



Marc van Leent

Meer reële uitgangspunten voor onderwijshuisvesting

Door: **Bouwstenen voor Sociaal**

Wat is de echte prijs voor gezonde en duurzame scholen in het basisonderwijs? Over die vraag gingen honderd professionals onlangs met elkaar in gesprek op een Bouwstenen-bijeenkomst. De echte prijs is fiks hoger dan het Rijk hanteert.

Voor een goed en gezond schoolgebouw voor kinderen in het basisonderwijs moet je al gauw rekenen met € 1.810 per kind per jaar. Dat blijkt uit berekeningen op een Bouwstenen-

bijeenkomst op 8 maart 2023 met honderd professionals die werken bij gemeenten, scholen en adviesbureaus. Alleen al voor het realiseren van een gebouw is onder normale omstandigheden zo'n € 1.140 per kind per jaar nodig. Voor overige zaken als onderhoud, energie en schoonmaak komt daar nog eens € 670 bij.

De groep professionals kwam tot dit bedrag aan de hand van het rekenmodel dat conceptueel denker en vastgoedexpert Marc van Leent voor Bouwstenen ontwikkelde. Bij elk onderdeel van de berekening,

en bij elke knop om aan te draaien, was de vraag: 'Wat is nodig en normaal?' Tijdens het gesprek gaf Marc steeds een toelichting zodat de uitgangspunten en het resultaat konden worden vergeleken met wat in andere sectoren gebruikelijk is. Een toelichting daarop is terug te lezen in de Schoolfacilities-editie van januari 2023.

Niet normaal

De ruimtenormen voor kinderen op de basisschool lopen uiteen, maar blijken lager te liggen dan wat professionals tegenwoordig 'nodig en normaal'

vinden. Ook in vergelijking met de ruimte die kinderen op de opvang krijgen of thuis, of volwassenen op kantoor, komen kinderen en docenten in het basisonderwijs er bekaaid vanaf.

Het Rijk gaat uit van minimaal 3,5 vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) per kind en een vaste voet. Voor een gemiddelde basisschool van 221 leerlingen komt dit neer op 3,8 vierkante meter BVO per kind. Veel bekender, en breder gehanteerd, is de VNG-norm. Die gaat uit van 5,03 vierkante meter BVO per kind bij een vaste voet van 200 vierkante meter per school. Uitgaande van 221 leerlingen komt deze norm uit op 5,9 vierkante meter per kind. Dat is al fors hoger dan de norm van de Rijksoverheid, maar volgens velen alsnog veel te laag voor goed, gezond en inclusief onderwijs.

Normaal 8 m2

Hoeveel ruimte is dan wel nodig? Van de honderd professionals vanuit onderwijs, gemeenten en adviesbureaus vond een overgrote meerderheid 8 vierkante meter BVO per kind realistischer. Dat is dus inclusief algemene ruimte, installaties en dergelijke.

Het is goed die 8 vierkante meter BVO per kind in perspectief te zien. De Arbonorm NEN 1824 schrijft vanuit ergonomisch oogpunt de minimaal noodzakelijke ruimte bij kantoren voor. Omgerekend kom je daarbij uit op een ruimte van 10,6 vierkante meter per medewerker. De NFC-index, die niet het minimale voorschrijft maar laat zien wat in de praktijk gangbaar is, geeft 23 vierkante meter BVO per kantoormedewerker aan. Ook thuis hebben kinderen meer ruimte dan op school. Zelfs bij een betrekkelijk kleine woning van 80 vierkante meter voor een gezin van 4 personen kom je uit op 20 vierkante meter per persoon. Kinderen zijn wellicht kleiner dan volwassenen, maar ook een stuk beweeglijker. En thuis slapen ze ook een groot deel van de dag.



Het basisonderwijs komt er bekaaid vanaf

Bedragen te laag

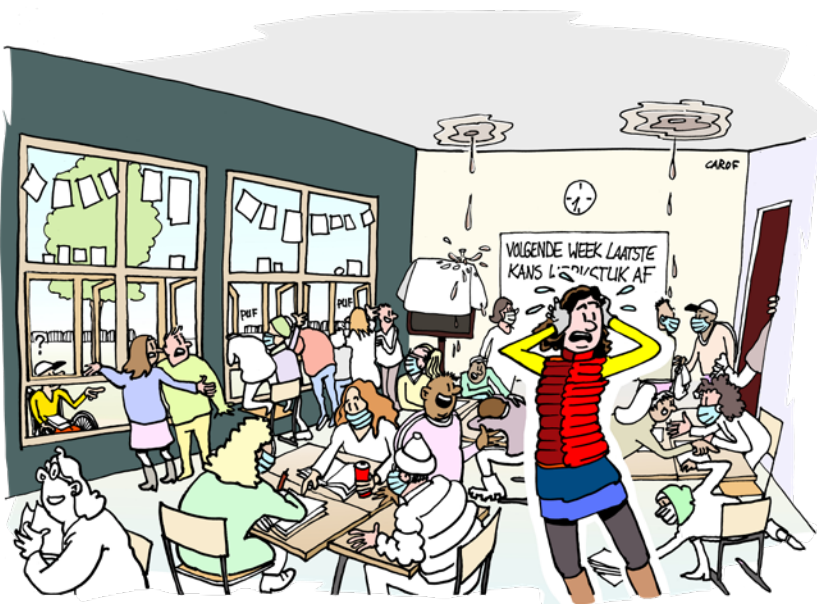
Niet alleen de ruimtenorm, maar ook de geïndexeerde normbedragen voor het realiseren van onderwijs-huisvesting zijn fors lager dan nodig om de gewenste kwaliteit te leveren, zeggen de honderd professionals. Dat begint al bij de stichtingskosten, waaronder de bouw- en installa-

tiekosten, met bijkomende kosten zoals die voor adviseurs, leges en ontwerp. BDB, kenniscentrum voor bouwkostendata, heeft in aansluiting op het Kwaliteitskader Huisvesting de bouwkosten doorberekend voor een gemiddelde school op verschillende kwaliteitsniveaus: het bouwbesluit, de modelverordening van de VNG en het 'referentieniveau'. Dat referentieniveau omvat moderne kwaliteits-thema's, zoals energieneutraliteit, 'Frisse Scholen', groene buitenruimte en toegankelijkheid. Verschillende onderzoeken laten zien dat de huidige normen niet meer aansluiten op de praktijk. De bouwkosten volgens het referentieniveau van BDB zijn veel realistischer, zeggen de honderd professionals uit de praktijk. Die sluiten beter aan bij de doelen die we collectief met elkaar gesteld hebben voor onze schoolgebouwen en wat we tegenwoordig 'normaal' vinden.

15% hogere gebruikskosten

Staat het gebouw er eenmaal, dan zijn er verschillende kosten die gemaakt moeten worden om het gebouw daadwerkelijk als school te kunnen gebruiken. Het gaat hier om kosten voor bijvoorbeeld onderhoud en schoonmaak, ook wel aangeduid als kosten voor de materiële instandhouding. De norm voor het basisonderwijs is in 2022 voor het laatst gepubliceerd en inmiddels afgeschaft. Maar rekening houdend met een inflatiecorrectie van 5,5% voor 2023 zou dit normbedrag uitkomen op € 72,50.

Om deze kosten te staven is in 2017 in opdracht van het ministerie van OCW onderzoek gedaan naar de werkelijke instandhoudingskosten in de periode 2010-2014. Uit dit onderzoek bleek dat de normen gemiddeld 10 tot 15% te laag zijn. Natuurlijk is de situatie inmiddels anders en stellen we andere eisen aan de scholen die we nu neerzetten, waardoor met name de energiekosten lager zullen uitvallen. Tegelijkertijd hebben nieuwe scholen ook meer ingewikkelde installaties die de kosten op hun beurt opdrijven. Het is dus nodig en normaal om met



die 15% hogere gebruikskosten te rekenen, zeiden de professionals op de Bouwstenen-bijeenkomst.



Reële gebruikskosten tot 15% hoger dan de norm

Ook grondkosten

Met de bouw- en gebruikskosten zijn we er nog niet. De totale stichtingskosten omvatten ook grondkosten. Deze zijn afhankelijk van bijvoorbeeld de grootte van het terrein, de kosten van aankoop en het geld dat nodig is om de grond bouwrijp te maken. Veel gemeenten hanteren voor de uitgifte van grond voor maatschappelijke voorzieningen een normatieve grondprijs. De gemeente Breda is daar een voorbeeld van. Voor basisonderwijs werd hier in 2022 een grondprijs gehanteerd van € 180 per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Verhoogd met BTW, overdrachtskosten en de inflatie voor 2023, rekent Marc in zijn model met een bedrag van circa € 250 per vierkante meter.

Rente en inflatie

Daarnaast rekent Marc in zijn model met de reële rente. Dat is de netto vergoeding voor de kapitaalverschaffers na inflatiecorrectie. De afgelopen jaren was de reële rente nul of lag het percentage daar zelfs onder. De netto vergoeding op kapitaal was per saldo negatief. Marc beschouwt deze situatie als een uitzondering. Bij de bouw of het renoveren van vastgoed kijk je langere tijd vooruit. Daarom gaat hij ervan uit dat het verschil tussen rentevergoeding en inflatie 2% is. Bijvoorbeeld 4% rente minus 2% inflatie.

Ook gaat Marc er in zijn model vanuit dat na 40 jaar een investering nodig is die vergelijkbaar is met nieuwbouw om het gebouw weer langdurig voor het onderwijs geschikt te maken. Het

gebouw wordt in Marc zijn som na 40 jaar als afgeschreven beschouwd. Dat geldt overigens niet voor de grond. Er wordt van uitgegaan dat deze zijn waarde behoudt.

Maatschappelijk rendement

Met al deze input komen de kosten voor een goed en gezond schoolgebouw voor kinderen in het basisonderwijs uit op € 1.810 per kind per jaar. In lijn met de huidige bekostigingssystematiek komt € 1.140 daarvan voor rekening van de gemeente en € 670 van een school. Is dat veel? Dat hangt ervan af wat het oplevert. Ruime scholen bieden kinderen meer ruimte om te bewegen, om in groepjes te werken en om niet gek te worden van de herrie. Als kinderen door meer (beweeg) ruimte gezonder zijn en minder jeugdzorg nodig hebben, en als het beroep van docent aantrekkelijker wordt, kan het misschien best.



Meer beweegruimte kan zich uitbetalen

Reële kostprijs

Het model en de toelichtingen van Marc nodigen uit om eens op een andere manier naar de huisvestingskosten te kijken. Om eens goed onder de loep te nemen wat we tegenwoordig normaal vinden en wat realistisch is. Het is goed om vanuit het totale kostenplaatje te redeneren, waarbij het gebouw en het gebruik in relatie tot elkaar worden gezien – als een soort kostprijs of huur, met servicekosten inbegrepen. Het model biedt ook een basis voor een goed en eerlijk gesprek over onderwijshuisvesting en de benodigde bekostiging vanuit het Rijk. Er valt volgens Marc ook nog wat te optimaliseren, bijvoorbeeld met een hogere bezettingsgraad van scholen. Daarover later meer.



Meer informatie over het Deltaplan Scholen en het rekenmodel is te vinden op www.bouwstenen.nl. Als u specifieke ervaring wilt delen, ideeën heeft voor verder onderzoek of mee wilt doen met een proefproject waarbij alle betrokkenen inzicht krijgen in de echte prijs van gezonde en duurzame scholen, horen we dat graag. Stuur dan een mail naar nieuws@bouwstenen.nl.