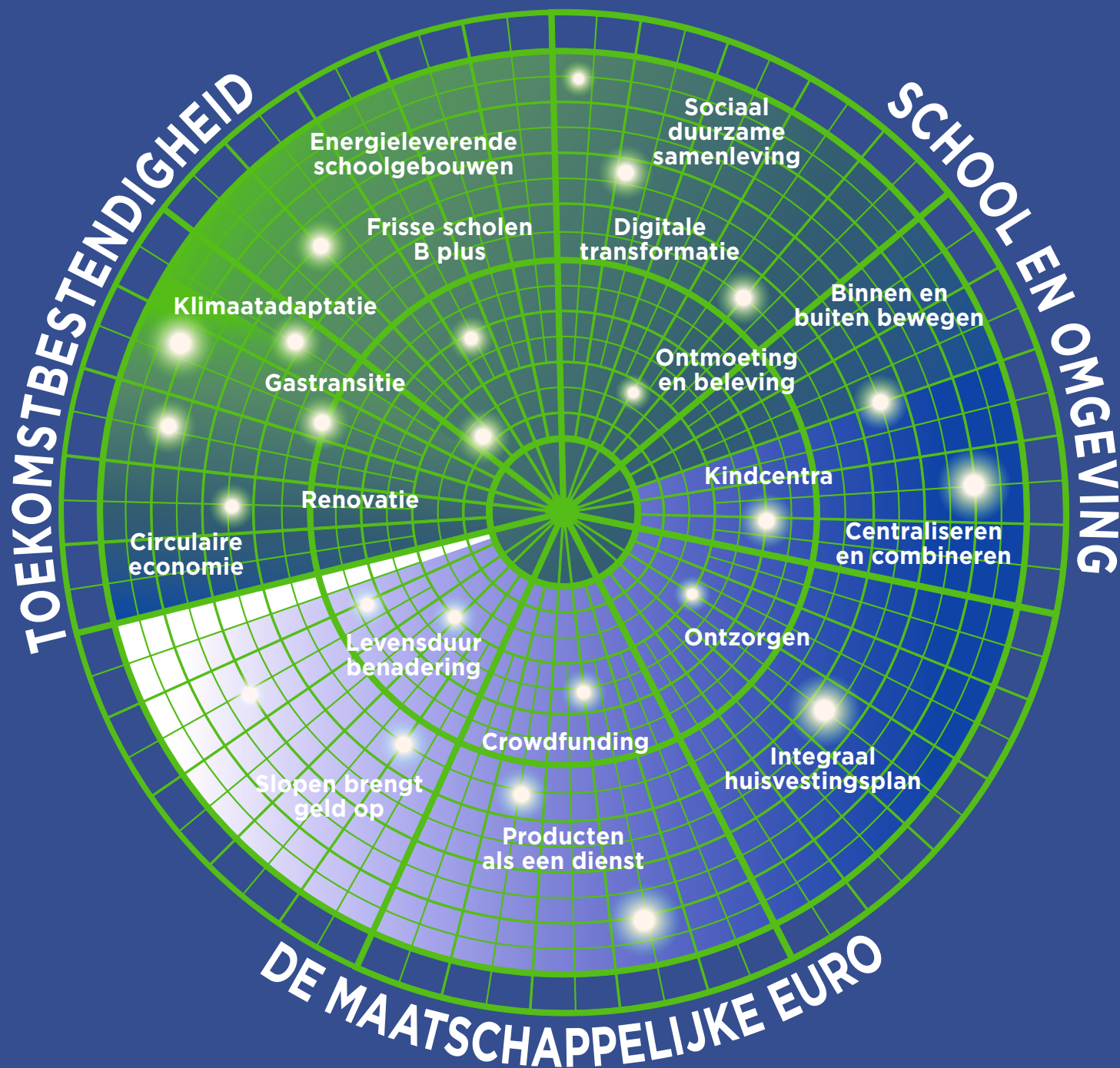


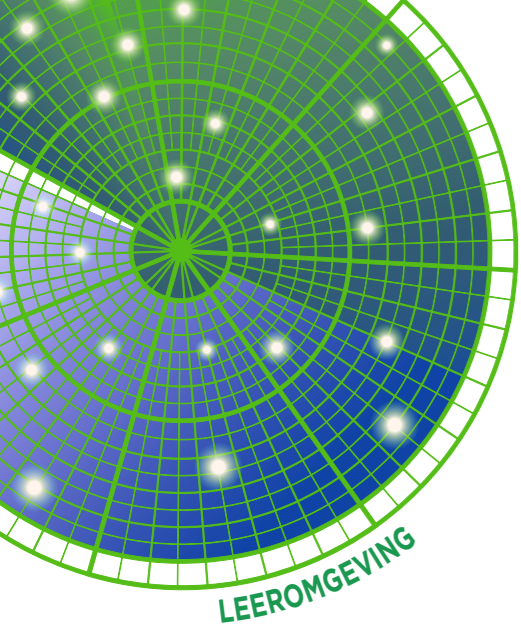
NATIONALE TRENDRADAR

Onderwijsvastgoed 2019

EEN PROJECT VAN HET INSTITUUT VOOR VASTGOED & DUURZAAMHEID



De *Nationale Trendradar Onderwijsvastgoed* is samengesteld op basis van negen interviews met personen actief in het onderwijsvastgoed. Op basis van deze interviews is een online onderzoek gedaan onder de nieuwsbrieflezers van Vastgoedsturing en Schooldomein. Uit de interviews en het online onderzoek zijn trends geselecteerd waarmee onderwijsinstellingen / gemeenten nu te maken hebben of gaan krijgen.



SCHOOL EN OMGEVING

Het integrale denken heeft meer ruimte gekregen. Vanuit alle hoeken worden mensen betrokken die niet alleen maar vanuit hun eigen hokjes denken. Met 'smart cities', 'smart buildings' en 'smart mobility' groeien we naar slimme gemeenschappen met slimme technologieën, die op veel manieren en momenten kunnen worden gebruikt en beleefd.

Scholen komen dichterbij bedrijven te staan en dat leidt tot de vorming van nieuwe netwerken. Inrichting, beleving en flexibiliteit worden steeds belangrijker. Vanuit het belang van een gezonde leefomgeving geldt dat ook voor bewegen. De huisvestingsopgave wordt integraal onderdeel van de ontwikkeling van bestaande wijken vanwege krimp of juist van de verdichtingsopgave. Cruciaal is de acceptatie van de snelle verandering van de omgeving. Opdrachtgever en gebruikers willen open ruimten, maar willen tegelijkertijd niet te veel gehinderd worden door de directe omgeving. Dat vraagt om goede akoestische voorzieningen. Wellicht ook de mogelijkheid tot afdwalen, naar buiten kijken (stad en natuur). Bovenal is het gevoel van veiligheid van belang.



MICHAEL KLEINE

COUNTRY DIGITAL TRANSFORMATION LEAD
FOR EDUCATION

‘Privé hebben we alle informatie en in de onderwijsomgeving verwachten we dat ook’

DIGITALE TRANSFORMATIE

De digitale transformatie van het onderwijs heeft wortel geschoten. Zo'n 60% van de respondenten uit ons onderzoek geeft aan dat hun organisatie te maken heeft met de digitale transformatie van het onderwijs, het schoolgebouw en de onderwijsomgeving. Scholier, leerling, student en docent zien de meerwaarde van digitale technologie, wat garant staat voor een groot draagvlak voor de digitale transformatie.

SOCIAAL DUURZAME SAMENLEVING

In ons onderzoek geeft 65% aan dat een sociaal duurzame samenleving een belangrijk onderwerp is voor de stakeholders in het onderwijs. Enerzijds komen scholen dichterbij bedrijven te staan en dat leidt tot de vorming van nieuwe netwerken. Anderzijds wint het begrip 'sociaal rendement' aan kracht, bijvoorbeeld door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ergens bij te betrekken.

BINNEN EN BUITEN BEWEGEN

Vanuit het belang van een gezonde leefomgeving wordt bewegen steeds belangrijker. Meer aandacht voor bewegen gaat niet alleen over de ruimte voor beweging, maar ook over de mogelijkheid tijdens het leren te staan of te zitten. Zo'n 60% van de deelnemers uit het onderzoek geeft aan dat er meer aandacht is voor bewegen buiten de reguliere gymnastiekuren in en rond schoolgebouwen.

ONTMOETING EN BELEVING

Zoals blijkt uit het onderzoek zijn ontmoeting en beleving belangrijke begrippen geworden. Zo'n 85% bevestigt dat. Fysieke ontmoeting, kennisoverdracht en samenwerking geeft energie en wordt als fijn en zingevend ervaren. Technologie helpt daarbij om het schoolgebouw een infrastructuur te geven die adaptief is. Om plekken te definiëren en uniek te maken, waardoor de beleving en de gebruikswaarde speciaal worden.



WIM DE GOEI

DIRECTEUR PRESIKHAAF SCHOOLMEUBELEN

‘Er is bij scholen nu veel meer aandacht voor bewegen en flexibiliteit’



MAARTEN GROENEN

SENIOR ADVISEUR ICSADVISEURS

‘Huisvestingsopgave wordt integraal onderdeel van ontwikkeling bestaande wijken’

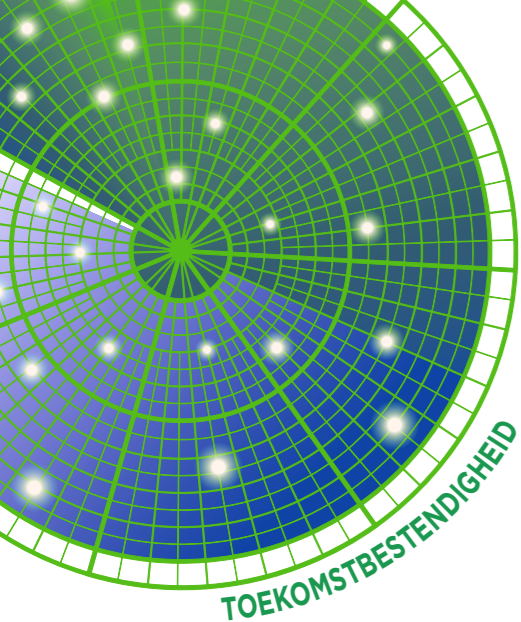
CENTRALISEREN EN COMBINEREN

Scholen hebben in veel gebieden in Nederland te maken met krimp. Circa 50% van de respondenten uit de online enquête geeft aan dat de eigen organisatie te maken heeft met centralisering van onderwijsvoorzieningen nu of in de nabije toekomst. Het centraliseren en combineren van onderwijsvoorzieningen met andere maatschappelijke voorzieningen vindt vaak plaats in de vorm van (ver)nieuwbouw of renovatie met daarbinnen vormen van meervoudig gebruik.

KINDCENTRA

Gemeenten moeten aan elk kind toegankelijke voorschoolse voorzieningen bieden. Kindcentra spelen daarbij een steeds belangrijker rol als integrale en inclusieve basisvoorzieningen voor kinderen van 0-12 jaar. Kinderopvang, peuterspeelzaal en basisonderwijs komen samen op één plek. Steeds meer van deze centra worden gerealiseerd al of niet met één of meerdere basisscholen.





TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Is toekomstbestendigheid een beter woord dan duurzaamheid? Datgene wat gemaakt wordt, kan ook later nog in dezelfde, aangepaste of andere vorm gebruikt worden. De energie die ik nu gebruik, kan ik ook in de toekomst blijven gebruiken. Dat is wel de grootste gemene deler achter de energie- en de gastransitie, alsook de circulaire economie. Maar het betreft ook klimaatadaptatie, gebouwen en omgeving aangepast op de klimaatverandering. Toekomstbestendigheid behoort in ieder geval in het DNA van scholen te zitten. Maatschappelijke druk heeft ook voor een omslag gezorgd: van de onderkant in eisen naar de bovenkant aan eisen voor een schoolgebouw en de omgeving. Ook hier is toekomstbestendigheid de grootste gemene deler.

Het Klimaatakkoord heeft met de routekaart de focus gezet op de portefeuilleaanpak. Welke aanpassingen voeren wij vandaag door, welke morgen en waar wachten wij nog even mee tot de stand der techniek wellicht nieuwe oplossingen biedt. Met de portefeuilleaanpak compenseren energieleverende scholen ook scholen met bijvoorbeeld een monumentenstatus.



RONALD SCHILT
DIRECTEUR MEROSCH

‘Energieleverende scholen worden de komende jaren de standaard’

ENERGIELEVERENDE SCHOOLGEBOUWEN

Om energieneutraal te zijn in 2050, moeten nieuwbouwscholen op zijn minst energieleverend zijn om bijvoorbeeld monumenten te compenseren waar dat niet kan. Uit ons onderzoek blijkt dat 50% dat ook haalbaar acht. Het energievraagstuk is voor nieuwbouw en ook al voor renovatie van een schoolgebouw in principe opgelost en financieel haalbaar. Voortschrijding der techniek maakt het verder goedkoper.

FRISSE SCHOLEN B PLUS

De ambitie ten aanzien van het ‘frisse scholen’-programma ligt voor 35% van de ondervraagden op frisse scholen B. Nog eens 30% heeft nog meer ambitie. Zo’n 25% wil op onderdelen het beter doen dan ‘frisse scholen B’ en 5% gaat zelfs voor A. De frisse scholen-systematiek heeft een breed draagvlak. Geheel ‘frisse scholen A’ lijkt vooralsnog erg ambitieus.

KLIMAATADAPTATIE

De verandering in het klimaat heeft het onderwerp klimaatadaptatie duidelijk op de kaart gezet. Uit ons onderzoek blijkt dat meer dan 60% van de onderwijsinstellingen te maken heeft met maatregelen of plannen in het kader van klimaatadaptatie ten aanzien van één of meerdere schoolgebouwen. Door verdichting van de bebouwing zal er bovendien nog meer ruimte moeten komen voor groen en wateropvang.

GASTRANSITIE

De gastransitie is een jong en pril onderwerp, maar velen hebben er ook al mee te maken. In de online enquête geeft 50% aan dat zij nu al te maken hebben met plannen voor de gastransitie. Voor nieuwbouw geldt dat het schoolgebouw gasloos wordt gerealiseerd. De gastransitie heeft vooral invloed op de bestaande schoolgebouwen. De bewustwording is duidelijk aanwezig.



DET VAN OERS
INTERIEURARCHITECT CEPEZEDINTERIEUR

‘Het gebouw is inrichting geworden. Het moet snel kunnen wisselen en adaptief zijn’



GERON VERDELLEN
DIRECTEUR SMT BOUW & VASTGOED

‘Hergebruiken is mooi, maar beter is het gebouw in stand te houden’

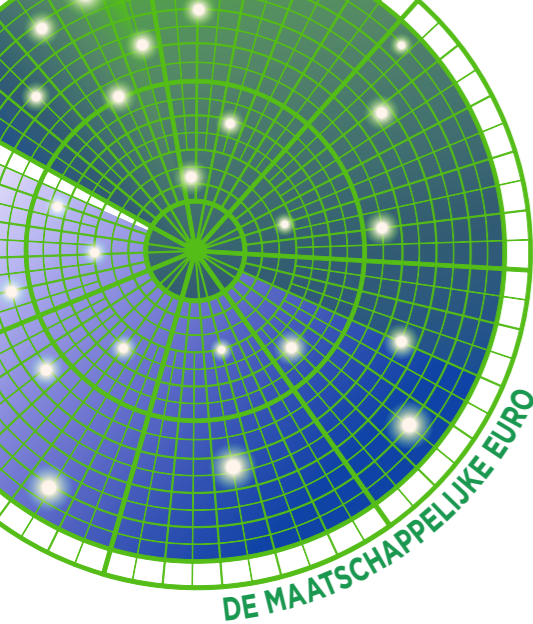
CIRCULAIRE ECONOMIE

Niet afschrijven, maar opschrijven. Wat is de waarde van gebruikte materialen einde levensduur gebouw? De circulaire economie bestaat nu vooral uit ‘bouwen met hergebruik’ van materialen, maar moet naar ‘bouwen voor hergebruik’. Als de waarde van gebruikte materialen behouden blijft, dan heeft dat een grote invloed op de afschrijving van het gebouw. Daarvoor zijn nog wel wat hobbels te nemen.

RENOVATIE

Sloop/nieuwbouw wringt met de principes van de circulaire economie. Nieuwbouw is zeker niet de meest duurzame oplossing. Renovatie kan een betere oplossing zijn. Zo is de gebouwkwaliteit van 50-er en 60-er jaren scholen goed en deze zijn goed te renoveren. Het helpt als budgetten voor renovatie en nieuwbouw hetzelfde zijn in termen van levensduur van het schoolgebouw.





DE MAATSCHAPPELIJKE EURO

Iedereen is er nu van doordrongen dat voor de oude VNG-normen geen scholen meer gebouwd kunnen worden. Budgetten worden ruimer, maar de eisen aan schoolgebouwen zijn ook toegenomen en bouwkosten zijn nog sneller gestegen. Discussie over budgetten is nu in ieder geval een geaccepteerd gesprek geworden.

Over het algemeen komt er extra geld bij vanuit gemeenten. Ook omdat er grotere aandacht is voor onderwijsvoorzieningen binnen gemeenten, omdat het belangrijk is voor de gemeenten zelf. Groei is niet meer vanzelfsprekend. Krimp werpt zijn schaduw vooruit.

Een aantal zaken zijn in beweging gekomen. De levensduurbenadering, ook wel Total Cost of Ownership (TCO) genoemd, wint terrein door niet voor laagste bouwkosten per m² nu te gaan, maar naar alle kosten gedurende de gehele levensduur van een schoolgebouw te kijken en daar de optimale oplossing voor te kiezen. Ook is de 'off balance financiering' via een stichtingsvorm nu meer in beeld, ook al omdat het totale ontzorging van gemeente en onderwijsinstelling betreft.



GERBEN DROS

PARTNER BEWUST INVESTEREN

'Het toekomstbestendig maken van schoolgebouwen is kosten- en energieneutraal mogelijk'

INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN

Nu het Integraal Huisvestingsplan een verplichting is geworden, ontstaat er meer duidelijkheid over de langetermijnontwikkeling van de onderwijsvoorzieningen. In zo'n plan wordt voor ten minste de komende 15 jaar vastgelegd welke schoolgebouwen in aanmerking komen voor renovatie en/of nieuwbouw. Cruciaal is de borging van het IHP op de gemeentelijk begroting. Dat verkleint de politieke risico's ten aanzien van de uitvoering.

ONTZORGEN

Circa 45% van de onderwijsinstellingen vinden dat zij onvoldoende kennis en kunde hebben omtrent nieuwbouw en/of renovatie van een schoolgebouw. De gemeente kan eventueel die expertise leveren. Maar met de gemeente samen komen ook steeds meer gespecialiseerde stichtingen in beeld die naast kennis en kunde ook de financiering leveren. Zo'n 50% van de respondenten in ons onderzoek neemt dit ook in overweging.

CROWDFUNDING

Crowdfunding is (nog) niet een onderwerp wat snel ter sprake komt bij financiering van onrendabele, maar wel wenselijke investeringen in schoolgebouwen en/of schoolomgeving. Circa 85% van de respondenten in ons online onderzoek geeft dat aan. Toch neemt deze vorm van extra financiering toe, vooral om stakeholders meer te betrekken bij bijvoorbeeld duurzaamheid initiatieven met betrekking tot het schoolgebouw.

PRODUCTEN ALS EEN DIENST

Enmalig producten inkopen voor in de schoolomgeving staat onder druk. Dezelfde producten inkopen als een dienst neemt toe. De benodigde producten staan zo in directe relatie tot de behoefte. Opschalen of inkrimpen wordt zo gemakkelijker. Ook kan veroudering van producten en veranderingen in aantallen makkelijker geadresseerd worden. Het risico op aantallen, veroudering en dergelijke wordt zo verschoven naar de leverancier.



NOOR HUITEMA

MEDE-OPRICHTSTER COPPER8

'Bouwen wordt meer assembleren, ontkoppelen en hergebruiken'



ROBERT GLEBBEEK

DIRECTEUR STAD EN OMGEVING LIEVENSE

'Innovaties gaan snel. Je kunt investering en exploitatie niet meer los van elkaar zien'

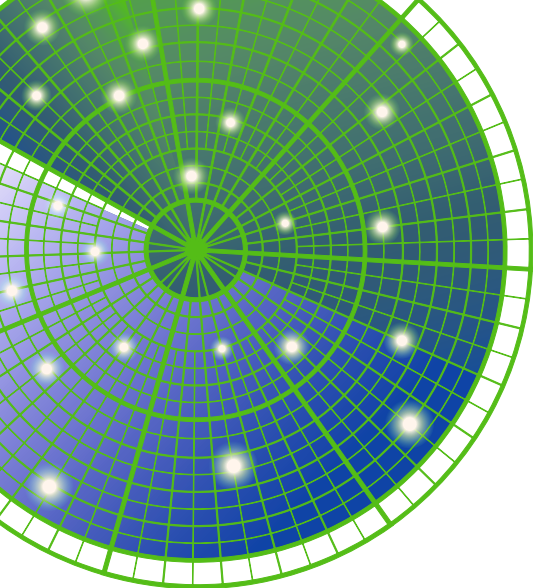
LEVENSDUURBENADERING

De aanscherping van de bouweisen uit hoofde van duurzaamheid tezamen met de stijging van de bouwkosten maken de levensduurbenadering bij nieuwbouw / renovatie aantrekkelijker. In ons onderzoek blijken 75% van de respondenten bij realisatie of renovatie van een schoolgebouw voorstander te zijn van de levensduurbenadering, waarbij de budgetten voor de bouw, de inrichting en het latere onderhoud bij elkaar komen.

SLOPEN BRENGT GELD OP

Het slopen bij nieuwbouw, maar ook bij renovatie kan geld opbrengen in plaats van geld te kosten. Door vanuit de principes van de circulaire economie te denken, komen bij de sloop materialen vrij die weer elders te gebruiken. Steeds meer sloopbedrijven specialiseren zich op wat zij stedelijke mijnbouw noemen. De kunst om bij sloop zoveel mogelijk de waarde van materialen te behouden.





VERBINDING FACILITEREN

ICSadviseurs is een multidisciplinair adviesbureau, dat de opgave rond het gebouw altijd in relatie ziet tot het gebruik, de (toekomstige) gebruikers en de omgeving waarin het gebouw staat. Een gebouw moet verbinding faciliteren en in die ontwikkeling passen. Waarbij begrippen als duurzaamheid, circulariteit en slimme gebouwen moeten, die veranderende visies ondersteunen. Onderwijs ontwikkelt zich snel, waarbij competentiegericht leren een kernbegrip is. Niet meer het cijfer staat centraal, maar de vaardigheid die nodig is om een vak te beheersen. En dat vak staat niet op zichzelf, maar vormt onderdeel van een dynamisch relatiernetwerk: onderwijs verbindt steeds meer met wijk, zorg, cultuur en welzijn. Een omgeving moet aantrekkelijk zijn en de gebruiker stimuleren om zich te ontwikkelen. In die breedte van de opgave, van visie-ontwikkeling, programma van eisen, architectenselectie, bouwbegeleiding en beheer en onderhoud werkt ICSadviseurs vanuit vier vestigingen met opdrachtgever en gebruikers samen aan oplossingen voor omgevingen en gebouwen die het onderwijsproces maximaal faciliteren.

ICSadviseurs

60 jaar ervaring in het begeleiden van complexe bouwtrajecten.

VERANTWOORDING

Voor het samenstellen van deze Nationale Trendradar Onderwijsvastgoed hebben wij uitvoerige gesprekken gevoerd met experts actief in het onderwijsvastgoed, van visie tot en met financiering, inrichting en exploitatie. U vindt ze met een foto en een quote uit deze gesprekken op de voorgaande pagina's. Aanvullend hebben wij via een online onderzoek een deel van de bevindingen getoetst onder de lezers van de nieuwsbrieven van Vastgoedsturing en Schooldomein. Wij kregen 142 reacties uit het gecombineerde emailbestand van in totaal 2862 personen. Wij danken allen voor hun bereidwillige medewerking.

Wij presenteren en bespreken deze trends op de Onderwijsvastgoed Dag 2019 die wij op 25 september organiseren op Nyenrode Business University.

Sibo Arbeek
partner ICSadviseurs
www.icsadviseurs.nl



Wim Fieggen
directeur IVVD
www.ivvd.nl



Deze Nationale Trendradar Onderwijsvastgoed is een project van IVVD en is mede mogelijk gemaakt door ICSadviseurs.

IVVD • Zuidzijde 146 • 2977 AM Goudriaan
info@ivvd.nl • www.ivvd.nl



IVVD
Instituut Voor Vastgoed
& Duurzaamheid