

WAARDENWIJZER QUICKSCAN SCHOOLGEBOUWEN

INLEIDING

Gemeenten en schoolbesturen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van schoolgebouwen. Gemeenten zijn onder andere verantwoordelijk voor de nieuwbouw van schoolgebouwen. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (binnen- en buitenkant) en de exploitatie van schoolgebouwen. Het is wenselijk om de investeringen van beide partijen optimaal af te stemmen.

De PO-Raad, de VO-raad en de VNG formuleren daarom een voorstel ter ontwikkeling van het huisvestingsstelsel voor het funderend onderwijs. Doel is om de Integrale Huisvestingsplannen (IHP) van gemeenten af te stemmen op de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) van schoolbesturen. Onderdeel daarvan is het vaststellen van het begrip 'renovatie' en de verankering van het IHP in wet- en regelgeving. HEVO is als adviseur betrokken bij de uitwerking van dit voorstel.

Voor een optimale afstemming tussen IHP en MJOP is een beoordeling van het gebouwenbestand van wezenlijk belang. Het is belangrijk om zicht te krijgen op de vervangingstermijn van schoolgebouwen. Dit geldt tevens voor bijvoorbeeld haalbaarheidsonderzoeken, huisvestingsaanvragen en afwegingen tussen renovatie of nieuwbouw. HEVO werkt met een quickscan om schoolgebouwen te beoordelen en de vervangingstermijn in beeld te brengen. Door middel van een korte vragenlijst wordt snel, maar grondig, de staat van een schoolgebouw in kaart gebracht. Deze waardenwijzer is het toetsingskader dat voor de quickscan wordt gebruikt.

Op de volgende pagina's staat een korte toelichting van de methodiek en een overzicht van de onderdelen die worden beoordeeld, met bijbehorende omschrijvingen en beoordelingscriteria.

's-Hertogenbosch, februari 2018

TOELICHTING MEETMETHODIEK

De gebouwen worden in de quickscan beoordeeld op de volgende onderdelen:

Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling gebouw	1	4 tot 5	5,5	6	7	8
Bouwkundige staat	3	4 tot 5	5,5	6	7	8
Veiligheid	1	4 tot 5	5,5	6	7	8
Binnenmilieu	2	4 tot 5	5,5	6	7	8
Exploitatie	2	4 tot 5	5,5	6	7	8
Onderwijskundige staat	3	4 tot 5	5,5	6	7	8

De zes onderdelen krijgen een wegingsfactor mee. Zo tellen de waardering voor bouwkundige staat en onderwijskundige staat drie keer mee, binnenmilieu en exploitatie krijgen een weging van twee en de uitstraling van het gebouw en de veiligheid tellen één keer mee.

Alle gewogen scores worden bij elkaar opgeteld en de aldus bereikte totaalscore geeft een eerste indicatie van de op te stellen prioriteitenlijst van locaties waar op korte, middellange en lange termijn iets aan de huisvesting moet gebeuren.

De beoordelingen worden volgens de kleuren van een verkeerslicht weergegeven zodat de score visueel meteen duidelijk is.
- Groen: (ruim) voldoende.
- Oranje: matig tot onvoldoende, deze kleur heeft een signaalfunctie.
- Rood: onvoldoende tot slecht.

Inmiddels zijn met deze quickscan meer dan 600 schoolgebouwen door heel Nederland beoordeeld. Dat heeft geleid tot het inzicht dat acties c.q. voorzieningen zijn vereist bij de volgende scores:
- Bij <57 punten: binnen 5 jaar optimalisering (renovatie of aanpassing) of nieuwbouw.
- Bij 57 - 63 punten: binnen 5 tot 10 jaar een keuze voor een structurele oplossing.
- Bij >63 punten: voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

UITSTRALING GEBOUW - WEGINGSFACTOR 1

Kwaliteitsniveau uitstraling	Beoordeling
Een gebouw met unieke en beeldbepalende architectuur, een herkenningspunt in de omgeving.	8
Een oud gebouw met een mooie monumentale uitstraling of een jong en opvallend vormgegeven schoolgebouw.	7
Een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling.	6
Een verouderend gebouw waarbij zichtbaar is dat renovatie of levensduurverlenging op termijn noodzakelijk is.	5,5
Een verouderend gebouw waarbij zichtbaar is dat renovatie of levensduurverlenging binnen afzienbare tijd noodzakelijk is.	5

BOUWKUNDIGE STAAT - WEGINGSFACTOR 3

Kwaliteitsniveau bouwkundige staat	Beoordeling
Nieuwbouwkwaliteit, zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen. Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind zijn nog niet zichtbaar. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 30 – 40 jaar.	8
De functievervulling is zonder meer gewaarborgd. Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste gebreken. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 20 – 30 jaar.	7
Incidenteel kan een storing in de functievervulling zijn opgetreden. Het verouderingsproces beïnvloedt het gebouw. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 15 – 20 jaar.	6
Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen gesignaleerd. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 10 – 15 jaar.	5,5
De functievervulling is niet volledig gewaarborgd. De noodzaak van renovatie/aanpassing is in zicht. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 5 – 10 jaar.	5
Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat er sprake is van storing in de functievervulling. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 0 – 5 jaar.	4

VEILIGHEID - WEGINGSFACTOR 1

Kwaliteitsniveau veiligheid	Beoordeling
Een conform Bouwbesluit 2012 (of later) gerealiseerde nieuwbouw, geldige gebruiksvergunning en geen veiligheidsproblemen.	7
Geldige gebruiksvergunning en geen veiligheidsproblemen.	6
Geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen.	5,5
Geen geldige gebruiksvergunning door één of meerdere veiligheidsproblemen.	5

BINNENMILIEU - WEGINGSFACTOR 2

Kwaliteitsniveau binnenmilieu	Beoordeling
Frisse Scholen klasse A: gebalanceerde installatie of mechanisch systeem dat gedurende 95% van de dag waarborgt dat het CO_2-gehalte op of onder 800 ppm blijft.	8
Frisse Scholen klasse B: gebalanceerde installatie of mechanisch systeem dat gedurende 95% van de dag waarborgt dat het CO_2-gehalte op of onder 950 ppm blijft.	7
Frisse Scholen klasse C: gebalanceerde installatie of mechanisch systeem dat gedurende 95% van de dag waarborgt dat het CO_2-gehalte op of onder 1.200 ppm blijft.	6
Natuurlijke ventilatie >1,80 m in combinatie met een hoogte van de lesruimte van 4 m of meer en/of een groepsgrootte van slechts 15-16 leerlingen en/of ventilatiemogelijkheden aan twee zijden >1,80 m en/of mechanische ventilatie die niet goed functioneert.	5,5
Natuurlijke ventilatie >1,80 m. Het CO_2-gehalte komt op delen van de dag uit boven de 1.200 ppm.	5
Natuurlijke ventilatie <1,80 m. Het CO_2-gehalte komt gedurende grote delen van de dag boven de 1.200 ppm.	4

EXPLOITATIE - WEGINGSFACTOR 2

Kwaliteitsniveau exploitatie	Beoordeling
Het gebouw voldoet aan de eisen van een bijna energieneutraal gebouw (BENG).	8
Het gebouw heeft nieuwbouwkwaliteit. De isolatiewaarde en energiehuishouding zijn goed. Er is geen overschrijding van de materiële instandhoudingsvergoeding (mi) op elektra en gas.	7
Het gebouw heeft weliswaar geen nieuwbouwkwaliteit maar is redelijk geïsoleerd. De energiehuishouding is redelijk op orde. Er is een overschrijding van de mi-vergoeding op elektra en gas: <10%.	6
Het gebouw is matig geïsoleerd. Energetisch zijn de installaties van matige kwaliteit. Er is een overschrijding van de mi-vergoeding op elektra en gas van 10% tot 25%.	5,5
Het gebouw is slecht geïsoleerd. Energetisch zijn de installaties van slechte kwaliteit. Er is een overschrijding van de mi-vergoeding op elektra en gas van 25% tot 50%.	5
Het gebouw is zeer slecht geïsoleerd. Energetisch zijn de installaties van zeer slechte kwaliteit. Er is een overschrijding van de mi-vergoeding op elektra en gas van meer dan 50%.	4

ONDERWIJSKUNDIGE STAAT - WEGINGSFACTOR 3

Kwaliteitsniveau onderwijskundige staat	Beoordeling
De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting optimaal gefaciliteerd. Het gebouw is ontworpen op het onderwijsconcept.	8
De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd. Hoewel het gebouw niet ontworpen is om het onderwijsconcept te huisvesten kan het gebouw zonder problemen het onderwijsconcept faciliteren.	7
De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld stafruimten). Het aan te passen brutovloeroppervlak (bvo) is maximaal 10%.	6
De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting redelijk gefaciliteerd maar er is een tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld stafruimten). Het aan te passen bvo is tussen de 10% en 25%.	5,5
De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting matig gefaciliteerd. Er is een tekort aan geschikte lesruimten (bijvoorbeeld individuele of groepswerkplekken) en/of specifieke ruimten (bijvoorbeeld stafruimten). Het aan te passen bvo is tussen de 25% en 50%.	5
De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting slecht gefaciliteerd. Er is een substantieel tekort aan geschikte lesruimten (bijvoorbeeld individuele of groeps-werkplekken) en/of specifieke ruimten (bijvoorbeeld stafruimten). Het aan te passen bvo is meer dan 50%.	4



EXPERTS IN HUISVESTING EN VASTGOED

HEVO voorziet opdrachtgevers met complexe huisvestings-vraagstukken van antwoorden die bijdragen aan een optimale leef- en werkomgeving. De expertise die we hierbij opbouwen, willen we teruggeven, delen en samen verder ontwikkelen. We geloven in de kracht van kennisdeling met opdrachtgevers, deskundigen en procespartners. Alleen door voort te bouwen op elkaars deskundigheid kunnen we zorgen voor duurzaam presterend vastgoed: gebouwen die passen in hun omgeving, het welzijn van de gebruikers bevorderen en het milieu minimaal belasten. Daarom brengen wij publicaties in eigen beheer uit, organiseren we bijeenkomsten en nemen we deel aan diverse kennisnetwerken. Bovendien vindt u op www.hevo.nl actuele inzichten en achtergronden over huisvesting en vastgoed.

Postbus 70501 | 5201 CB 's-Hertogenbosch | T +31 (0)73 6 409 409 | @HEVO_actueel | info@hevo.nl | www.hevo.nl | www.rpmbyhevo.nl