

## Resultaten benchmarkonderzoek onderhoud

# Bouwjaar en omvang doorslaggevend bij de hoogte van onderhoudslasten

Het is een belangrijke conclusie uit het benchmarkonderzoek dat ICSadviseurs het afgelopen jaar heeft uitgevoerd onder 215 scholen: het bouwjaar en de omvang van een schoolgebouw is doorslaggevend bij de hoogte van onderhoudslasten. Met behulp van de Rekentool 'Financiële impact overheveling buitenonderhoud PO' is onderzocht hoe de werkelijk verwachte onderhoudslasten zich verhouden tot de verwachte vergoeding ten behoeve van onderhoud. In deze Schooldomein de belangrijkste resultaten van het benchmarkonderzoek.

Tekst Maarten Groenen Foto's GreenInnovations

Het benchmarkonderzoek biedt inzicht in de gemiddelde onderhoudslasten van schoolgebouwen (van reguliere basisscholen) voor de komende 10 jaar. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen het binnen- en buitenonderhoud conform de huidige verantwoordelijkheid van schoolbestuur en gemeente. Uit de benchmark komt naar voren dat het gemiddelde planmatig onderhoud aan de binnenkant € 23,- per m<sup>2</sup> bvo bedraagt. Dit betekent dat de werkelijke en verwachte onderhoudslasten voor schoolbesturen aanzienlijk hoger liggen dan de onderhoudsvergoeding die vanuit het rijk wordt ontvangen. De onderhoudsvergoeding bedraagt op dit moment ca. € 15,- per m<sup>2</sup> bvo, waarbij moet worden opgemerkt dat (normatief berekende) overcapaciteit niet wordt vergoed en van dit bedrag ook het klein dagelijks onderhoud moet worden bekostigd. Belangrijke conclusie is dat bouwjaar en omvang een

sterke invloed hebben op de kosten van het binnenonderhoud. *Zo liggen de kosten van het binnenonderhoud voor een klein schoolgebouw (< 1.000 m<sup>2</sup> bvo) ruim 50% hoger dan bij een groot schoolgebouw (> 2.000 m<sup>2</sup> bvo).* Het benchmarkonderzoek bevestigt en onderbouwt hiermee het reeds bestaande beeld dat veel schoolbesturen tekorten hebben ten aanzien van het onderhoud.

### Aanvullende onderhoudsbijdrage

Met de aanstaande overheveling van het buitenonderhoud én aanpassingen ontvangen schoolbesturen vanaf komend jaar aanvullende middelen ten behoeve van onderhoud. De hoogte van deze aanvulling is rond het verschijnen van dit artikel reeds bekend. De resultaten uit het benchmarkonderzoek zullen deze aanvullende onderhoudsbijdrage in perspectief zetten. De benchmark, waarbij de kosten voor (gebouwelijke) aanpassingen buiten beschouwing zijn gebleven, laat in ieder geval het volgende zien. De gemiddelde lasten voor het onderhoud aan de buitenkant bedragen € 11,- per m<sup>2</sup> bvo. Nog sterker dan bij het binnenonderhoud bepalen bouwjaar en omvang de hoogte van de onderhoudslasten. *Zo liggen de kosten van het buitenonderhoud voor schoolgebouwen uit de periode '1946-1965' en '1966-1985' bijna 5 keer hoger dan bij schoolgebouwen uit de periode '1986-2000' en '2001 en jonger'.*

Onderhoudslasten - binnenkant per m <sup>2</sup> bvo			
Capaciteit	Aantal	Gemiddelde	
kleiner dan 1.000 m <sup>2</sup>	39	€	30,54
1.000 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup>	105	€	23,52
2.000 m <sup>2</sup> en groter	27	€	19,32
<b>Totaal</b>	<b>171</b>	<b>€</b>	<b>23,15</b>

"Bouwjaar en omvang zijn goede indicatoren gebleken om relevante kostenverschillen te onderscheiden."



### Algehele kwaliteit

De benchmark laat duidelijk zien dat de samenstelling van de portefeuille (bouwjaar en omvang) van grote invloed is op de toekomstige onderhoudslasten. De totale (planmatige) onderhoudslasten van een klein schoolgebouw (< 1.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn bijvoorbeeld met € 52,- per m<sup>2</sup> bvo twee keer zo hoog als die van grote schoolgebouwen (> 2.000 m<sup>2</sup> bvo) met € 26,- per m<sup>2</sup> bvo. De gemiddelde leeftijd van de schoolgebouwen bedraagt 39 jaar. Dat in combinatie met de relatief hoge onderhoudslasten geven eveneens een beeld van de schoolgebouwen.

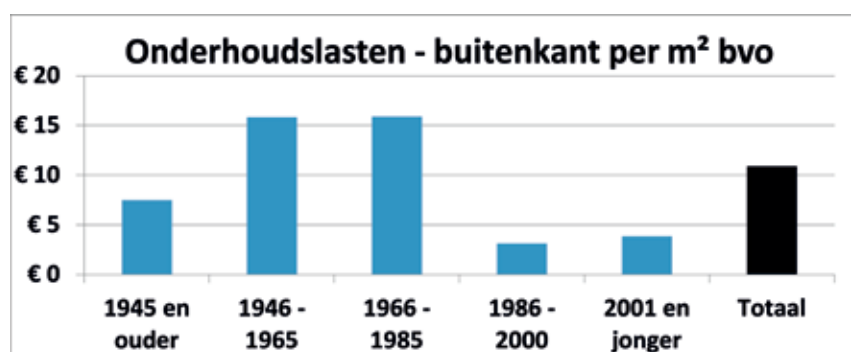
### Goede diagnosetool

Hopelijk kan het benchmarkonderzoek helpen bij het beoordelen van de (onderhouds)status van uw gebouwenportefeuille en bijdragen aan het overleg tussen gemeente en schoolbesturen over de toekomstige huisvesting. Hoewel elk gebouw uniek is, zijn bouwjaar en omvang goede indicatoren gebleken om relevante kostenverschillen te onderscheiden. In samenhang met inzicht in over- en ondercapaciteit en energieverbruik kunnen schoolbesturen hiermee

hun portefeuille op een snelle manier inzichtelijk maken en beoordelen. Dat maakt het gemakkelijker om (bij) te sturen. De Rekentool is een goede diagnosetool op basis waarvan gericht onderzoek kan worden gedaan naar zinvolle verbeteringen in een gebouwenbestand.

### Goed meerjarenperspectief

ICSadviseurs heeft samen met AlphaConsultancy in Rotterdam meer diepgaande gebouwscans uitge- >



"De Rekentool helpt om de meest kansrijke objecten te selecteren voor een verbeterplan in uw portefeuille."

voerd bij een aantal jaren '30 schoolgebouwen om te onderzoeken of voor deze scholen de ruimtelijk-functionele en technische prestaties kunnen worden verbeterd. Het pakket aan maatregelen vormt een renovatieplan waarmee gemeente en schoolbesturen weer een goed meerjarenperspectief kunnen geven aan deze schoolgebouwen. Financieel gezien een beter alternatief dan nieuwbouw, maar ook vanuit stedenbouwkundig en milieukundig perspectief een te prefereren scenario. Niet in elke situatie zou tot die conclusie zijn gekomen. De Rekentool helpt om de meest kansrijke objecten te selecteren voor een verbeterplan in uw portefeuille.

#### Uw informatie in de rekentool

Wat ons betreft vormt dit benchmarkonderzoek een opmaat voor een omvangrijkere benchmark zodat de resultaten nog meer fundament leggen onder beslissingen die schoolbesturen en gemeenten nemen ten aanzien van onderwijshuisvesting. Maar ook een beter fundament leggen onder beslissingen die op macroniveau worden genomen op dit gebied.

Wij hopen dan ook dat deze eerste terugkoppeling van resultaten voor u aanleiding zijn om ook uw gebouw informatie aan te dragen. Het invullen van de rekentool is relatief eenvoudig en kost u weinig tijd, maar desgewenst zijn wij graag bereid om uw informatie in de tool te verwerken. ◀

Het volledige benchmarkonderzoek en de Rekentool zijn gratis verkrijgbaar via: <http://www.schoolgebouwenonderhoud.nl>. Voor meer informatie kunt u mailen of bellen met Maarten Groenen van ICSadviseurs: [mgroenen@icsadviseurs.nl](mailto:mgroenen@icsadviseurs.nl), 06 22578557.

ADVERTENTIE



# DUURZAAM ONDERHOUDEN IS EEN VAK APART!

AlphaConsultancy is het bureau voor bouwmanagement & advies op gebied van beheer en onderhoud van vastgoed. Wij leveren kennis en capaciteit om bouwkundige, technische en energetische (onderhouds)vraagstukken op te lossen, in samenwerking met de opdrachtgever. Het deskundige team van AlphaConsultancy ondersteunt en ontzorgt de opdrachtgever waar nodig en zorgt voor vakkundige afhandeling van uw vraag en project.

- Tip 1:** Laat ons kosteloos uw energienota's checken ("no cure, no pay"). De eerste besparingen zijn vaak al hiermee te realiseren!
- Tip 2:** Meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) die wél kloppen en de juiste sturingsinformatie bevatten. Dat wilt u toch ook!
- Tip 3:** Uitvoerende partijen benaderen voor uw onderhoudsvraagstukken? Wij kunnen het beter, kijken breder en benaderen het altijd onafhankelijk!

Wij komen graag bij u langs.



**ALPHA CONSULTANCY**

*Vast goed voor elkaar*

**Kantoor:** Burg. Drijbersingel 25, Zwolle **T:** (038) 453 25 35 **E:** [contact@alphaconsultancy.nl](mailto:contact@alphaconsultancy.nl) **I:** [www.alphaconsultancy.nl](http://www.alphaconsultancy.nl)