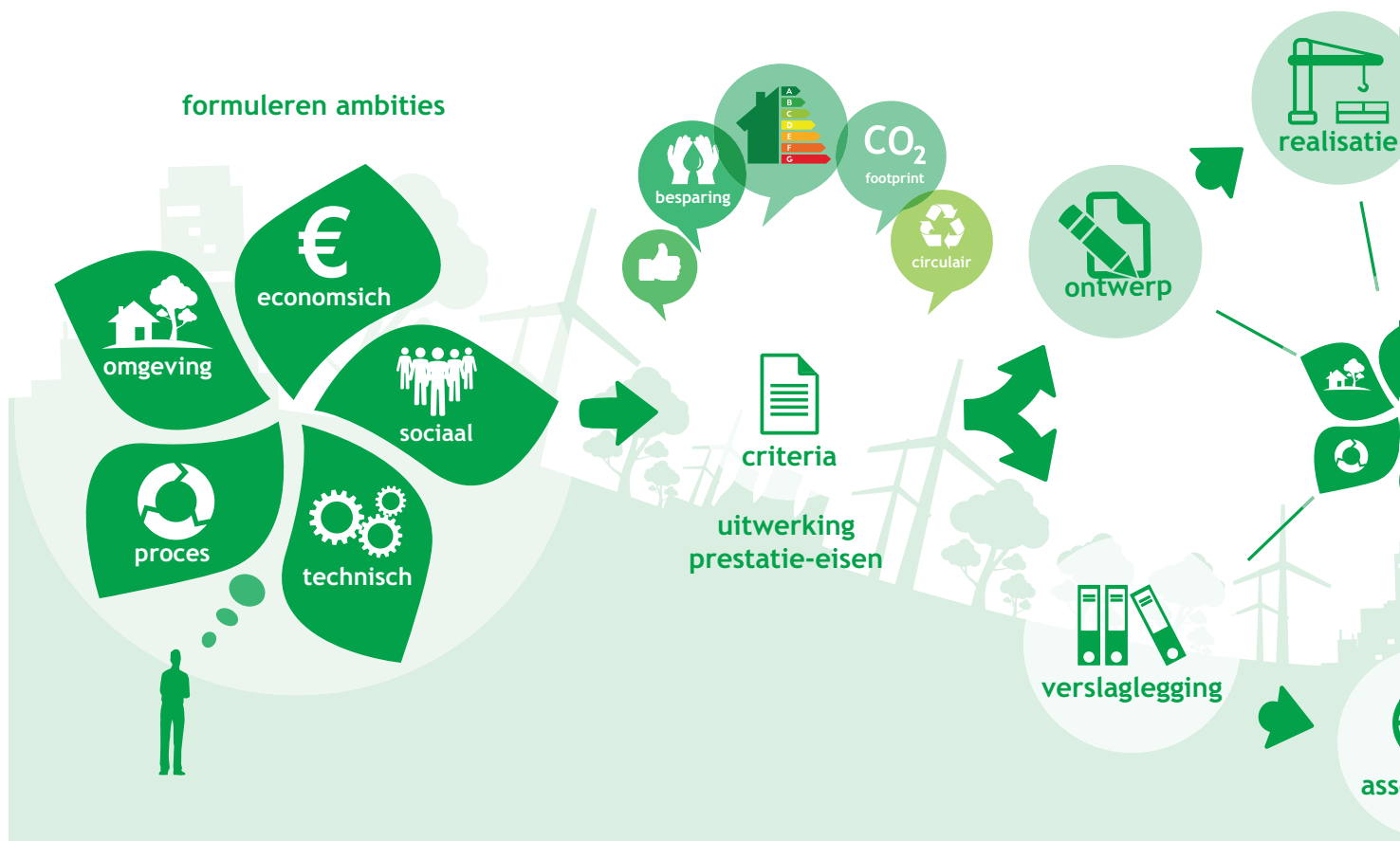
DEEL EXPERTISE EN FOCUS!

Duurzaamheids-ambities? Begin bij de essentie!

Eisen met betrekking tot de duurzaamheid van gebouwen worden steeds aangescherpt, zo ook voor schoolgebouwen. Opdrachtgevers dienen daarbij antwoorden te hebben op de vragen wat specifiek voor hen als gebruiker duurzaamheid is, waarom duurzaamheidsdoelstellingen gesteld worden en hoe dit te realiseren is. De vraag is wat certificering van duurzaamheid daar aan bijdraagt. Ervaringen leren dat certificering vaak als technische onderlegger dient, hoge kosten met zich meebrengt met als valkuil dat men onvoldoende oog heeft voor het (toekomstig) gebruik. Platform Onderwijshuisvesting pleit voor processen waarbij de opdrachtgever ambities bepaalt en formuleert en inzicht in de keuzes en de gevolgen heeft. Ook in het gebruik.



Artist impression Energy Academy Europe



De technologische ontwikkelingen gaan snel. Wettelijke eisen aan de prestatie van schoolgebouwen scherpen steeds aan, de wetgever houdt het tempo echter niet bij. Aan opdrachtgevers de vraag: 'meelopen' of 'vooroplopen'? Er is geen glazen bol waarin technische ontwikkelingen in de toekomst zichtbaar zijn. Hoe spiegel je je als schoolbestuur aan duurzaamheidsambities die je

nog niet kent? Het besluit om te kiezen voor een duurzaamheidskeurmerk dat sneller inspeelt op technologische ontwikkelingen is dan een logische. Welk keurmerk is de juiste keuze? Oorspronkelijk zijn certificeringstrajecten opgetuigd voor ontwikkelaars en beleggers om duurzaamheid aan te tonen voor potentiële kopers of huurders, waardoor een object financieel aantrekkelijk werd gemaakt.

Volgen keurmerk met certificatie	Volgen keurmerk zonder certificatie
Heldere kapstok voor besluitvorming van eigen duurzaamheidsambities	Ruimte voor het ontwikkelen van eigen systematiek bij het formuleren van de duurzaamheidsambities, waarbij recente innovaties en de laatste technische ontwikkelingen meegenomen kunnen worden
(Externe) stok achter de deur bij het vasthouden en borgen van de duurzaamheidsdoelstellingen	Prikkels om aan duurzaamheidsdoelstellingen vast te houden intern organiseren. Tussentijds ambities bijstellen mogelijk
Eenduidige communicatie door het hanteren van standaard begrippen en definities	De duurzaamheidsambitie is een eigen verhaal dat met passie overgebracht en toegelicht wordt aan betrokken partijen zoals architect en aannemer
Aansluiting op financiering en subsidiëring, hoewel vaak via ingewikkelde processen	Financiering in principe volgens de normen, subsidiëring is afhankelijk van het feit of een duurzaamheidskeurmerk geëist wordt, of aan een principe voldaan wordt. Vaak ook via ingewikkelde processen
Biedt een objectief en onafhankelijk platform, wat een vast raamwerk voor de beoordeling van alles fases in het proces biedt. Kan leiden tot calculerend gedrag in de besluitvorming om maar aan de gestelde score te komen	Door eigen prioritering krijgen de duurzaamheidsambities een andere invulling en zwaartepunten
Biedt door brede acceptatie inzicht in de waarde ontwikkeling van het vastgoed, op basis van een gemiddelde score	Het eigen verhaal en invulling van de duurzaamheidsambities biedt voldoende
Standaardisering van processen, wat wel aanzienlijke kosten met zich meebrengt in tijd en geld	Investering in tijd en geld in regulier proces, weinig tot geen extra kosten
Transparant, andere opdrachtgevers kunnen leren van ervaringen	Het vastleggen en delen van ervaringen is niet makkelijk of eenduidig te regelen



"Essentie is om als opdrachtgever betrokken te blijven bij de formulering en bewaking van de eigen duurzame ambities."

VOOR- EN NADELEN VAN DUURZAAMHEIDS-KEURMERKEN

Het aanhouden van de systematiek van een keurmerk is een handige kapstok bij het definiëren van duurzaamheidsambities en als checklist om deze vast te houden. Het stimuleert aanbieders en leveranciers nadrukkelijk na te blijven denken over hun product om zo in aanmerking te kunnen komen voor een opdracht. Uitgaande van steeds hogere eisen en toenemende vraag naar nieuwe duurzame oplossingen. Certificering motiveert daarmee de aanbodzijde van de markt om te verduurzamen. Deze rol van prikkelen en uitdagen van marktpartijen om een beter product te leveren past goed bij het maatschappelijke karakter van onderwijsinstellingen.

Maar het mag ook de andere kant op werken. Leveranciers mogen van scholen een heldere opdrachtformulering verlangen: wat is nu echt de gewenste prestatie die geleverd moet worden? Dit kan alleen wanneer het gesprek over duurzaamheidsambities vroegtijdig in het proces plaatsvindt, en over de

Er zijn verschillende relevante keurmerken te hanteren, die onderling behoorlijk kunnen verschillen. Sommige zijn te combineren, van andere is dat niet aan te raden. Enkele bekendere en minder bekende 'labels':

- BREEAM-NL
- LEED
- GPR
- Greenkey
- Greencalc+
- Ecolabel
- Energielabel
- MVO

Wanneer je lesmateriaal maakt levert het ook educatieve meerwaarde op. Dat kan ook gericht op duurzaamheidsaspecten van het gebouw, zoals op het gebied van energiegebruik, van CO₂ uitstoot – nu en in de toekomst, gebruik van natuurlijke hulpbronnen en niet te vergeten de gezondheid van de gebruikers. Zaken die goed in een lesmethode te vatten zijn en te meten zijn in het gebruik. Waar bijvoorbeeld mee gerekend kan worden.

'juiste' onderwerpen gaat. Een gebouw dat niet alleen duurzaam gebruik stimuleert, maar ook de bewustwording van gebruikers vergroot. Dan overstijgt het de papieren checklist, die vooral over de techniek gaat. Niet alleen technische aspecten maken een gebouw 'duurzaam'. Ook optimaal gebruik, een efficiënte en doelmatige indeling en leef- leer- en werkplezier bepalen of een gebouw duurzaam werkt. Een aantal valkuilen geldt specifiek voor het certificeringstraject. Innovaties zijn soms (nog) niet te vatten in een keurmerk, bijvoorbeeld als een rekenmethode nog niet is aangepast en de 'duurzaamheid' niet kan worden bepaald. Of de methodiek is zo strak omschreven dat bepaalde uitgangspunten onvoldoende duurzaam in het ontwerp terugkomen, vanwege de beperkingen van het 'naar de letter' volgen van de methodiek. Ook het te veel gericht zijn op het 'sprokelen' van punten en het binnenhalen van 'laaghangend fruit' leidt tot een ongewenste verplaatsing van de focus. Dan wordt het behalen van het certificaat leidend en niet langer de duurzame ambities zelf. Of dat duurzaamheid het 'speeltje van de adviseur' is en daarmee de focus van de opdrachtgever verwatert.

INTEGRALE VISIE

Formuleer vroeg in het traject een eigen duurzaamheidsambitie met concrete speerpunten en prioriteiten op thema's. Hanteer eventueel een keurmerk zoals BREEAM of GPR als leidraad. Bepaal aan de hand van eigen criteria of vervolgens certificering nodig is of niet. Zorg daarbij dat doelstellingen niet alleen voor experts begrijpelijk zijn, maar ook gecommuniceerd kunnen worden naar anderen. Een integrale visie op duurzaamheid bestaat uit technische thema's, prestatie-eisen met betrekking tot exploitatie en gebruik die daadwerkelijk leiden tot innovatieve oplossingen, en sluit aan op het beleid Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Weet dat de kosten aanzienlijk kunnen zijn. We komen bedragen van rond de € 200.000,- tegen, puur voor de onderzoekskosten en advisering rond de certificering volgens geldende duurzaamheidskenmerken. 📌

▶ Meer informatie over het Platform Onderwijs-huisvesting en contactgegevens vindt u op www.platformonderwi-jshuisvesting.nl.

Platform Onderwijs Huisvesting



Kenmerken van aangesloten leden zijn onder meer:

- Door de markt herkend (en erkend) als adviesbureau onderwijshuisvesting / maatschappelijk vastgoed en werkzaam in deze branche;
- Aantoonbaar inhoudelijke en actuele kennis van onderwijshuisvesting en aantoonbare ervaring in huisvesting- en vastgoedadvies;
- Het bureau bestaat uit ten minste 3 adviseurs (eigenaar of in dienst);
- Het bureau staat garant voor de eigen kwaliteit van dienstverlening, onder meer door de aanwezigheid van een systeem voor de borging van de kwaliteit en de aanwezigheid van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De leden van het Platform zijn actief lid en zijn gehouden aan de gedragscode van het Platform Onderwijshuisvesting.

p/a Postbus 8595

3009 AN Rotterdam

info@platformonderwijshuisvesting.nl

www.platformonderwijshuisvesting.nl

SCHOOLDOMEIN

Schooldomein is al 30 jaar een informatief en prikkelend medium voor de onderwijs-, welzijn-, sport- en zorgmarkt met informatie en praktijkvoorbeelden over zaken rond de infrastructuur, organisatie en huisvesting van instellingen.

Schooldomein richt zich op managers, bestuurders en beleidsmedewerkers en is bedoeld voor iedereen, die op het niveau van instellingen of bij de overheid betrokken is bij het vinden van oplossingen voor samenhangende vraagstukken in de non-profit en profit sector.

Schooldomein wordt zes keer per jaar gratis naar alle onderwijsinstellingen, gemeenten, woningcorporaties, architecten en relevante marktpartijen gestuurd.

info@schooldomein.nl

www.schooldomein.nl

facebook.com/schooldomein

twitter.com/schooldomein

linkedin.com/company/schooldomein

issuu.com/schooldomein