



Afdeling Accommodatieplanning en Vastgoed
Onderwerp 0-meting onderhoudskwaliteit schoolgebouwen

Bezoekadres
Europaweg 8

Postadres
Postbus 268
9700 AG Groningen

E-mailadres
info@ocsw.groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Aan de leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Rapport ter
Telefoon (050) 367 60 38 Bijlage(n) visie Ons kenmerk OS 09.2056029
Datum - 2 OKT 2009 Uw brief van Behandeld door L.A. v.d. Veen

Geachte dames en heren,

In het voorjaar van 2009 hebben wij opdracht gegeven aan een onafhankelijk extern bureau om onderzoek te doen naar de onderhoudskwaliteit van de onderwijsgebouwen in de gemeente Groningen.

Aanleiding

Voor dit onderzoek waren verschillende aanleidingen.

In 1998 heeft de gemeente Groningen voor het laatst een inventarisatie laten doen naar de onderhoudsstaat van de basisscholen en scholen voor speciaal en het voortgezet onderwijs in de stad. Destijds was de conclusie dat de gebouwen in een zodanige redelijk tot goede staat van verkeerden dat het onderhoud vanaf 1998 met de daarvoor regulier beschikbare middelen, in een goede staat van onderhoud kunnen worden gehouden. Daarmee werd in 1998 het zogenaamde 0-niveau vastgesteld. De afgelopen tien jaar zijn, op basis van meerjarenplanningen, de nodige investeringen gedaan om het gebouwenbestand op peil te houden. Ook zijn oude gebouwen afgestoten en verschillende nieuwe scholen gebouwd. De bedoeling destijds was om een de kwaliteitsmeting om de 10 jaar te herhalen om zicht te blijven houden op de kwaliteit.

Om een volledig beeld te krijgen van de staat van onderhoud van de onderwijsgebouwen in de hele stad, hebben we ervoor gekozen om zowel de openbare als de bijzondere scholen te laten inspecteren door een onafhankelijk onderzoeksbureau (Draaijer & Partners). Het onderzoek is, net als in 1998, uitgevoerd op basis van deze landelijk toegepaste beoordelingssystematiek, zodat de resultaten 2009 met die van 1998 vergeleken kunnen worden.

Daarnaast speelt de verzelfstandiging van het openbaar onderwijs per 1 januari 2010. Ook voor de overdracht van de verantwoordelijkheid voor het gebouwenonderhoud aan het nieuwe schoolbestuur is een objectief oordeel over de bouwkundige staat van de gebouwen voor het openbaar onderwijs van belang. Dit oordeel kon naadloos binnen de kaders van het algemene onderzoek door D&P worden gepast. Daarmee wordt duidelijk wat de gemeente precies overdraagt en hoe dit financieel gewaardeerd moet worden.

De derde aanleiding voor het onderzoek is de komende verandering van het ruimtebehoefte-model voor het basis en speciaal onderwijs in de Verordening Onderwijshuisvesting gemeente Groningen.



Dit model vormt de basis voor het toewijzen van de huisvestingscapaciteit voor scholen. De gemeente berekent de ruimtebehoefte van het primair onderwijs vanaf 2010 niet meer in aantallen lokalen, maar in m2 per leerling.

Het is een op de modelverordening van de VNG gebaseerde technische aanpassing van de gemeentelijke verordening, waarbij de herverdeeleffecten verwaarloosbaar zijn. Uiteraard is het daarbij wel van belang dat de huidige oppervlaktes van de schoolgebouwen bekend zijn voor een goede uitvoering van het nieuwe ruimtebehoeftemodel PO. Daarom is aan het onderzoeksbureau gevraagd ook de bruto vloeroppervlak (bvo) op te meten in het primair en speciaal onderwijs. Voor het VO geldt al een ruimtebehoeftemodel gebaseerd op m2 bvo per leerling. Deze m2 bvo zijn in een eerder stadium al geïnventariseerd. Met het opmeten en vervolgens vaststellen van de bvo, volgens de meetinstructie van de verordening, krijgen de gemeente en de schoolbesturen een duidelijk beeld van de beginsituatie bij het invoeren van de nieuwe systematiek. Op een later tijdstip zullen wij de wijziging van de verordening op dat punt separaat ter besluitvorming aan u voorleggen.

Onderzoek

Het onderzoeksbureau heeft in de maanden april tot en met juli 2009 de gebouwen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs in de gemeente geïnspecteerd. Het onderzoek bestond uit vier onderdelen.

1. Het meten van de onderhoudskwaliteit van het casco (buitenonderhoud) van de schoolgebouwen.

Daarbij is zowel gekeken naar de constructieve staat van de gebouwen als naar het onderhoud waarvoor de gemeente, conform het vergoedingsstelsel, primair verantwoordelijk is. De volgende bouwelementen zijn beoordeeld: buitenwanden, buitenwandopeningen, dakafwerking, transport (zoals buitentrappen), terrein en constructieve staat. De uitkomsten zijn uitgedrukt in een conditiescore, lopend van 1 (goed) tot 6 (zeer slecht). Ook zijn de geconstateerde gebreken uitgedrukt in een met 1998 vergelijkbare kwaliteitscore. Het onderzoeksbureau heeft deze kwaliteitsmeting uitgevoerd voor 103 onderwijsgebouwen met een totale oppervlakte van ca 200.000 m2 bvo.

De analyse van de conditiescores gerelateerd aan de tabel met de globale omschrijving van het onderhoudskwaliteitsniveau leidt tot de volgende uitkomsten.

conditiescore:	omschrijving	weging conditiescore	rapportcijfer (zie 3.)
1	goed	0 %	9 - 10
2	redelijk tot goed	10 %	7 - 8
3	matig	20 %	5 - 6
4	zeer matig	40 %	3 - 4
5	slecht	80 %	2
6	zeer slecht	100 %	1

2. Het in kaart brengen van de herstelmaatregelen voor het buitenonderhoud, inclusief kostenraming.
3. Het meten van de kwaliteit van het interieur, het schilderwerk en het omliggende terrein van de openbare basisscholen. De gemiddelde waardering is uitgedrukt in een rapportcijfer tussen de 1 en 10.
4. Het meten van het bruto vloeroppervlak (bvo) van de schoolgebouwen voor primair en speciaal onderwijs. Dit is uitgevoerd conform de meetinstructie uit de verordening.



Uitkomsten

Onderhoudskwaliteit

In de gekozen beoordelingssystematiek worden voor afwijkingen ten opzichte van een technisch als goed te beoordelen onderhoudsstaat "straf"punten toegekend. Hoe slechter de staat van onderhoud des te hoger het aantal punten dat wordt toegekend.

De uitkomst van deze beoordelingssystematiek, welke op basis van de condities per gebouwelement, vermenigvuldigd met correctiefactoren leidt tot kwaliteitsscores, geeft lage totaalscores per gebouw te zien.

De uiteindelijke uitkomsten per gebouw liggen voor alle gebouwen beneden de 10 % van de maximaal haalbare score en deze zijn gemiddeld als redelijk tot goed (tussen conditiescore 1 en 2) te beoordelen.

De schoolgebouwen van het PO en VO in de gemeente Groningen zijn dus, voor wat betreft de buitenkant (het casco), waarvoor de gemeente Groningen (financieel) de primaire verantwoordelijkheid draagt, gemiddeld in een goede onderhoudstechnische staat. Deze onderhoudsstaat doet zeker niet onder voor het niveau dat gemiddeld in Nederland wordt aangetroffen.

Het volledige rapport met bijlagen en rapportages per gebouw hebben wij in de visietrommel ter inzage gelegd.

Per gebouw zijn de meeste gebouwelementen beoordeeld met de conditiescores 1 (goed) of 2 (redelijk tot goed). Slechts een beperkt deel van de gebouwelementen wordt beoordeeld als score 3 (matig) of score 4 (zeer matig). Vaak gaat het dan om delen van het gebouwelement (bijvoorbeeld: 20 procent van het voegwerk). Er zijn geen gebouwelementen aangetroffen die geheel of gedeeltelijk als slecht of zeer slecht moeten worden aangemerkt. Naast de bouwtechnische staat van de gebouwen, die dus over het algemeen goed te noemen is, kan de constructieve staat zondermeer als gemiddeld uitstekend worden bestempeld.

Vergelijking 1998 - 2009

De gemiddelde kwaliteitsscore ligt op een met 1998 vergelijkbaar niveau. Ter illustratie Voor het openbaar en bijzonder basisonderwijs zijn in 1998 44 gebouwen onderzocht met een gemiddelde score van 4,44 (< 10 %) op een schaal van 80. In 2009 zijn dat 59 gebouwen met een gemiddelde score van 4,24 (< 10 %) op de zelfde schaal. Geen significant verschil dus. Dat zelfde kan worden gezegd voor het voortgezet onderwijs en in iets mindere mate voor het speciaal onderwijs. Uiteraard zijn er per gebouw wel verschillen ten opzichte van 1998 te constateren. Het gaat ook dan om relatief kleine in de score uitgedrukte verschillen (-5 tot + 5). In bijlage 5 van het rapport van D&P zijn deze resultaten gemiddeld en per gebouw inzichtelijk gemaakt.

Herstelmaatregelen

Voor het totale bestand aan onderwijsgebouwen in de gemeente Groningen heeft het onderzoeksbureau kostenramingen opgesteld. Deze kostenramingen zijn opgesteld voor gebouwdelen, welke scores in conditiescore 3 en hoger. Dit overzicht moet nog met 2 relatief forse bedragen worden gecorrigeerd voor een tweetal gebouwen. Eerder al hebben wij voor de Hart de Ruyter-school en de Bekenkampschool aan de Wilgenlaan geld beschikbaar voor dat onderhoud. Het onderzoek heeft plaats gevonden, voordat deze onderhoudsactiviteiten werden uitgevoerd. Exclusief deze kosten, worden de werkzaamheden voor het wegwerken van alle gebreken geraamd op € 1.009.000,-- (zie tabel 1).

Tabel 1: Kostenramingen onderhoud onderwijsgebouwen gemeente Groningen, 2009

	Openbaar	Bijzonder	Totaal
Basisonderwijs	€ 384.000,--	€ 93.000,--	€ 477.000,--
Voortgezet onderwijs	€ 52.000,--	€ 41.000,--	€ 93.000,--
Speciaal onderwijs ¹	€ 359.000,--	€ 80.000,--	€ 439.000,--
Totaal	€ 795.000,--	€ 214.000,--	€ 1.009.000,--

De analyse van de ramingen leert dat de noodzakelijke voorzieningen ook eerder al in beeld waren en zijn opgenomen in de meerjarenplanning voor de gebouwen van het openbaar onderwijs. Een groot deel van deze onderhoudsactiviteiten komt op basis van deze planning voor bekostiging door de gemeente in aanmerking en zullen de komende jaren worden meegenomen in de verschillende programma's onderwijshuisvesting. Kunnen dus voor het openbaar en bijzonder PO uit de regulier beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting door de gemeente worden bekostigd. Ter illustratie: het totaal van ca 1 mln euro ligt ruim onder het niveau van de het jaarlijkse bedrag voor onderhoud opgenomen in het programma onderwijshuisvesting. Voor de uitgaven ten behoeve van het VO worden de scholen in de lumpsum rechtsreeks door het rijk gecompenseerd. Het gaat daarbij om relatief geringe bedragen, welke binnen de reguliere prioritering door de schoolbesturen kunnen worden bekostigd.

Kwaliteit interieur

Bij de gebouwen voor het openbaar onderwijs wordt de kwaliteit van het interieur gemeten. De gemiddelde waardering, de gebouwen van het primair en speciaal onderwijs is een 7,1 (i.c. een ruime voldoende dus) en daarmee scorend in conditiecategorie 2. Er zijn geen scholen die gemiddeld een onvoldoende scoren. Dit betekent dat het openbaar schoolbestuur ook het interieur van de gebouwen op een redelijk tot goed en daarmee het beoogde 0-niveau heeft weten te houden. Bij het opstellen van deze brief hadden wij de resultaten van het onderzoek van de gebouwen voor het voortgezet onderwijs nog niet beschikbaar. Deze zullen wij u zo spoedig mogelijk nazenden.

Het uit de lumpsum door het schoolbestuur te bekostigen onderhoud (in het rapport kortweg interieur genoemd), dat nog niet bekend was op basis van de meerjarenplanning onderhoud PO, hebben wij op basis van het rapport van D&P in kaart gebracht.

Het gaat dan om de onderhoudscomponenten, die geheel of gedeeltelijk vanuit technisch oogpunt wel een onvoldoende rapportcijfer van het onderzoeksbureau hebben gekregen. D&P heeft het schoolbestuurlijk onderhoud onderverdeeld in een aantal componenten en daarop "gescoord". Deze componenten zijn: binnenschilderwerk, vloerbedekking, plafonds, tegels, sanitair, buitenschilderwerk en de staat van het schoolplein.

Uitgaande van rapportcijfer < 6 (onvoldoende) op een component of een deel (percentage) daarvan, en de ambitie om een dergelijke onderhoudscomponent binnen de kaders van de meerjarenplanning onderhoud terug te brengen naar een goed niveau, dan ontstaat het volgende beeld:

- totale geraamde uitgaven voor onderhoudscomponenten < 6	€ 1.040.000,--
- voorzien en opgenomen in de meerjarenplanning	€ <u>765.000,--</u>
- nog niet bekend op basis van de meerjarenplanning	€ 275.000,--

In de meerjarenplanningen was dus op deze onderdelen al een bedrag van € 765.000,-- verwerkt. In het financiële meerjarenbeeld behorend bij deze meerjarenplanningen heeft het openbaar onderwijs (WMOO) met deze uitgaven rekening gehouden. Het is ook een normale situatie om gebouwdelen, die een onvoldoende beoordeling hebben, in de prioritering op te nemen. Dat een component of een deel daarvan < dan een 6 scoort, is ook niet te duiden als achterstalling onderhoud, maar moet worden gezien als onderhoud met een



prioriteitsaanduiding in de meerjarenplanning. Zeker als het gaat om beoordelingen met een range tussen de 5 en 6. Een score lager dan een 5 op een component of zelfs een deel daarvan komt niet of nauwelijks in het rapport voor.

We hebben onderzocht of alle door D&P gegeven "onvoldoendes" in beeld waren. Dat was niet helemaal het geval. En komt omdat een aantal componenten (nog) niet in beeld waren of omdat deze door D&P wel, maar door ons in het kader van de meerjarenplanning niet als onvoldoende waren aangemerkt. Het gaat daarbij om onderhoudscomponenten tot een bedrag van ca € 275.000,--.

In dit bedrag zijn ook een aantal gebouwen opgenomen, die gedurende een reeks jaren op de nominatie hebben gestaan om voor het openbaar onderwijs buiten gebruik te worden gesteld. U kunt daarbij denken aan de gebouwen van de Borgman-school en de Van Liefland-school aan de Canadalaan en de Hora Siccamasingel. Dat zijn gebouwen, waarvoor de afgelopen jaren alleen conserverend onderhoud is uitgevoerd.

Het resterende bedrag is, in relatie tot de jaarlijkse uitgavenniveaus voor schoolbestuurlijk onderhoud, beperkt van omvang. Het is voor het openbaar schoolbestuur mogelijk om met een goede prioritering binnen de kaders van de reguliere planning de geconstateerde gebreken te verhelpen met de beschikbare rijksvergoedingen (exploitatie).

Meting bruto vloeroppervlak

Het onderzoek heeft een objectief en duidelijk overzicht opgeleverd van de oppervlaktes van de gebouwen in het primair en speciaal onderwijs. De uitkomsten hiervan zullen worden besproken met de schoolbesturen, waarna de resultaten definitief door ons college worden vastgesteld. De resultaten van de meting zijn per PO-gebouw in kaart gebracht en opgenomen in het rapport. Het gaat om de bruto vloeroppervlaktes van zelfstandige PO-accommodaties en om de m2 bvo toegerekend aan het primair onderwijs in vensterscholen en andere multifunctionele accommodaties. Bijlage 3 van het rapport geeft een samengevat overzicht. Ter illustratie: het gaat voor het PO om 84 gebouwen met opnieuw ingemeten bvo's tot een totaal van 110.000 m2.

Conclusie

Voor de onderdelen van dit onderzoek die gereed zijn stellen wij vast dat de onderwijsgebouwen in de gemeente Groningen in een redelijke tot goede staat van onderhoud verkeren. De gebouwen zijn de afgelopen jaren goed onderhouden. Het totale onderhoudsniveau is vergelijkbaar met de situatie in 1998, toen de gemeente, deels met rijks- en aanvullende gemeentelijke middelen, de onderhoudskwaliteit op het geformuleerde 0-niveau had gebracht. Gemeente en schoolbesturen zijn erin geslaagd het onderhoud van de onderwijsgebouwen op dat 0-niveau vast te houden.

Het onderzoek heeft relatief weinig gebreken aan het licht gebracht, die nog niet bekend waren. Voor de meeste geconstateerde gebreken is op korte termijn of binnen enkele jaren planmatig onderhoud, cf de meerjarenplanning, voorzien. Voor de overige gebreken passen we de meerjarenplanning voor het openbaar onderwijs aan op basis van de uitkomsten van het onderzoek en zullen de besturen van het bijzonder onderwijs vragen hetzelfde te doen.

Uitvoering van het noodzakelijk onderhoud kan binnen de daarvoor beschikbare financiële ruimte, zowel gemeentelijk binnen de kaders van het budget onderwijshuisvesting, als schoolbestuurlijk met prioritering en met inzet van de reguliere rijksvergoedingen.

Gemeente en schoolbesturen beschikken op basis van het onderzoek over een actueel overzicht van de onderhoudssituatie van de schoolgebouwen. In aanvulling op deze brief ontvangt u zo spoedig mogelijk de resultaten met betrekking tot de kwaliteit van het interieur van het voortgezet onderwijs.

Volgvel
Onderwerp

5 van 6
0-meting onderhoudskwaliteit schoolgebouwen



Wij zijn voornemens om deze kwaliteitsmeting in pincipe om de 5 jaar te herhalen om de kwaliteit van de gebouwen goed te kunnen blijven monitoren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,