

Wegwijs in duurzaam en zorgeloos onderhoud

## Beleid en beheer met BIM

**Veel schoolbesturen moeten de komende jaren investeren in aanpassingen aan en optimalisaties van hun schoolgebouw. Onder andere de invoering van Passend Onderwijs en de transitie Jeugdzorg en innovaties als Het Nieuwe Leren stellen andere eisen aan de schoolgebouwen. Maar ook strengere eisen op het gebied van binnenklimaat en energiezuinigheid bijvoorbeeld, vragen om grootschalig onderhoud en renovatie.**

Tekst: Lieke van Zuilekom | Publicatie: Onderwijs en Bouw magazine

Op 1 januari 2015 verandert de wet van onderwijshuisvesting. Vanaf dat moment zijn niet meer de gemeentes, maar de schoolbesturen zelf verantwoordelijk voor het buitenonderhoud en de aanpassingen van hun schoolgebouwen. Dat vraagt om meer en andere expertise dan de meeste schoolbesturen op dit ogenblik zelf in huis hebben, zowel op financieel als bouwkundig gebied. “Met de decentralisatie van de onderwijsgelden in het vooruitzicht, staat de kwaliteit van schoolgebouwen ineens op de kaart”, begint Barrel Ripper, adviseur bij Matrix Onderwijshuisvesting. “Uit diverse onderzoeken blijkt dat de algemene staat van schoolgebouwen onder de maat is. Met name in het primair onderwijs verkeren gebouwen én installaties veelal niet in topconditie. Nu is dit nog een verantwoordelijkheid van de gemeente, maar vanaf 2015 moeten scholen hier zelf werk van maken.” Maaïke van Ierssel van Ingenieursburo van Ierssel vult hem aan. “Schoolbesturen zijn op dit moment vooral nog gericht op het geven van onderwijs. In het managen van hun vastgoedportefeuille en het maken van meerjarenonderhoudsplanningen, zijn zij veelal niet thuis. Maar toch wordt vanaf 2015 van hen verwacht dat zij weloverwogen beslissingen nemen.”

Om schoolbesturen voor te bereiden op deze decentralisatie, hebben Matrix Onderwijshuisvesting en Ingenieursburo van Ierssel BV een plan van aanpak bedacht. “We willen schoolleiders wegwijs maken, zodat ze zelf met hun exploitatie aan de slag kunnen”, aldus Ripper. “We bieden schoolbesturen en facilitair managers handvatten zodat zij weten wat er bij het buitenonderhoud komt kijken, waardoor zij gerichte keuzes kunnen maken.”

### Integraal HuisvestingsPlan

Samen met schoolbesturen, gemeenten en maatschappelijke instellingen ontwikkelt Matrix Onderwijshuisvesting een Integraal HuisvestingsPlan (IHP) waarin onderwijskundige en maatschappelijke ontwikkelingen en wensen van gebruikers en beheerders worden geanalyseerd en geïnventariseerd. “We vertalen dat naar een strategie voor de huisvesting van de school, waarbij we ook de bijbehorende risico's, investeringen en budgetten in kaart brengen, uiteraard rekening houdend met de toekomstplannen van de school.” Een onderdeel van het IHP is het monitoren van de vastgoedportefeuille. “Hierbij brengen wij de status van de gebouwen in kaart, aan de hand van een objectenscan”, aldus Ripper. “Meten is weten. Door een waardeoordeel toe te kennen aan de status van je gebouw, op basis van onder andere de technische stand van zaken, flexibiliteit en onderwijskundige geschiktheid van het gebouw, de mogelijkheid tot transformatie, de buitenruimte en parkeermogelijkheden, kan een objectief toekomstplan worden opgesteld, dat wij spiegelen aan een visie. Zo kunnen slimme keuzes worden gemaakt, gericht op de toekomst.”

Door alle gegevens uit het IHP en de objectenscan te verwerken in een Bouw Informatie Model (BIM), kan nog gericht gestuurd worden, vult Van Ierssel aan. “Traditioneel denkt men bij het

ontwerpen en realiseren van een pand niet na over het beheer. Een gemiste kans, want zo wordt veel geld over de schutting gegooid. Iets dat absoluut voorkomen had kunnen worden als aan de voorkant meer rekening was gehouden met het beheer.”

Door de uitwerking in BIM kunnen schoolbesturen eenvoudig en visueel inzicht krijgen in wat de gevolgen zijn van hun keuzes. “In het BIM-model worden alle pandgegevens opgeslagen, waarna je kunt (laten) doorrekenen wat de invloed van eventuele aanpassingen is op de exploitatielast. Bekijk bijvoorbeeld wat er gebeurt met de energielasten, wanneer je een andere RC-waarde toekent aan de gevel of duurzamere materialen toepast. Is dit de investering waard? Het BIM-model is een actief sturingselement, dat richting geeft aan een duurzame, excellente onderwijshuisvesting. Nu en in de toekomst. Door beleid, beheer en BIM te combineren, komen schoolbesturen nooit voor verrassingen te staan.”

Voor meer informatie, [www.matrixscholen.nl](http://www.matrixscholen.nl) en [www.ierssel.nl](http://www.ierssel.nl)