

VAN VISIE NAAR VERANTWOORDELIJKHEID: HET BELANG VAN EEN DOORDACHT PVE

Een Integraal Kindcentrum (IKC) of brede school klinkt als een logische stap richting samenwerking, efficiëntie en toekomstgericht onderwijs. Toch lopen veel schoolbesturen in de praktijk tegen juridische, financiële en organisatorische knelpunten aan. De oorzaak? Er is te weinig nagedacht over eigendom, exploitatie en wetgeving voordat het gebouw werd ontworpen. Met de toename van gezamenlijke huisvesting groeit de behoefte aan duidelijke afspraken aan de voorkant, vastgelegd in een goed doordacht Programma van Eisen (PvE).

Goede bedoelingen, verkeerde uitgangspunten

Veel projecten starten met een gedeelde visie: een gebouw waarin onderwijs, opvang en andere voorzieningen samenkomen. In de praktijk worden die ambities vaak vertaald naar een ontwerp dat visueel verbindt, maar technisch en juridisch niet op orde is. “Als installaties of bouwdelen niet duidelijk zijn gescheiden, is het lastig om aan te tonen welke kosten bij welke partij horen,” zegt Veia Puts, senior vastgoedadviseur bij Anculus.

Dat is voor schoolbesturen niet zonder gevolgen. De Wet op het Primair Onderwijs (WPO) schrijft voor dat onderwijsbekostiging uitsluitend mag worden ingezet voor personeelskosten en exploitatie van de school waarop de bekostiging betrekking heeft. Wanneer kosten van gemeenschappelijke voorzieningen niet goed te scheiden zijn, ontstaat het risico dat bekostiging niet doelmatig en rechtmatig besteed wordt.

Onzichtbare kosten, onbeheersbare gebouwen

De knelpunten zitten vaak in het ontwerp zelf. Denk aan bouwdelen die niet per hoofd-gebruiker zijn te scheiden, gezamenlijke gebouwgebonden installaties zoals één centrale klimaatinstallatie en brede, gemeenschappelijk gebruikte verkeersruimtes. “Op papier lijken zulke keuzes logisch vanuit samenwerking, maar in

de praktijk bemoeilijken ze een heldere verdeling van verantwoordelijkheden en kosten,” zegt Eva Drbalová, vastgoedadviseur bij Anculus.

Die onduidelijkheid werkt door in de exploitatie. “Als leerlingenaantallen dalen of de bekostiging verandert, kunnen scholen vaak niet eenvoudig vierkante meters afstoten of kosten verlagen,” vult Veia aan. “Ze zitten dan vast aan delen van het gebouw waar ze geen grip op hebben, maar wél voor moeten betalen.”

Grip op gezamenlijke huisvesting begint bij het PvE

Veel schoolbesturen schakelen pas advies in als het ontwerp al vastligt of de oplevering in zicht komt. “Dan blijkt dat de exploitatielasten hoger uitvallen dan verwacht, of dat kosten niet goed zijn toe te rekenen,” zegt Veia. “In die fase wordt er vaak gegrepen naar noodconstructies zoals een beheerstichting of VvE-model, maar die brengen extra kosten en complexiteit met zich mee. Wanneer wij eerder betrokken zijn, sturen we juist op een beheermodel zonder onnodige tussenlagen of aanvullende lasten.”

De oplossing ligt eerder bij een Programma van Eisen (PvE) dat vanaf het begin méér omvat dan alleen ruimtelijke wensen. “In het PvE leg je ook vast hoe eigendom, gebruik en onderhoud verdeeld moeten

worden,” zegt Eva. “Welke installaties moeten scheidbaar zijn? Wie is waarvoor verantwoordelijk? Wat betekent dit straks voor de exploitatie?” Door al in het PvE rekening te houden met scheidbaarheid, onderhoud en juridische afbakening, ontstaat een ontwerp dat wél klopt. “Dan weet iedereen waar hij aan toe is, zowel tijdens de bouw als in de jaren daarna.”

Vroegtijdig regie nemen op huisvesting

Veel schoolbesturen vinden het spannend om het bouwheerschap op zich te nemen. Begrijpelijk: een school bouwen doe je zelden. Toch is het juist cruciaal om vanaf de eerste planfase aan tafel te zitten. “Wie vroeg betrokken is, kan sturen op keuzes die later grote financiële gevolgen hebben,” zegt Veia.

Anculus ondersteunt schoolbesturen bij het opstellen van een PvE dat niet alleen praktisch en toekomstgericht is, maar ook juridisch klopt. “We starten met het vertalen van het juridisch kader naar projectkaders en formuleren samen de bestuurlijke ambities,” zegt Eva. “In workshop sessies over het PvE werken we vanuit activiteiten, behoeften en wensen toe naar een huisvestingsconcept. Dat vertalen we vervolgens naar ruimtelijk-functionele eisen, met aandacht voor flexibiliteit en scheidbaarheid. Ruimtes kunnen gedeeld worden in gebruik, zolang ze fysiek en juridisch te scheiden zijn.”



Wat als het gebouw al staat?

Soms komt de vraag pas als het gebouw al opgeleverd is of zelfs in gebruik is. “In dat geval analyseren we de bestaande indeling, installaties en eigendomsverhoudingen,” zegt Veia. “We kijken waar nog technische of juridische scheiding mogelijk is en of aanpassingen haalbaar zijn zonder de exploitatie verder te belasten.”

In sommige gevallen kunnen installaties alsnog worden gesplitst of bemeterd, of blijkt een andere indeling mogelijk waarmee verantwoordelijkheden duidelijker zijn toe te wijzen. Lukt dat niet, dan is de oplossing volgens Veia helder: “Als het gebouw technisch niet te scheiden is, blijft er in feite maar één optie over. De gemeente moet dan verantwoordelijkheid nemen voor het niet-scheidbare deel. Alleen zo kan het schoolbestuur haar eigen deel financieel en juridisch blijven verantwoorden.”

“Dan betaalt de school alleen voor het eigen, aantoonbare deel,” vervolgt Veia. “Voor het niet-scheidbare deel doet het schoolbestuur een afdracht die is

gebaseerd op de bekostiging die zij daarvoor ontvangt. Op die manier blijft iedere euro herleidbaar en binnen de grenzen van wet- en regelgeving.”

Een veranderende praktijk vraagt om andere afspraken

Het aantal kindcentra en multifunctionele accommodaties blijft groeien. Ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals inclusief onderwijs zorgen voor een toenemende vraag naar extra ruimtes, bijvoorbeeld voor zorg, tijdelijke begeleiding of specialistische ondersteuning.

Schoolbesturen krijgen daarbij te maken met strengere eisen op het gebied van eigendom, bekostiging en verantwoording. Zo is de controlerende rol van accountants en de onderwijsinspectie de laatste jaren aangescherpt. “Door op voorhand alle vierkante meters op ruimteniveau te verdelen per gebruiker, kun je ze flexibel inzetten en verantwoord organiseren,” zegt Veia. “Maar dat werkt alleen als vooraf duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is.”

Van visie naar uitvoering

Anculus helpt schoolbesturen om die vertaalslag te maken. Door het PvE vanaf het begin te verbinden aan juridische, financiële en organisatorische uitgangspunten, kunnen ontwerpkeuzes beter worden onderbouwd. Zo ontstaat een gezamenlijke huisvesting die niet alleen ambitie uitstraalt, maar ook praktisch en financieel werkbaar is in de dagelijkse praktijk.

ONDERWIJS ZONDER ZORGEN?
Anculus helpt schoolbesturen grip te houden op huisvesting en exploitatie.

Ga naar www.anculus.nl voor meer informatie.