

Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag

Stadsdeel Oost staat de komende jaren voor een omvangrijke opgave om in de vele uitbreidingsgebieden te voorzien in de behoefte aan voorzieningen. Op IJburg, Zeeburgereiland en Overamstel moet een flink aantal nieuwe scholen worden gebouwd. Deze opgave rechtvaardigt het om eens goed te kijken wat we van de eerste fase IJburg geleerd en wat de ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting zijn. Volgens Albèrt Duyst van Duyst & Projecten is een andere manier van plannen, aanbesteden en bouwen nodig om de kosten in de hand te houden. Voor stadsdeel Oost heeft hij een nieuw huisvestingsconcept ontwikkeld waarmee goed kan worden ingespeeld op onverwachte maatschappelijke en economische ontwikkelingen en dat garanties voor kwalitatieve huisvesting voor de scholen vanaf de eerste dag. Tijdens de bijeenkomst van de chefs Vastgoed gaf hij een toelichting op dit concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag'.

De ideeën voor dit concept zijn opgedaan op IJburg en bij de bouw van een tijdelijke brede school op de Kop van het Java-eiland. Op IJburg zijn de afgelopen jaren veel scholen ontwikkeld op traditionele wijze, terwijl een gebied als IJburg juist kansen biedt voor een innovatieve benadering. Bij de ontwikkeling van de brede school op de Kop Java zijn daar de eerste stappen voor gezet door integraal aan te besteden.

Tijdens de presentatie is eerst het onderzoek uit de doeken gedaan dat inzicht geeft in de inhoudelijke en financiële problematiek die bij het ontwikkelen van scholen voor de eerste fase IJburg. Uit de analyse blijkt dat het ontwikkelen van basisscholen en kinderopvang in nieuwbouwwijken een nieuwe visie op huisvesting vraagt. De problemen zijn overigens niet uniek voor IJburg maar ook herkenbaar voor andere ontwikkelings- en vernieuwingsgebieden. Op basis van de analyse en verkenning van de toekomstige opgave tweede fase IJburg is een nieuw concept bedacht waarmee de inhoudelijke en financiële problemen van de eerste fase IJburg kunnen worden voorkomen. Het ontwikkelde totaalconcept integreert oplossingen op gebieds- en gebouwniveau, waardoor dure noodvoorzieningen en vervelende verhuizingen niet meer nodig zijn. De financiële effecten zijn uitgebreid bestudeerd en positief beoordeeld.

De verwachting is dat met de voorgestelde werkwijze bouwen beter, sneller en goedkoper kan plaatsvinden dan mogelijk is bij een traditionele aanpak:

Beter door:

Moderne en kwalitatieve gebouwen te ontwerpen die makkelijk aanpasbaar en beheersbaar zijn en voor meerdere doeleinden te gebruiken; uitbreiding zowel permanent als voor opvang van piekmomenten op de locatie zelf mogelijk te maken; extra aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit, thermisch en visueel comfort, duurzaamheid en energiebesparing (Frisse School klasse B en klimaatneutraal); en extra meters te creëren voor dubbelgebruik.

Sneller door:

Slagvaardiger aan te besteden en de bouwtijd te verkorten tot maximaal 6 maanden. Daardoor kunnen we scholen ondanks een vaak grillige ontwikkeling van de leerlingenaantallen 'just-in-time' opleveren. Prefab- en systeembouw in plaats van traditioneel bouwen is noodzakelijk om dat mogelijk te maken.

Goedkoper door:

Extra huuropbrengsten te genereren door kinderdagopvang en passend dubbelgebruik toe te voegen aan het gebouw; te kiezen voor 'geïntegreerd aanbesteden' (ontwerp, realisatie, beheer en exploitatie) waardoor aanzienlijk worden bespaard op huisvestingskosten.

Om het concept uit te voeren zijn wijzigingen in de organisatie en de samenwerking tussen het stadsdeel en de schoolbesturen nodig. Dit concept is uitgewerkt op hoofdlijnen en moet verder uitgediept worden door verder onderzoek en een pilot om innovatieve oplossingen voor het gebouwconcept te testen. Er zijn onderzoeksvragen geformuleerd voor de pilot. Het pilot-project wordt waarschijnlijk op Zeeburgereiland gerealiseerd. Vanwege de complexiteit van de vernieuwde aanpak is medewerking nodig van alle betrokkenen, zoals de schoolbesturen en kinderopvangexploitanten.

Albèrt Duyst eindigt zijn presentatie, zoals die ook was begonnen met een opsomming van de voordelen vanuit verschillende perspectieven.

Voordelen overheid

- Geen noodvoorzieningen.
- Geen leegstand.
- Lagere lasten.
- Uitbreidbaar op locatie: les krijgen en geven in een gebouw en op een locatie.
- Realistische afschrijvingstermijn van 30 jaar: kortere terugverdientijd en kleiner herinvesteringsrisico.
- Kansen voor huisvesting en dubbelgebruik andere functies.
- Benutten expertise en ondernemerschap markt bij de realisatie en het beheer.

Meerwaarde voor de wijk in ontwikkeling omdat ook andere eerstedagsfuncties er een plek kunnen krijgen.

Voordelen scholen

- Nauwelijks tot geen verhuizingen.
- Vanaf dag één lesgeven in een kwalitatief hoogwaardig gebouw.
- Uitbreidbaar en aanpasbaar gebouw geschikt voor diverse onderwijsconcepten en vernieuwing.
- Groei en krimp wordt op locatie opgevangen.
- Piekopvang in gebouw van dezelfde kwaliteit.
- Schoolbesturen en -directies houden meer tijd over voor hun eigenlijke taak en voor onderwijsvernieuwing.
- Frisse en duurzame school van hoge kwaliteit bevordert leerprestaties en dringt ziekteverzuim leerlingen en leraren terug.
- Rust bij ouders: zij kunnen hun kinderen onderbrengen op één locatie.
- Zekerheid over de hoogte van de exploitatielasten gebaseerd op de medegebruikvergoedingen, waardoor er geen tekorten ontstaan die ten koste gaan van de onderwijskwaliteit.

Voordelen kinderopvang

- Geen wachtlijsten.
- Nauwelijks tot geen verhuizingen.
- Lagere kosten.
- Meer flexibiliteit om verschillende concepten toe te passen.
- Verbeteren pedagogisch klimaat van 0 tot 12 jaar (door samenwerking met de scholen).
- Dubbelgebruik ruimten.
- Peuterspeelzaal en voorschool in de brede scholen.

De inzet van het stadsdeel Oost is om met alle schoolbesturen, gemeentelijke diensten, marktpartijen, andere betrokken organisaties, ouders én leerlingen de handen in een willen slaan, om dit concept in praktijk te brengen. Met de opgedane ervaringen wil stadsdeel Oost de denkrichting verder verfijnen en uitwerken en bij gebleken succes doorvertalen naar scholen op andere locaties. Albèrt Duyst ziet 'huisvesten naar vraag' met kwalitatief betere scholen, 'just-in-time' oplevering en lagere exploitatiekosten als een realistisch scenario waarmee het stadsdeel Oost goed voorbereid kan bouwen voor de toekomst.

Albèrt Duyst

27 mei 2011 voor Chefs Vastgoed