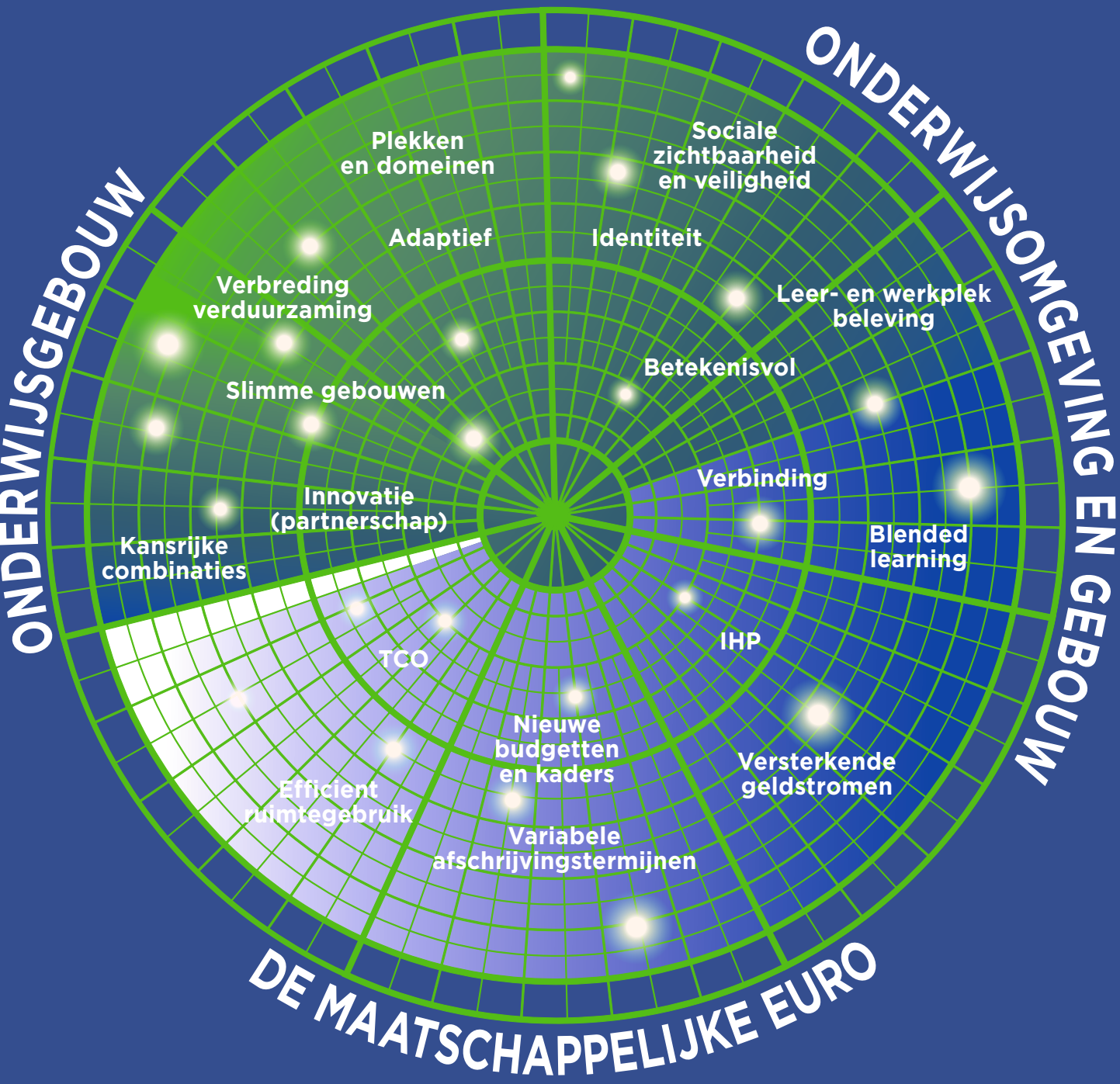
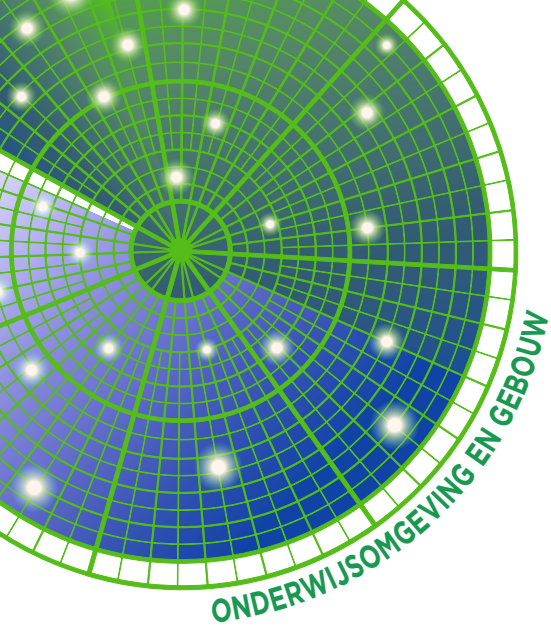
NATIONALE TRENDRADAR
Onderwijsvastgoed 2020

EEN PROJECT VAN HET INSTITUUT VOOR VASTGOED & DUURZAAMHEID



De *Nationale Trendradar Onderwijsvastgoed* 2020 is samengesteld op basis van negen interviews met personen actief in het onderwijsvastgoed. Uit de interviews zijn trends geselecteerd waarmee onderwijsinstellingen / gemeenten nu te maken hebben of gaan krijgen.



ONDERWIJSOMGEVING EN GEBOUW

Visie op het onderwijs en op de rol van de samenleving liggen ten grondslag aan een schoolgebouw. De logische keuze is bijna standaard om een ‘gezonde en inspirerende leer- en werkomgeving’ te bieden aan de gebruikers.

Maar het gaat om meer, zoals een gebouw, binnen en buiten, met een eigen identiteit en eigen smoel voor de huidige groep gebruikers (leerlingen, studenten en docenten). Iets waar ze trots op kunnen zijn. Wat ze uit kunnen dragen nu en in de toekomst. Daar ligt vooral een grote meerwaarde op het aspect duurzaamheid. Duurzaamheid als onderdeel van het onderwijs, in het gebouw en in de omgeving.

Een ander aspect wat steeds meer wordt meegenomen is dat de onderwijsomgeving niet als ‘school’ aanvoelt, maar als een prettige omgeving waar je kan leren, overleggen, bij elkaar komen en ontmoeten. Waar online, offline en in de praktijk leren samenkomen. Waar de basis gelegd wordt voor een leven lang leren. Waar je elkaar kent en zelf ook gekend wordt.

WIL BEKKERING

DIRECTEUR AERES HOGESCHOOL ALMERE

‘Wij hopen de ‘influencers’ van de toekomst op te leiden’

BETEKENISVOL

De maatschappij zit middenin de verandering van tijdperk. De functionele scheiding laten wij achter ons. De samenleving wordt opnieuw uitgevonden. Het functioneren van de mens komt daarbij veel centraler te staan in alle overwegingen en oplossingen. Starre regels, structuren en systemen worden ingehaald door inhoud, samenwerking en vooral betekenis.

IDENTITEIT

De onderwijsomgeving en het gebouw vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gebruiker. Als de formule achter de onderwijsomgeving en de uitstraling van het gebouw een consistente en duidelijke boodschap geven dan kan de gebruiker zich daar sterk mee identificeren. Trots op zijn. De gebruiker geeft daarbij aan ‘brede duurzaamheid’ en ‘natuurinclusief’ een hoge waarde.

SOCIALE ZICHTBAARHEID EN VEILIGHEID

Sociale zichtbaarheid gaat om ‘zien en gezien worden’, maar ook om ‘horen en gehoord worden’ en niet in het minst om ‘kennen en gekend worden’. Dat heeft een directe relatie met je veilig voelen. Zichtbaarheid wordt grotendeels bepaald door overzichtelijkheid, licht en menselijke aanwezigheid. Sociale zichtbaarheid en veiligheid kunnen goed worden meegenomen in het ontwerp, inrichting en beheer van een gebouw.

LEER – EN WERKPLEKBELEVING

Een onderwijsomgeving is zowel een leer- als werkomgeving, waar de gebruikers prettig moeten kunnen functioneren. Een positieve beleving van de leer- en werkplek is daarbij cruciaal. Enerzijds gaat dat over leren, overleggen, samenwerken en ontmoeten. Anderzijds ook over ruimte voor ‘privé’. Eigen ruimte voor docenten in de vorm van een soort teamlounge zal daarbij steeds belangrijker worden.

DAVID ASSER

LID COLLEGE VAN BESTUUR ZAAM

‘Verandering van onderwijsomgeving verandert het onderwijs’

ZELJKA UDOVICIC

DIRECTEUR FACILITAIR EN HUISVESTING SCHLICK

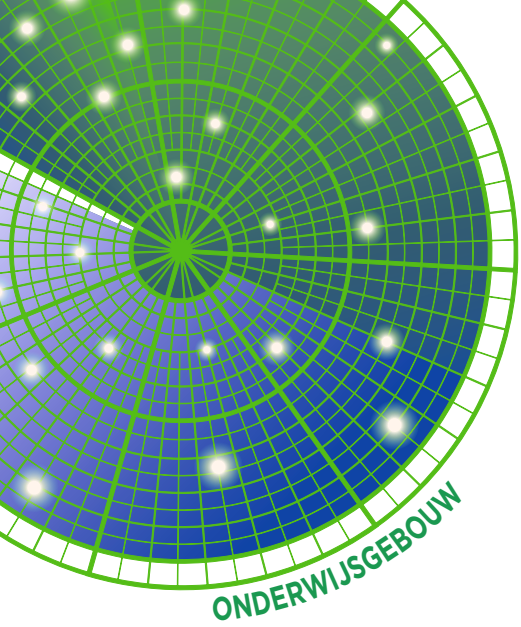
‘Schoolgebouwen realiseren daar waar het gebeurt’

BLENDED LEARNING

Het enorme sociaal experiment dat door corona in gang is gezet, heeft voor iedereen duidelijk gemaakt dat de online infrastructuur voor leren en werken een hoog niveau heeft. Maar ook het belang van fysieke ontmoeting en begeleiding is kraakhelder geworden. Krachtig was al het leren door te doen en te ervaren, ofwel leren in de praktijk. ‘Blended learning’ heeft de toekomst.

VERBINDING

Verbinding is een sleutelwoord in het nieuwe tijdperk wat we betreden. Verbinding van de schoolomgeving met de maatschappij. Er zal sprake zijn van steeds meer maatschappelijke vervlechting, van het onderwijs met enerzijds wonen en werken en anderzijds met andere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het ‘je leven lang ontwikkelen’ kent geen functionele scheiding en is gebaat bij deze integraliteit.



ONDERWIJSGEBOUW

Het onderwijsgebouw moet samenvallen met de opdracht die een kennisinstelling heeft, zodat het beste leerrendement behaald wordt. Als gevolg van de opkomst van ‘blended learning’ en daarmee samenhangende afwisselende onderwijsvormen zullen gebouwen niet meer zo groot zijn. Van belang is een uitnodigende omgeving, zowel binnen als in verbinding met de omgeving. Een plek waar men graag wil zijn.

De ambities betreffende duurzaamheid in de meest brede zin liggen hoog, niet in het minst omdat leerlingen en studenten zich daar prettig bij voelen, zich goed mee kunnen identificeren. De ambities gaan verder dan strikt noodzakelijk en gaan niet alleen over materiële zaken. Zo gaat het ook over gezondheid en een prettig binnenklimaat om in te verblijven. Ook wordt meer en meer de term ‘natuurinclusief’ gebruikt, wat zich vaak vertaalt in: groen binnen, op daken en gevels en in de relatie tot de omgeving. Verbreding van duurzaamheid is op korte termijn de grote trend.

GERT-JAN TER HOOR
CNB CLIMATE NEUTRAL BUILDING

‘Zet innovatie-partnerschap in om schoolgebouwen beter te maken’

ADAPTIEF

De maatschappij verandert. Voortschrijdend inzicht verandert de visie op het gebruik en de inrichting van ruimten. Gebouwen moeten meer dan ooit daarin kunnen meebewegen. Dat moet in het DNA van het gebouw zitten, een adaptieve omgeving waar mensen graag komen. Om goed mee te kunnen bewegen met verandering krijgt het gebouw daarmee een universeler karakter.

PLEKKEN EN DOMEINEN

Een gebouw wordt meer en meer gezien als een plek of een verzameling plekken waar mensen zich thuis voelen en productief kunnen zijn. Die plekken zijn dan weer onderdeel van één of meer domeinen. Extreem doorgetrokken blijft dan eigenlijk alleen de schil van het gebouw. Plekken en domeinen worden daarmee meer en meer onderdeel van interieurarchitectuur.

VERBREDING VERDUURZAMING

Duurzaam bouwen is de norm. Naast allerlei verplichtingen die het Bouwbesluit oplegt, is er ook een krachtige maatschappelijk beweging naar duurzaamheid in de volle breedte. Verder dan alleen maar materiële duurzaamheid. Verder dan strikt genomen noodzakelijk. De ambities worden opgeschroefd naar een manier van doen en leven. Waar in harmonie leven met de (natuurlijke) omgeving de norm is.

SLIMME GEBOUWEN

Sensoring ontwikkelt zich snel. Het geeft inzicht in wat er gebeurt. Is het binnenklimaat goed? Staan ramen en deuren open of dicht? Zijn de prullenbakken vol? Hoeveel energie wordt er gebruikt? Hoe zit het met de bezetting? Een volgepland rooster betekent namelijk niet dat ook alle ruimten daadwerkelijk worden gebruikt. Doel is het optimaliseren van de school en de exploitatie ervan.

SIBO ARBEEK

HOOFDREDACTEUR SCHOOLDOMEIN

‘De omgeving speelt in toenemende mate een rol bij het ontwerp’

RALPH HERPEN

VASTGOEDONTWIKKELAAR MAASTRICHT UNIVERSITY

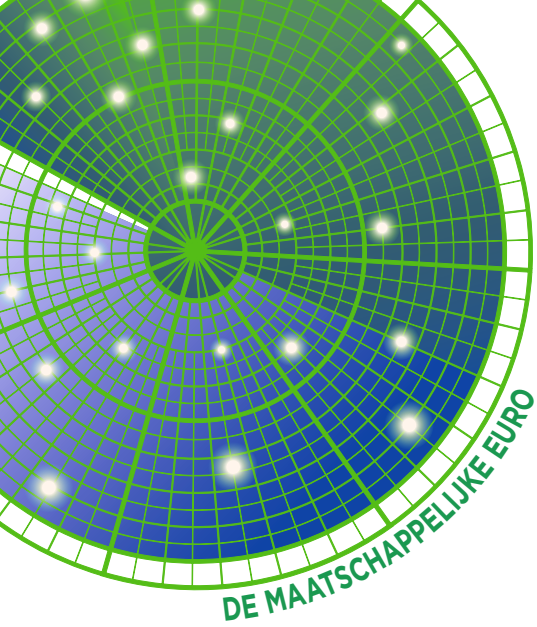
‘Mooi dat oude gebouwen duurzaam en multi-functioneel gemaakt kunnen worden’

INNOVATIE(PARTNERSCHAP)

Innovatie en innovatiepartnerschap pakt zijn deel in de ontwikkeling van schoolgebouwen. Wel eens gehoord van een ‘school zonder riool’? Het bestaat. Of een school verwarmen en koelen met behulp van geluidsgolven? Het bestaat. Of van wanddecoratie van gerecyclede spijkerbroeken - geluidsabsorberend, 100% demontabel en herbruikbaar? Het bestaat. Ondernemers pakken de innovatie-uitdaging op als ze daartoe worden uitgenodigd.

KANSRIJKE COMBINATIES

Bij de realisatie van een gebouw worden er afhankelijk van de plek relaties aangegaan met de omgeving. Wat kan elkaar versterken? Waar zitten goede kansen om tot een stabiele exploitatie te komen? De ‘markt’ doet daar eigenlijk zijn werk bij de totstandkoming van het gebouw. Dat kan een campus zijn, een kindopvang, maar ook een voorzieningencentrum met bibliotheek, dorpshuis of grand café.



DE MAATSCHAPPELIJKE EURO

De opname van BENG in het Bouwbesluit en de krachtige ontwikkeling naar een brede interpretatie van duurzaamheid hebben invloed op de budgetten en kaders. Die voldoen niet meer en behoeven aanpassing. Deze komen na jaren van stilstand in beweging. De kans is groot dat met de huidige economische situatie naar aanleiding van de corona lockdown de budgetten en kaders verder worden opgerekt om de economie op het gebied van duurzaamheid te stimuleren. Er liggen wat dat betreft ook kansen als de gescheiden geldstromen in het PO en VO elkaar versterken en er op basis van de Total Cost of Ownership-(TCO)-gedachte op de korte termijn meer ruimte ontstaat om te investeren.

Duidelijk is het bewustzijn dat er met belastinggeld gewerkt wordt en dat daar een hoog maatschappelijk rendement tegenover moet staan. Dat kan bijvoorbeeld door de voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid, zoals de integratie van schoolgebouwen in grotere buurt- en wijkvoorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel.

RENÉ VIJN
MANAGER VASTGOED ZONE

‘Krimp stimuleert ons slim om te gaan met huisvestings-vraagstukken’

IHP

Het IHP wordt wettelijk verplicht. Wat moet er gebeuren met een nog grote bestaande voorraad ruime en verouderde schoolgebouwen met hoge kosten van instandhouding? Hoe gaan wij die onderwijsvoorzieningen de kwaliteit meegeven die nodig is? Het IHP zal daarvoor de visie en het kader geven. Maar het IHP is ook nieuw en er valt nog veel van elkaar te leren.

NIEUWE BUDGETTEN EN KADERS

Onlosmakelijk verbonden met het IHP zijn de nieuwe budgetten en kaders die worden gezet. Budgetten zijn al opgeschroefd n.a.v. het nieuwste Bouwbesluit. Maar met de eerder beschreven krachtige verbreding van duurzaamheid zal er forse spanning komen te staan op een budget voor BENG en alle wensen voor circulariteit, binnenklimaat e.d. Budgetten en kaders moeten meebewegen en dat zal ook gebeuren.

VERSTERKENDE GELDSTROMEN

De gescheiden geldstromen voor enerzijds realisatie van schoolgebouwen en anderzijds het beheer en onderhoud staan vaak tegenover elkaar. Daar waar dat in het onderwijs geen gescheiden geldstromen zijn, komt dat de slagvaardigheid ten goede en worden hoge ambities gerealiseerd. Er zit dus veel meerwaarde in het elkaar versterken van gescheiden geldstromen en de praktijk laat dat ook zien.

VARIABELE AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

Vastgestelde afschrijvingstermijnen zijn verleden tijd. Elk gebouw heeft bij ingebruikname een eigen signatuur en door maatschappelijke veranderingen en voortschrijdend inzicht zal de invulling van het gebouw zeker veranderen. Hoe kan het gebouw meebewegen met ontwikkelingen? Wat zijn de consequenties van tussentijdse aanpassingen? Dat heeft allemaal een directe relatie met afschrijvingstermijnen. Daar zal meer en meer aandacht voor komen.

CLEMENS VOLKER

BELEIDSMEDEWERKER ACCOMMODATIES
GEMEENTE HOF VAN TWENTE

‘Onze hoge duurzaamheidsambities zijn goed te realiseren’

AD HOLKERS

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
SOCIAAL DOMEIN GEMEENTE DELFT

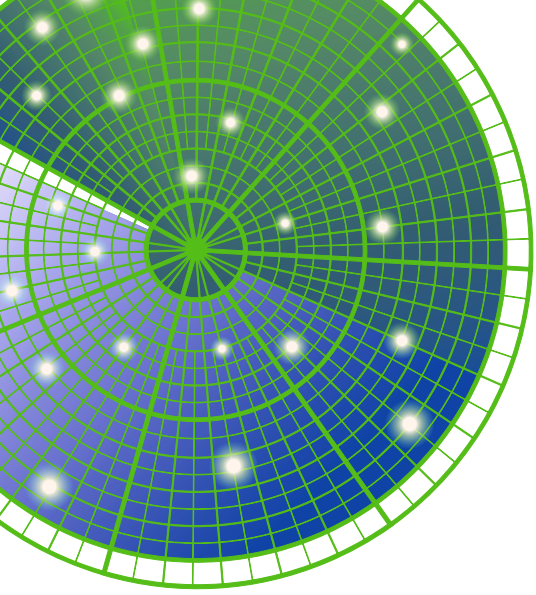
‘Voorzieningen, woon- en werkfuncties in de wijk moeten elkaar versterken’

EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK

Wat is de waarde van vierkante meters die niet bebouwd hoeven te worden? Kwaliteit voor de meters die wel bebouwd worden. Het primair proces staat centraal met zoveel mogelijk onderwijsruimte en daarmee een zo gunstig mogelijke bruto/nettoverhouding. De efficiëntie van het gebruik kan nog verder opgerekt worden door buiten schooltijden de ruimten beschikbaar te stellen aan andere (maatschappelijke) organisaties.

TCO

Total Cost of Ownership, TCO, is over komen waaien uit andere sectoren van de economie, waar het standaard is. Over de levenscyclus van een product worden alle opbrengsten en kosten in beeld gebracht. In geval een schoolgebouw gaat het dus niet om het goedkoopste gebouw nu, maar om goedkoopste oplossing over de levensduur van het gebouw. Veelal betekent dat een hogere investering.



BEVLOGEN HUISVESTINGS-ADVISEURS SINDS 1955

Met doordachte plannen legt ICSadviseurs de basis voor waardevolle stukjes samenleving. Fijne plekken om naar hartenlust te leren, leven, spelen, werken, zorgen en ontmoeten.

Onze betrokken huisvestingsadviseurs en bouwprojectmanagers brengen ambities tot leven op het gebied van zorg, onderwijs, sport en welzijn. Waarbij de gebruiker centraal staat in het gebouw en het gebouw past in zijn omgeving. Wat complex is maken we helder en begrijpelijk. Met creativiteit, bevlogenheid en kennis van zaken ontwikkelen we plekken die blijvend betekenisvol zijn. Vandaag, morgen en overmorgen.

BOA ADVIES

ICS ADVISEURS

VERANTWOORDING

Voor het samenstellen van deze 'Nationale Trendradar Onderwijsvastgoed' hebben negen gesprekken plaatsgevonden met personen uit de wereld van het onderwijs en het onderwijsvastgoed. Recent totstandgekomen of nog te realiseren onderwijsgebouwen vormden de insteek van deze gesprekken. Uit deze gesprekken zijn op basis van de grootste gemene deler de trends geselecteerd. De personen met wie wij spraken vindt u met een foto en een quote uit deze gesprekken op de voorgaande pagina's.

Wij presenteren deze trends op de Onderwijsvastgoed Dag 2020 die wij op 23 september organiseren in het NBC Congrescentrum te Nieuwegein.

Wim Fieggen
directeur IVVD
www.ivvd.nl

Deze Nationale Trendradar Onderwijsvastgoed 2020 is een project van IVVD en is mede mogelijk gemaakt door ICS adviseurs en BOA advies

IVVD • Zuidzijde 146 • 2977 AM Goudriaan
info@ivvd.nl • www.ivvd.nl

IVVD
Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid