

VENSTER SCHOLEN

HET ONDERHOUD VAN EEN CONCEPT



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bestuurlijk rapport	3
Aanleiding	3
Inleiding	4
Samenvatting	5
Conclusies	9
Aanbevelingen	10
Verslag bestuurlijk wederhoor	11
Collegebrief onderzoek Vensterscholen	12
Onderzoeksrapport Metafoor	17
1. Inleiding	17
2. Beleidskader rondom onderhoud	22
3. Uitvoering van het onderhoud	32
4. Huidige staat van onderhoud en financiën	35
5. Rapport van bevindingen	37
Bijlage 1: Uitwerking onderzoeksvragen	40
Bijlage 2: Overzicht geraadpleegde documenten en bronnen	47
Bijlage 3: Overzicht geïnterviewde personen	49
Bijlage 4: Toetsing aan normenkader	50
Bijlage 5: Juridisch eigendom Vensterscholen	51
Bijlage 6: Onderzoeksrapport Helix	56

Colofon:

Dit is een onderzoeksrapport van de Rekenkamer gemeente Groningen

Telefoon: 050 – 367 7727

De Rekenkamer bestaat uit de leden Hans van Mossevelde, Hans Kastermans en voorzitter Han Warmelink. Door de raad zijn er vier raadsleden als adviseur benoemd, te weten: Geeske de Vries, Els van der Weele, Martijn van der Glas en René Staijen. Ambtelijke ondersteuning: Peter Kommerij

Bestuurlijk rapport

AANLEIDING

In het vroege voorjaar van 2019 heeft de Groningse rekenkamer een rondje gemaakt langs de fracties in de gemeenteraad om onderwerpen voor onderzoek op te halen. Uit de inventarisatie kwam naar voren dat men zich raadsbreed zorgen maakte over onverwachte financiële tegenvallers die verband houden met het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Voor de rekenkamer genoeg reden om dit onderwerp op te pakken en toe te spitsen op een typisch Gronings fenomeen, namelijk de Vensterscholen.

Bij de start van het onderzoek is de vooronderstelling geweest dat (een groot deel van) de Vensterscholen in eigendom zou zijn bij de gemeente. Die vooronderstelling bleek al spoedig onjuist, maar dat was geen reden om de scope van het onderzoek wezenlijk te veranderen. Hieronder zal dat worden toegelicht. De rekenkamer heeft bureau Metafoor Vastgoed gevraagd een onderzoek uit te voeren dat specifiek gericht is op (de staat van) het onderhoud van de Vensterscholen. Het rapport van bevindingen is als bijlage toegevoegd aan dit bestuurlijke rapport.

Het rapport van bevindingen maakt duidelijk wat de eigendomsverhoudingen zijn, welke afspraken er zijn tussen de gemeente en de gebruikers en hoe het onderhoud en de (toekomstige) financiering van het onderhoud zijn georganiseerd. Voorts worden de risico's rondom het beheer en onderhoud van (gemeentelijke) gebouwen inzichtelijk gemaakt. In dit bestuurlijk rapport wordt aan de bevindingen een nadere duiding gegeven om de raad in staat te stellen het college te bevragen op het onderhoud en het daaromtrent gevoerde beleid en om na te denken over het concept Vensterschool.

INLEIDING

De gemeente Groningen werkt sinds 1996 met het concept Vensterschool (brede school). Een Vensterschool is een samenwerkingsverband van één of meer basisscholen, kinderdagverblijven en/of peuterspeelzalen gericht op de ontwikkeling van kinderen van 0-15 jaar. Daarnaast kunnen in de Vensterschool instellingen en activiteiten uit de wijk worden ondergebracht, zoals naschoolse opvang, buurthuis, bibliotheek, volwasseneneducatie, sportvoorzieningen en centra voor jeugd en gezin (WIJ-team).

De Vensterschool zit idealiter in één gebouw. In een aantal Groningse wijken is dat inderdaad het geval, in andere wijken is er sprake van een complex van gebouwen. Drie van de Vensterscholen / complexen zijn in eigendom van de gemeente. Het gaat dan om de Vensterscholen in Hoogkerk, Vinkhuizen en Selwerd/Paddepoel. De andere (school)gebouwen zijn allemaal in eigendom van de schoolbesturen, die dan ook zelf verantwoordelijk zijn voor klein en groot onderhoud. Voor een overzicht van de Vensterscholen wordt verwezen naar het rapport van bevindingen (bijlage 5).

De gemeente is verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting en heeft bij de Vensterscholen die niet in eigendom zijn het economisch claimrecht: als de besturen de schoolactiviteiten beëindigen, worden de gebouwen teruggeleverd aan de gemeente. Over het terugleveren van een schoolgebouw aan de gemeente en in welke staat van onderhoud dat moet gebeuren, zijn afspraken gemaakt. Mocht een schoolbestuur genooddaakt zijn om onderwijsactiviteiten te staken, dan is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw. De gemeente blijft dus economisch partner als het gaat om de gebouwen waar de schoolbesturen eigenaar van zijn.

Samenvatting van de bevindingen

In het rapport van bevindingen worden de uitkomsten van het onderzoek onder 4 kopjes gerangschikt, te weten:

1. Onderhoud en financiën
2. Organisatie en beleid
3. Duurzaamheid
4. Definitie (concept) Vensterschool

Ten aanzien van **Onderhoud en financiën** blijkt het volgende:

- 1.1. De gebouwen van de onderzochte Vensterscholen, zowel gemeentelijk als in eigendom van de schoolbesturen, voldoen (op een enkele uitzondering na) aan het conditieniveau zoals vastgelegd in landelijke normen en gemeentelijk vastgoedbeleid.
- 1.2. Vanuit de gemeentelijke begroting zijn er voldoende middelen voor beheer en onderhoud van de onderzochte (gemeentelijke) Vensterscholen.
- 1.3. De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Die gemeentelijke zorgplicht komt niet tot uiting in de mate van toezicht op onderhoud door schoolbesturen en op de reserveringen die daarvoor door de schoolbesturen zijn gedaan.

1.4. Op ad hoc basis wordt er een schouw gedaan naar onderhoud van de Vensterscholen die in eigendom zijn van de schoolbesturen.

1.5. Rijksmiddelen voor de schoolbesturen zijn toereikend voor het dagelijks onderhoud. Het budget voor investeringen in duurzaamheid en voor grootschalig onderhoud lijkt onvoldoende. Schoolbesturen maken zich hier zorgen over.

Met betrekking tot **Organisatie en beleid** wordt het volgende vastgesteld:

2.1. De afdeling Vastgoed van de gemeente stelt zich, op grond van de wettelijke kaders, op het standpunt geen verantwoordelijkheid te hebben in het onderhoud van de gebouwen die in eigendom zijn van de schoolbesturen. Panden die niet in eigendom zijn van de gemeente vallen onder de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen, maar de gemeente heeft wel een zorgplicht in het geval de eigendom wordt overgedragen of een schoolbestuur zijn activiteiten moet staken.

2.2. Vanuit de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling is een beheerder aangesteld voor de Vensterscholen die in eigendom zijn bij de gemeente. Voor de overige Vensterscholen is dat niet het geval. De beheerder fungeert als tussenpersoon tussen het Vastgoedbedrijf en de gebruikers die gevestigd zijn in de gebouwen van de Vensterscholen.

2.3. Het Vastgoedbedrijf heeft de huurovereenkomsten met de gebruikers van de gemeentelijke Vensterscholen goed op orde en er zijn duidelijke afspraken met de gebruikers van de gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente heeft

daarentegen geen inzicht in de contracten die schoolbesturen zijn aangegaan met gebruikers van de (Venster)schoolgebouwen die niet in eigendom van de gemeente zijn.

2.4. Er is een protocol voor terug levering van gebouwen aan de gemeente. Punt van aandacht is het conditieniveau bij terug levering, zeker als de bestemming gaat wijzigen. Een latent probleem kan zijn het ontbreken van het noodzakelijke budget voor herstelonderhoud.

2.5. Er wordt gebruik gemaakt van demarcatielijsten door de gemeente. Bij de huurders en gebruikers zijn deze bekend. Wel ervaren huurders en gebruikers onduidelijkheid over zaken die niet op de lijst staan, maar die wel betrekking hebben op het onderhoud.

2.6. De Vastgoednota vormt een goed beleidskader, maar is vooral een intern document: spelregels vanuit de Vastgoednota zijn onvoldoende bekend bij de schoolbesturen. Hierdoor wordt de ruimte die er is om extra investeringsruimte te vragen door scholen niet benut, terwijl er wel behoefte is aan extra middelen voor duurzaam onderhoud.

Naast deze bevindingen die direct verband houden met de opdracht aan Metafoor, is tijdens het onderzoek het volgende geconstateerd.

Ten aanzien van het aspect **Duurzaamheid**:

3.1. Ondanks het nieuwe Integraal Huisvestingsplan (IHP) en het convenant 'Energie neutrale scholen 2035' zijn er nog geen regelingen of afspraken gemaakt inzake de verduurzaming (energie neutraal) van de gebouwen behorende tot de Vensterscholen. Het convenant is vooral een intentieverklaring.

3.2. De uitvoering van het IHP richt zich vooral op de komende vier jaar. Inzake het realiseren van duurzame ambities op de (middel)lange termijn van de gehele bestaande vastgoedvoorraad dienen nog nadere afspraken te worden gemaakt.

3.3. IHP, pag 26: "De kwaliteitsslag die gemaakt moet worden om voor 2035 alle huisvesting energie neutraal en gasloos te maken, valt buiten de scope van dit IHP. Hiervoor wordt een separaat proces doorlopen door schoolbesturen en gemeente." Dat proces heeft nog niet plaatsgevonden.

3.4. De scholen hebben niet de middelen om te verduurzamen. Zie hiervoor 1.5 en 2.6.

3.5. Het project 'Fris en duurzaam' heeft positieve effecten gehad, maar er zijn ook schadelijke neveneffecten. Zo zijn onderhoudskosten gestegen, waarvoor de schoolbesturen geen budget beschikbaar hebben of anderszins zijn gecompenseerd. Potentiële voordelen in besparing op onderhoudslasten komen dus niet bij de eigenaar/ gebruiker terecht. Systemen worden uitgezet omdat ze te duur zijn in onderhoud/ beheerslasten.

Ten slotte worden bevindingen gedaan ten aanzien van het concept **Vensterschool**:

4.1. De strategie en principes rondom de Vensterscholen worden niet breed gedeeld. Vanuit beleidsmatig oogpunt is de ambitie om elke school als Vensterschool te zien. Dit betreft dan de samenwerking tussen scholen en kinderdagverblijven. DMO hanteert een ruime definitie van wat een Vensterschool is, vanuit Vastgoed worden alleen de eigen multifunctionele accommodaties (drie in totaal + nieuwbouw) als zodanig beschouwd. Zie hiervoor 2.1 en 2.2.

4.2. Er is geen duidelijke relatie tussen het concept Vensterschool en de kwaliteit en uitstraling van de gebouwen.

4.3. Onduidelijkheid in definitie heeft invloed op het beschikbaar stellen van gemeentelijke subsidies. Scholen die door verschillende interpretaties niet in aanmerking komen voor subsidie voelen zich hierdoor benadeeld.

4.4. Doordat de gemeente geen inzicht heeft in de contracten die schoolbesturen sluiten met andere gebruikers van de Vensterscholen, is de regie van de gemeente op de invulling van het concept Vensterschool beperkt.

Conclusies

Op grond van de bevindingen die hierboven zijn samengevat, trekt de rekenkamer de volgende conclusies.

1. De gemeente Groningen loopt weinig risico's als het gaat om het onderhoud van gebouwen die deel uitmaken van de Vensterscholen. Dat geldt zeker voor de Vensterscholen die de gemeente zelf in eigendom heeft. De gebouwen zijn in een conditie die voldoet aan de normen die daaraan gesteld worden en voor onderhoud zijn voldoende middelen gereserveerd.

Vanuit de gemeente is per Vensterschool een beheerder aangesteld die contactpersoon is tussen de gebruikers van de Vensterschool en de gemeente.

2. Ook voor de Vensterscholen die niet in eigendom zijn van de gemeente zijn de risico's beperkt. Deze Vensterscholen worden onderhouden onder verantwoordelijkheid van de schoolbesturen en zijn eveneens in een conditie die voldoet aan de normen die daaraan gesteld worden. Voor onderhoud lijken voldoende middelen beschikbaar te zijn. Er zijn duidelijke afspraken met de schoolbesturen omtrent onderhoud en terug levering. MJOP's en demarcatielijsten bleken bij de onderzochte scholen echter niet altijd aanwezig. Er is geen beheerder vanuit de gemeente en het toezicht van de gemeente op onderhoud (en de daarvoor benodigde financiën) is beperkt.

3. Waar het de verduurzaming van de Vensterscholen betreft is er werk aan de winkel. Met daadwerkelijke verduurzaming is nog nauwelijks een begin gemaakt. Voor

zover dat wel het geval is geweest ('Fris en duurzaam'), zijn de resultaten niet steeds zoals beoogd en zijn er onwenselijke neveneffecten. Schoolbesturen hebben te weinig middelen om aan verduurzaming te werken. De mogelijkheden die de Vastgoednota biedt, zijn onvoldoende bekend bij de schoolbesturen.

4. Het concept Vensterschool verdient heroverweging en verduidelijking. De vlag dekt niets steeds de(zelfde) lading en de gemeente heeft beperkt zicht op de invulling van het concept Vensterschool door de schoolbesturen. Vensterscholen zijn er in soorten en maten, waarbij niet helder is wat er nu eigenlijk achter het etiket zit. Binnen de gemeente worden door verschillende afdelingen uiteenlopende definities gebruikt en toegepast. Vooral ook omdat een Vensterschool een belangrijke rol heeft in de wijkopbouw, is de uitstraling van de Vensterschool van belang. Die uitstraling behelst meer dan het onderhoud van de gebouwen en de vraag wie daarvoor verantwoordelijk is.

Aanbevelingen

De bevindingen en conclusies geven de rekenkamer aanleiding tot de volgende aanbevelingen aan het gemeentebestuur.

1. Werk aan een eenduidige uitleg van het concept Vensterschool, in de eerste plaats binnen de gemeente zelf, en versterk het contact met de schoolbesturen over de invulling van dat concept.
2. Besteed aandacht aan de uitstraling die een Vensterschool, gezien zijn functie, moet hebben als 'visitekaartje' binnen de wijk. Die uitstraling is meer dan de staat van onderhoud.
3. Vergroot het bewustzijn dat de gemeente een verantwoordelijkheid draagt voor het meerjarig onderhoud en de verduurzaming van schoolgebouwen, ook als deze niet in eigendom zijn van de gemeente.
4. Treed in overleg met de schoolbesturen over de vraag waar de behoeftes en (financiële) mogelijkheden liggen ten aanzien van het meerjarig onderhoud en de verduurzaming van de Vensterschoolgebouwen. Op basis daarvan kan een betere inschatting worden gemaakt van benodigde (financiële) middelen voor de middellange en lange termijn.
5. Kom tot een vaste cyclus van toezicht op het onderhoud van de gebouwen waarvoor de schoolbesturen verantwoordelijk zijn door (bijvoorbeeld) elke 3 jaar alle scholen te bevragen op financiële middelen in relatie tot MJOP's en maatregelen omtrent duurzaamheid. Dat kan een basis zijn om gezamenlijk de gestelde beleidsdoelen te bereiken.

GESPREK OVER RAPPORT ONDERHOUD VENSTERSCHOLEN IN HET KADER VAN BESTUURLIJK WEDERHOOR

REKENKAMER 18 SEPTEMBER 2020, RADESINGEL

Aanwezig: Carine Bloemhoff (wethouder), Harold Boersma (beleidsmedewerker), Han Warmelink, Peter Kommerij.

Han Warmelink schetst de aanleiding voor het onderzoek, gebaseerd op vragen vanuit de raad over de staat van onderhoud van gemeentelijke eigendommen. Tijdens het onderzoek naar het onderhoud van Vensterscholen is de scope verbreed naar het concept Vensterschool en de conclusies daarover kunnen worden gezien als waardevolle bijvangst.

Carine Bloemhoff legt uit dat er is gekozen voor het sturen van een brief voorafgaand aan dit overleg, omdat er behoefte was enkele zaken uit te leggen. In het rapport worden, naar het oordeel van het college, enkele zaken door elkaar gehaald en in de brief wordt dat toegelicht. Daarbij gaat het er vooral om dat de juridische positie van de gemeente en die van de schoolbesturen helder is. Van alle Vensterschoolgebouwen zijn er drie in eigendom van de gemeente en de andere zijn in eigendom van de schoolbesturen. Dat betekent dat de schoolbesturen een eigenstandige rol hebben voor die gebouwen, een rol die de schoolbesturen ook zelfstandig moeten en willen invullen. Dat betekent tegelijk dat de gemeente bij het onderhoud van die gebouwen geen taak heeft. Ook als het om duurzaamheid gaat, is het het schoolbestuur dat bepaalt welke keuzes hierin worden gemaakt. Die verantwoordelijkheidsverschillen lopen volgens de wethouder in het rapport door elkaar.

Han Warmelink wijst er op dat in het kader van het onderzoek ook met de schoolbesturen is gesproken, die op onderdelen een ander beeld hebben van de taak- en rolverdeling

en ook anderszins hun zorgen hebben uitgesproken. Dat geeft een ander perspectief dat ook aandacht verdient in het onderzoek. Bovendien gaat het erom dat gemeentelijke doelstellingen worden gehaald, even los van ieders verantwoordelijkheid. Uit het onderzoek blijkt dat het onderhoud goed op orde is en dat er met betrekking tot het claimrecht, wanneer gebouwen teruggegeven worden aan de gemeente, een beperkt risico bestaat. Over het concept Vensterschool bestaat echter onduidelijkheid bij de diverse partijen en de rekenkamer is verheugd te merken dat het college de conclusies en aanbevelingen daaromtrent overneemt.

Carine Bloemhoff beaamt dat het inderdaad gaat om hoe doelstellingen worden bereikt. En dat we vanuit ieders verantwoordelijk de samenwerking tussen gemeenten en schoolbesturen organiseren in het Breed Besturen Overleg Onderwijs. De duurzaamheidsplannen staan daar op de agenda.

Harold Boersma benadrukt de ingewikkeldheid van de onderwijswetgeving. Om dat nog eens helder uit te leggen is de brief opgesteld, ook omdat dit in het rapport onvoldoende scherp is weergegeven. Ook voor de schoolbesturen is het soms lastig om de verantwoordelijkheden scherp te hebben.

Afgesproken wordt dat de brief als bijlage bij dit verslag aan het onderzoeksrapport wordt toegevoegd.

Onderwerp rekenkamer onderzoek vensterscholen

Steller H.J. Boersma



Rekenkamer gemeente Groningen
t.a.v. de heer P. Kommerij
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

Telefoon +31646155307 Bijlage(n) 0

Ons kenmerk

Datum 16-9-2020 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Wij ontvingen van u het rapport van het rekenkameronderzoek vensterscholen. Hierbij geven wij u een algemene reactie op het rapport en gaan we in op uw aanbevelingen.

Allereerst zijn wij verheugd dat u constateert dat de staat van het onderhoud van de vensterscholen in eigendom van de gemeente voldoet aan het conditieniveau zoals vastgelegd in landelijke normen en gemeentelijk vastgoedbeleid. Ook dat u constateert dat er vanuit de gemeentelijke begroting voldoende middelen voor beheer en onderhoud van de onderzochte (gemeentelijke) vensterscholen zijn gereserveerd.

M.b.t. het rapport en de bevindingen is er een aantal bovenliggende thema's dat wat ons betreft een specifieke uitleg behoeft om daarmee de bevindingen, de conclusies en aanbevelingen beter te kunnen duiden. Die thema's zetten we hieronder uiteen.

Wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting:

De verschillen in rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente en schoolbesturen zijn gedetailleerd vastgelegd in de onderwijswetgeving (WPO, WVO en WEC) en in de gemeentelijke Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

De bekostiging van de exploitatie van de onderwijshuisvesting loopt deels rechtstreeks via de schoolbesturen als onderdeel van de lumpsum bekostiging door het Rijk. En deels – voor wat betreft de investeringen in (vervangende) nieuwbouw via de gemeenten (het Gemeentefonds). Beide partijen (gemeente en schoolbesturen) hebben een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om de

bekostiging, het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de onderwijshuisvesting.

Via een stelsel van criteria ontvangen de gemeenten een algemene uitkering van het Rijk, het zogenoemde Gemeentefonds. Dit is een algemene uitkering, waarmee gemeenten eigen beleidsprioriteiten kunnen stellen.

De gemeente heeft op grond van de wet de zorgplicht voor de huisvesting van scholen (primair-, speciaal- en voortgezet onderwijs). In essentie betekent dit, dat er door de gemeente voldoende middelen beschikbaar moeten worden gemaakt waarmee nieuwe schoolgebouwen kunnen worden gerealiseerd en oude schoolgebouwen kunnen worden vervangen. De verantwoordelijkheden van gemeenten voor wat betreft onderwijshuisvesting kunnen worden samengevat in:

- vervanging
- nieuwbouw
- uitbreiding en tijdelijke huisvesting
- eerste inrichting
- herstel van constructiefouten
- vergoeding van schade als gevolg van bijzondere omstandigheden
- vergoeding van de OZB

Als onderdeel van de lumpsum financiering ontvangt het schoolbestuur onder andere een genormeerde vergoeding voor onderhoud, aanpassingen, energieverbruik en schoonmaak. De schoolbesturen dienen het onderhoud te bekostigen voor het gebouw en het terrein als het gaat om:

- het onderhoud van de binnenkant
- het buitenonderhoud
- het herstelonderhoud
- (functionele) aanpassingen
- vervanging van leer- en hulpmiddelen

De besteding en verdeling van deze lumpsum middelen is een schoolbestuurlijke keuze (verantwoordelijkheid) en daarmee een belangrijk onderdeel van de autonomie van een schoolbestuur.

Wel heeft een schoolbestuur de plicht om het schoolgebouw in stand te houden en daarvoor te voorzien in goed onderhoud. Dit wordt verwoord in o.a. artikel 106 lid 1 van de WPO: *“Het bevoegd gezag is verplicht het gebouw en terrein, alsmede de roerende zaken waarvoor bekostiging wordt genoten, behoorlijk te gebruiken en te onderhouden”*. De schoolbesturen laten zich over dit onderhoud in de meeste gevallen adviseren door gespecialiseerde adviesbureaus en stellen voor het onderhoud meerjaren onderhoudsplanningen op (MJOP) en reserveren daarvoor de nodige middelen.

Wat goed onderhoud is wordt niet nader omschreven in de wet. Wel zijn er zaken vastgelegd over het vereiste onderhoudsniveau voor het geval een schoolgebouw wordt teruggeleverd aan de gemeente. Want als een schoolgebouw niet meer nodig is voor onderwijs dan valt het gebouw automatisch terug aan de gemeente op basis van het zogenaamde economisch claimrecht. Op dat moment worden conform de wetgeving en de Verordening maatwerkafspraken gemaakt over het onderhoudsniveau van het gebouw op het moment van teruglevering.

Duurzaamheid

Duurzaamheid van bestaande schoolgebouwen is een groot en landelijk spelend thema, wat onze zorg en aandacht heeft. De opgaven zijn enorm. De duiding van de opgave en de bijhorende financiering zal naar verwachting de komende jaren onderwerp van gesprek zijn tussen gemeente, Rijk en schoolbesturen. Hiervoor zijn in het kader van het Klimaatakkoord sectorale routekaarten opgesteld. Binnen de gemeente is op de Klimaatop Noord-Nederland 2017 een convenant gesloten met de schoolbesturen waarin de partijen hebben afgesproken zich in te zetten voor het energieneutraal maken van alle schoolgebouwen in de gemeente Groningen voor 2035. Voor de praktische aanpak hiervan is er binnen het Breed Besturen Overleg (BBO) een werkgroep opgericht die een voorstel zal uitwerken voor een gezamenlijke aanpak om te komen tot een inventarisatie van de nodige maatregelen en middelen om deze doelstelling te halen. Daarnaast hebben de schoolbesturen als juridisch eigenaar van hun schoolgebouwen ook de plicht om energiebesparende maatregelen die zich op korte termijn terugverdienen (laag hangend fruit) door te voeren. Hoewel er dus proces afspraken zijn gemaakt met de schoolbesturen, constateren wij (te) weinig actie bij de schoolbesturen. Hierover zijn wij met de schoolbesturen in gesprek.

In 2017 is het project Fris en duurzaam afgerond en is de evaluatie daarvan met uw raad besproken. De uitgangspunten van dit project waren het verbeteren van het binnenklimaat tot klasse B en een besparing van het energieverbruik. De gemeente heeft bij dit project de middelen beschikbaar gesteld en - binnen de kaders van het vooraf vastgestelde programma van eisen- de schoolbesturen de vrijheid gegeven voor het maken van keuzes in de aanpassing van de klimaatinstallatie. De uitvoering lag vervolgens ook in handen van de schoolbesturen. In dit project is het binnenklimaat van nagenoeg alle klaslokalen in het primair onderwijs (fors) verbeterd. In totaal heeft de gemeente ruim € 8 miljoen beschikbaar gesteld voor dit project.

Bij (vervangende) nieuwbouwopgaven vanuit het IHP is duurzaamheid wel geregeld, omdat het uitgangspunt daarbij is: (Bijna) Energie Neutraal Gebouw (B)ENG.

Gelet op bovenstaande adviseren wij als volgt over de aanbevelingen:

Aanbeveling 1:

Deze nemen we graag over. Het concept vensterschool is een inhoudelijk concept, geen “huisvestingsconcept”. Het is goed als beleidsmatig het onderscheidende concept vensterschool, ten opzichte van een reguliere brede school, (Integraal) Kind centrum of een “gewone” basisschool, veel helderder wordt neergezet. Dat geeft duidelijkheid naar alle partijen. Hierover zullen we met een voorstel komen.

Aanbeveling 2:

Dit zullen we meenemen onder de uitwerking van aanbeveling 1. Waar we voor zullen waken is een “one-size-fits-all” aanpak. Want zoals we ook in het IHP hebben aangegeven, verschilt de problematiek en uitdaging per wijk, wat ook moet kunnen uitmonden in een verschillende uitkomst per wijk.

Aanbeveling 3:

Hoewel de gemeente op basis van wet- en regelgeving expliciet die verantwoordelijkheid niet heeft (VO sinds 2005 en PO/SO sinds 2015) en het raakt aan de schoolbestuurlijke autonomie, is het niet alleen voor de vensterscholen, maar voor alle schoolgebouwen wel een punt van aandacht. We hebben daarom in 2009 en 2014 en recent bij het opstellen van het IHP, de technische staat en de beleving van de kwaliteit van de gebouwen door de scholen zelf gemeten. De kwaliteit van het onderhoud van de Groningse scholen zit op het landelijk gemiddelde.

Aanbeveling 4:

Niet alleen voor de vensterscholen maar voor alle schoolgebouwen hebben we hiervoor reeds procesafspraken gemaakt met de schoolbesturen in het convenant energieneutrale scholen 2035. De uitwerking van die afspraken heeft onze aandacht en zorg en verdient meer aandacht vanuit de schoolbesturen. Hoewel de concrete maatregelen nog niet zijn bepaald is wel duidelijk dat de opgave enorm is. De huidige financieringssysteem geeft schoolbesturen en gemeente onvoldoende ruimte om met name voor de bestaande voorraad de verduurzaming volledig te kunnen doorvoeren. Het gesprek over aanvullende middelen zullen we – in VNG verband en samen met de sectorraden PO en VO - hierover dus vooral voeren met het Rijk.

Aanbeveling 5:

Hiervoor hebben we reeds een systematiek van controle op de staat van onderhoud zoals ook genoemd onder aanbeveling 3. Deze zullen we blijven hanteren. Een toets op de financiële middelen voor onderhoud is geen rol van de gemeente en tast de autonomie van het schoolbestuur aan. Wel zullen bij de IHP projecten het MJOP en de daarbinnen gereserveerde middelen voor onderhoud door het schoolbestuur onderdeel van de businesscase zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Onderzoeksrapport Metafoor

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 1996 heeft de gemeente Groningen gekozen voor het concept van Vensterscholen, waarbij naast onderwijs diverse instellingen een plek hebben in het schoolgebouw waardoor op verschillende manieren de ontwikkeling van kinderen wordt gestimuleerd.

Dit onderzoek betreft echter niet het concept zelf, maar richt zich op de staat van onderhoud van de gebouwen waarin dit alles plaatsvindt. In bijgaande onderzoeksopzet kunt u lezen wat het doel is van het onderzoek en op welke aspecten we het accent willen leggen.

De rekenkamer Groningen (vanaf nu RKG) wil inzicht in het eigendom, het onderhoud, naleving van afspraken, factoren die van invloed zijn op het onderhoud, de huidige staat van onderhoud, de financiering rondom de Vensterscholen en het concept Vensterscholen. De doelstelling van dit onderzoek is om op basis van de beschikbare stukken (documentenstudie), interviews en onderzoek op de locatie(s) een handreiking te geven hoe de raad (in de toekomst) zijn bevoegdheden kan gebruiken om een doelmatige uitvoering van het onderhoud rondom het concept Vensterscholen te bevorderen en de daarbij optredende risico's beter te beheersen. De gemeenteraad van Groningen is de afgelopen jaren diverse malen geconfronteerd met meldingen van achterstallig onderhoud van gemeentelijk vastgoed. De (onverwachte) kosten daarvan drukten zwaar op de begroting. De RKG heeft besloten dit onderwerp op te pakken en toe te spitsen op het onderhoud van de Vensterscholen van de gemeente Groningen.

In paragraaf 1.2 is de centrale vraagstelling geformuleerd. Het resultaat van het onderzoek is een set van conclusies en aanbevelingen met een accent op de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het beleid, alsmede de risicobeheersing waarmee de raad invulling kan geven aan haar kaderstellende en controlerende rol.

1.2 Doel en onderzoeksvraag

Op basis van het door de RKG uitgevraagde onderzoek is er een centrale onderzoeksvraag geformuleerd. Daarbij zijn een aantal deelvragen geformuleerd die ingaan op de verschillende aspecten van de onderhoudstoestand van de gebouwen die onderdeel zijn van een Vensterschool. Door het beantwoorden van de deelvragen zal er ook op de centrale onderzoeksvraag antwoord worden gegeven.

In het plan van aanpak is de volgende centrale vraagstelling geformuleerd:

Hoe is het onderhoud georganiseerd en wat is de huidige staat van onderhoud van de verschillende gebouwen rondom de Vensterscholen?

Onderstaand treft u de deelvragen voor het uitvoeren van het onderzoek.

1. Welke partijen zijn zakelijk gerechtigd met betrekking tot de gebouwen die de Vensterschool vormen of maken anderszins gebruik van die gebouwen?

2. Welke afspraken zijn er tussen de gemeente en de gebruikers gemaakt m.b.t. het onderhoud van de Vensterscholen?

3. In hoeverre worden deze afspraken in de praktijk nageleefd en gebeurt dat in goed onderling overleg?

4. Welke factoren (beleidswijzigingen, veranderde normen) zijn van invloed op het onderhoud van Vensterscholen en op de afspraken die omtrent dat onderhoud zijn gemaakt?

5. Wat is de huidige staat van onderhoud van de Vensterscholen in de gemeente Groningen?

6. Zijn er voldoende middelen beschikbaar om Vensterscholen te onderhouden naar de daarvoor geldende, zo mogelijk gewijzigde maatstaven en uit welke bronnen zijn deze middelen afkomstig?

1.3 Onderzoek verantwoording

Op 13 september 2019 was de kick off en kennismaking tussen de rekenkamer en Metafoor.

Op donderdag 10 oktober 2019 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen ambtenaren van de afdeling vastgoed van de gemeenten Groningen, de secretaris van de RKG en de onderzoekers van Metafoor. Een belangrijke eerste conclusie was dat er maar drie van de ruim vijftien Vensterschool-complexen in eigendom zijn van de gemeente. Het gaat dan om de Vensterscholen in Hoogkerk, Vinkhuizen en Selwerd/Paddepoel. De andere (school) gebouwen zijn allemaal eigendom van de schoolbesturen, die zelf ook verantwoordelijk zijn voor klein en groot onderhoud. De gemeente heeft bij alle schoolgebouwen het economisch claimrecht zoals dat wettelijk is vastgelegd en moet er daarom op toezien dat de schoolbesturen hun onderhoudsverplichtingen goed uitvoeren.

Op 4 november 2019 was de afbakening van het onderzoek definitief en werden verschillende schoolgebouwen voorgesteld met een onderbouwing waarom dit een representatieve keuze betreft voor het onderzoek. De RKG heeft daarmee besloten wel vast te houden aan de oorspronkelijke scope van het onderzoek. Echter, de schoolbesturen die zelf schoolgebouwen in eigendom hebben, worden vanaf dit moment ook betrokken bij het onderzoek.

Op 25 november 2019 ontving het onderzoeksteam vanuit de afdeling vastgoed (directie Vastgoedbedrijf) van de gemeente veel documentatie en begon de documentenstudie en de voorbereiding rondom de gesprekken.

Op 3 december heeft het gespecialiseerde adviesbureau Helix Advies in opdracht van Metafoor de technische conditiemeting (Quick scan) op basis van NEN2767 uitgevoerd voor de geselecteerde Vensterscholen.

Van januari tot maart 2020 heeft het onderzoeksteam in verschillende interviewrondes gesprekken gevoerd met de verantwoordelijk wethouder, betrokken ambtenaren, schooldirecteuren en de schoolbesturen. In de interviewvragen is nader ingegaan op onder andere de uitkomsten van de documentenstudie en de conditiemeting zoals uitgevoerd op 3 december.

Op 12 februari heeft het onderzoeksteam in een afspraak met de RKG de voortgang besproken. Onder andere is toen gesproken over de onduidelijkheid die er bestaat tussen betrokken partijen rondom de definitie van het concept Vensterscholen. Om die reden is besloten om Sociaal Domein te betrekken bij het onderzoek om meer inzicht te krijgen in de beleidsmatige definitie van de Vensterscholen. De scope van het onderzoek is hiermee dus iets verbreed doordat ook de beleidsmatige kant van het concept Vensterscholen wordt belicht.

1.4 Normenkader

Op basis van de geformuleerde onderzoeksvragen heeft Metafoor een opzet gemaakt voor een normenkader. Dit normenkader moet tot een objectieve beantwoording van de onderzoeksvragen leiden.

1. Welke partijen zijn zakelijk gerechtigd met betrekking tot de gebouwen die de Vensterschool vormen of maken anderszins gebruik van die gebouwen?

Normenkader:

- A. Het eigendom (of andere eigendomsvorm) van de Vensterscholen in de praktijk komt overeen met de zakelijke rechten.
- B. Voor betrokken partijen is het eigendom (of andere eigendomsvorm) duidelijk.
- C. Er is een volledig overzicht van gebouwen, gebruikers en contracten met betrekking tot de Vensterschoollocaties.
- D. Er is in een beleidsnota duidelijk omschreven hoe het gemeentelijk vastgoed (Vensterscholen) georganiseerd is.

2. Welke afspraken zijn er tussen de gemeente en de gebruikers gemaakt m.b.t. het onderhoud van de Vensterscholen?

Normenkader:

- E. Afspraken omtrent demarcatie van het onderhoud zijn duidelijk omschreven.

- F. Onderhoudsniveaus (afspraken daaromtrent) zijn duidelijk omschreven (door middel van MJOP's).

3. In hoeverre worden deze afspraken in de praktijk nageleefd en gebeurt dat in goed onderling overleg?

Normenkader:

- G. Er is een helder (beleids)document met de samenwerkingsafspraken.
- H. De zakelijke afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten.
- I. In de overeenkomsten is rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden waardoor men: a) nakoming kan afdwingen of daar via boetes toe kan prikkelen dan wel b) over een adequate heronderhandelingspositie voor de gemeente kan beschikken.
- J. In deze overeenkomsten is helder afgebakend wat tot de verantwoordelijkheden van de gemeente en van de private partij behoort, ook voor wat betreft de risicoverdeling tussen partijen.

¹ Beleid hoeft niet op één plaats of in één document te zijn vastgelegd, echter moet dit wel aanwezig zijn binnen de organisatie en beschikbaar en bekend zijn voor diegenen die er mee moeten werken. In plaats van beleidsnota kan er bijvoorbeeld ook worden gesproken over bedrijfsplan, project startdocument of businessplan.

4. Welke factoren (beleidswijzigingen, veranderde normen) zijn van invloed op het onderhoud van Vensterscholen en op de afspraken die omtrent dat onderhoud zijn gemaakt?

Normenkader:

K. Het onderhoud is te verdelen in een viertal aspecten:

- In stand houden conform oorspronkelijke opzet;
- Verbeteringen inzake stand van zaken techniek;
- Aanpassingen inzake veranderende onderwijsinhoudelijke visie;
- Aanpassingen inzake hogere energie-, milieu- en duurzaamheidseisen.

L. In de veranderde wetgeving is het onderhoudsgeld voor gebouwen verplaatst naar de scholen. In hoeverre is dat al doorgevoerd? Maken de scholen budget over naar eigenaar?

5. Wat is de huidige staat van onderhoud van de Vensterscholen in de gemeente Groningen?

Normenkader:

M. Er wordt gebruik gemaakt van de NEN -2767.

N. Staat van onderhoud is in overeenstemming met de beschikbare stukken/gegevens.

6. Zijn er voldoende middelen beschikbaar om Vensterscholen te onderhouden naar de daarvoor geldende, zo mogelijk gewijzigde maatstaven en uit welke bronnen zijn deze middelen afkomstig?

Normenkader:

O. Er is voldoende aantoonbare kennis beschikbaar ten aanzien van de onderwijsfinanciering en de huidige wet- en regelgeving.

P. Het financiële beheer en beleid met betrekking tot onderhoud voldoet aan deskundige normen. Dat wil zeggen dat er informatie wordt verstrekt die inzicht geeft in de (meerjaren) onderzoeksbudgetten bestemd voor de Vensterscholen die overeenkomen met kengetallen van vergelijkbare objecten.

2. Beleidskader rondom onderhoud

2.1 Definitie Vensterscholen

In het eerste overleg tussen de gemeente (directie Vastgoedbedrijf), de rekenkamer (RKG) en Metafoor bleek dat de eigenaarsrol van de gemeente anders ligt dan de RKG had aangenomen in de uitvraag van het onderzoek. De gemeente is namelijk maar van drie Vensterscholen juridisch eigenaar. De andere Vensterscholen zijn in eigendom van de schoolbesturen. Aangezien het rekenkameronderzoek zich in eerste instantie richt op het onderhoud van de Vensterscholen waarvan de gemeente eigenaar is, wordt de scope van het onderzoek anders aangezien de onderwijsbesturen ook een rol hebben. Daarom is het van belang om allereerst naar de definitie te kijken van 'een Vensterschool' om beter in te kunnen schatten welke verantwoordelijkheid de gemeente heeft en welke rol de schoolbesturen hebben.

Uit de beleidsdocumenten blijkt de volgende definitie van het 'concept Vensterscholen':

Definitie Vensterscholen:

Een Vensterschool is een samenwerkingsverband dat zich richt op de ontwikkeling van kinderen. Met één of meer basisscholen, kinderdagopvang en bijvoorbeeld een peuterschool. Daarnaast zijn er instellingen uit de wijk verzameld. Bijvoorbeeld naschoolse opvang, een buurthuis, een bibliotheek, volwasseneneducatie en een centrum voor jeugd en gezin (WIJ-team). Elke Vensterschool is uniek door de manier waarop de wijk het invult.²

Vanuit deze definitie en de gesignaleerde onduidelijkheid in de eigenaarsrol rondom de Vensterscholen zijn er al eerste bevindingen die van invloed zijn op het verdere onderzoek:

- Bij de gemeenteraad heerst blijkbaar de gedachte dat de gemeente eigenaar is van de Vensterscholen, maar dit blijkt feitelijk maar voor enkele gebouwen het geval te zijn;
- De definitie van een Vensterschool in relatie tot de eigenaarsrol roept de vraag op wie verantwoordelijk is voor de uitstraling en het functioneren van het concept Vensterscholen;
- De uitstraling van een Vensterschool omvat een grotere verantwoordelijkheid dan alleen de vraag "wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gebouwen". Vooral omdat een Vensterschool ook een belangrijke rol heeft in de wijkopbouw;
- De afdeling vastgoed van de gemeente stelt zich, op grond van de wettelijke kaders, op het standpunt geen verantwoordelijkheid te hebben in het onderhoud van de gebouwen die in eigendom zijn van de schoolbesturen;

² <https://gemeente.groningen.nl/vensterschool>

- Aangezien er binnen de gemeente al een verschil van opvatting is over de definitie van het concept Vensterschool is de vraag of dit ook gevolgen heeft voor eventuele (gemeentelijke) subsidies voor bijvoorbeeld het onderhoud.

Kortom, de eerste gesprekken vanuit het onderzoek zijn aanleiding geweest om de vraag over hoe het onderhoud is georganiseerd rondom de Vensterscholen van de gemeente in een bredere context te plaatsen. Er is op verzoek van de RKG voor gekozen om naast de afdeling vastgoed van de gemeente ook de schoolbesturen en het sociaal domein te betrekken bij de interviews. Bovenstaande bevindingen zijn meegenomen als vragen in de enquêtes.

2.2 Organisatiestructuren

De organisaties die centraal staan in dit onderzoek zijn de directie Vastgoedbedrijf van de gemeente Groningen en de schoolbesturen. Hier is de Directie Maatschappelijke Ontwikkeling (het sociaal domein) aan toegevoegd.

2.2.1 Analyse directie Vastgoedbedrijf

Het college van B&W heeft in 2014 in haar collegeprogramma ervoor gekozen om de aansturing van het gemeentelijk vastgoed te centraliseren zodat effectiever en efficiënter omgegaan kan worden met gemeentelijk vastgoed. Het gemeentelijk vastgoed was van origine ondergebracht bij verschillende afdelingen waardoor overzicht en transparantie ontbraken. Met de oprichting van het Vastgoedbedrijf in 2017 zijn taken, verantwoordelijkheden en vastgoedkennis gebundeld. Het Vastgoedbedrijf zet de vastgoedportefeuille integraal in om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren zodat het maatschappelijk rendement wordt geoptimaliseerd.

De afgelopen jaren is de directie Vastgoedbedrijf bezig met een harmonisatieslag. Er is onder andere ook een inhaalslag gemaakt bij het maken van beleid en het vastleggen van de afspraken tussen de Vensterscholen en de gemeente. De contracten, demarcaties en beleid zijn goed op orde. De implementatie en uitwerking van uniforme afspraken met alle gebruikers in de gemeentelijke gebouwen is een proces dat nog niet volledig is afgerond.

Bij het Vastgoedbedrijf zijn verschillende functies die zich bezig houden met de Vensterscholen. Er is een portefeuillemanager Onderwijshuisvesting aangesteld die zich bezig houdt met de beleidsmatige kant van de huisvesting voor de scholen. Er is een

objectmanager Onderwijs die zich richt op het dagelijkse onderhoud en de teruglevering van schoolgebouwen. Er zijn contractmanagers die zorgen voor onder andere de uitbesteding van onderhoudsopdrachten aan contractpartijen.

Verder is ervanuit Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling een beheerder aangesteld voor de Vensterscholen. De beheerder fungeert als tussenpersoon tussen het vastgoedbedrijf en de gebruikers die gevestigd zijn in de gebouwen van de Vensterscholen.

2.2.2 Analyse Schoolbestuur

Drie van de grote schoolbesturen, KOC, OOG en VCOG, zijn betrokken bij het onderzoek aangezien zij meerdere gebouwen in eigendom en beheer hebben. Ook zijn ze in verschillende gevallen huurder bij de gemeente. Wanneer de schoolbesturen huren bij de gemeente dan is dit geregeld via een ingebruikgevingsovereenkomst.

De schoolgebouwen van OOG waren allemaal in eigendom van de gemeente Groningen. Na de verzelfstandiging in 2010 zijn de gebouwen gefaseerd en in verschillende tranches in eigendom overgedragen aan het openbaar schoolbestuur. De gebouwen waar eigendomsoverdracht in verband met het meervoudig gebruik en het aantal niet-onderwijsfuncties (zoals sportzalen, bibliotheek ruimten, buurtcentra, e.d.) niet mogelijk was, zijn in eigendom van de gemeente gebleven.

In het verleden was de gemeente Groningen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, maar met de verzelfstandiging is het schoolbestuur hier zelf verantwoordelijk voor geworden. De overige schoolgebouwen waren al in eigendom van de schoolbesturen, zij waren dan ook zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

De organisatiestructuur is verschillend per schoolbestuur. De grotere schoolbesturen hebben vaak een eigen huisvestingsadviseur in dienst, de kleinere schoolbesturen besteden het uit aan een extern bureau.

2.3 Beleidskader van de Vensterscholen

Er zijn verschillende beleidsmatige stukken die invloed hebben op de Vensterscholen. Hier richten we ons allereerst op de stukken die specifiek betrekking hebben op het onderhoud daarvan. De belangrijkste is het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Dit is gedurende het onderzoek opnieuw vastgesteld.

2.3.1 Vastgoednota

In 2019 is de Vastgoednota vastgesteld, deze geeft het handelingskader aan van het Vastgoedbedrijf. Het handelingskader is vastgelegd door middel van het stellen van 15 spelregels. In de vastgoednota is vastgelegd dat er gestreefd wordt naar conditieniveau 3.³

Conditieniveau 3 is economisch gezien het meest voordelig om een gebouw in stand te houden. Bij conditieniveau 3 houd je het gebouw in stand. Bij conditieniveau 4 is het gebouw en het onderhoud achteruit gegaan, wat niet gewenst is. Conditieniveau 3 is landelijk gezien de meest voorkomende norm. De meer jaren onderhoudsplanning (MJOP) is gebaseerd op de vastgoedstrategie, bij de meeste gemeentelijke gebouwen wordt er dus gestuurd op conditieniveau 3.⁴

³ Vastgoednota 2019

⁴ Interview met de heer H. Boersma, portefeuillemanager onderwijs gemeente Groningen

2.3.2 Integraal huisvestingsplan onderwijs 2020-2039

Bij het opstellen van het IHP 2015-2019 was er nog niet voldoende zicht op de gevolgen van aardbevingen en de herindeling van gemeenten. Er werd een summier IHP opgesteld met de bedoeling om in 2017 te zorgen voor een update. Die datum is, mede in verband met de gemeentelijke herindeling en wijzigingen in landelijk beleid, uitgesteld. In december 2019 is al een Visie Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs 2020 – 2039 gedeeld met de raadscommissie. Inmiddels is het definitieve IHP in april 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad en vastgesteld.

Het Integraal Huisvesting Plan onderwijshuisvesting (IHP) geeft een beeld van de stand van zaken, ontwikkelingen en doelstellingen op het gebied van de onderwijshuisvesting in de gemeente Groningen. Het geeft meerjarig inzicht in de omvang en kwaliteit van de schoolgebouwen en de investeringen die nodig zijn voor nieuwbouw en aanpassingen van onderwijsgebouwen. Vooruitlopend op verwachte wijzigingen in de wetgeving over onderwijshuisvesting wordt het IHP voor een langere termijn opgesteld: concreet voor de eerste vier jaar, maar met een doorkijk voor de daarop volgende 16 jaar. De prioritering van de verschillende schoolgebouwen is gedaan aan de hand van de volgende criteria: ruimtecapaciteit en behoefte, kwaliteit en prioritering van bestaande gebouwen en de sociale prioritering.⁵

In het IHP is vastgelegd dat de kosten voor vervangende nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen worden vergoed op basis van begroting (feitelijke kosten). Als alternatief blijkt vergoeding op basis van normvergoeding, zoals genoemd in bijlage IV van de verordening, mogelijk als het schoolbestuur daar om vraagt. Het prijspeil van de normvergoeding is aangepast en gebaseerd op de door de VNG doorgevoerde verhoging van de normbedragen met 40% ten opzichte van de voorgaande verordening.

Het onderwerp duurzaamheid komt elders in dit hoofdstuk nog aan de orde.

Bij de vaststelling van het IHP is vooral discussie geweest over de prioritering. Een aantal schoolbesturen was niet tevreden met de toegewezen plek. Er is een nieuwe indeling gemaakt nadat er een inspectieronde op de locaties heeft plaatsgevonden.^{6,7} Uiteindelijk hebben alle schoolbesturen ingestemd met het nieuwe IHP.

⁵ Integraal Huisvestingsplan onderwijs 2020-2039

⁶ Interview met de heer H. Boersma, portefeuillemanager onderwijs gemeente Groningen

⁷ Interview met de heer E. Vredeveld en de heer F. Steine, VCOG Groningen

2.3.3 Protocol voor (eigendoms)overdracht van een schoolgebouw

Ter nadere uitwerking van hetgeen in de verordening is vastgelegd, is een protocol vastgesteld voor de overdracht van een schoolgebouw. Daarin is opgenomen aan welke eisen het betreffende gebouw moet voldoen als het schoolbestuur een gebouw terug levert aan de gemeente.⁸ Zodra de school aangeeft het schoolgebouw te gaan verlaten, dan gaan gesprekken tussen gemeente en school van start. Op het moment van teruglevering krijgt de gemeente inzage in het MJOP van de school, dit is onderdeel van het terugleverprotocol.⁹

De gemeente is bezig met het verfijnen van het protocol waarbij het verordening als kader geldt. Onderstaande vragen zullen daarin opgenomen worden

- Wat moet een school of de gemeente betalen?
- Wat is het verband tussen MJOP en teruglevering?

Voorbeelden van scholen die zijn terug geleverd aan de gemeente zijn:

- De Heesterpoort 1: een prachtig monumentaal pand. Bij teruglevering bleek dat het onderhoud onder conditiemeting 3 was. De school heeft betaald voor het achterstallige onderhoud.
- Woldweg 7: Condiemeting uitgevoerd en op basis daarvan is ca €15.000,00 betaald door de school aan achterstallig onderhoud;

- Tamarisk aan de Coendersweg: Het bedrag dat betaald moest worden door het schoolbestuur is via de gemeente ter beschikking gesteld aan het nieuwe schoolbestuur dat het gebouw ging betrekken.¹⁰

De schoolbesturen zijn bekend met het protocol en hebben er ook aan bijgedragen. Er is nog wel discussie over hoe in geval van teruglevering de onderhoudstoestand bepaald moet worden van een gebouw dat mogelijk een andere bestemming krijgt of zelfs gesloopt gaat worden. Dit heeft invloed op de afrekening die gaat plaatsvinden en de vraag is of conditieniveau 3 dan reëel is als uitgangspunt.¹¹

⁸ [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Groningen%20\(Gr\)/CVDR358307/CVDR358307_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Groningen%20(Gr)/CVDR358307/CVDR358307_1.html)

⁹ Protocol voor de (eigendoms)overdracht van een schoolgebouw door een schoolbestuur aan de gemeente Groningen (en vice versa)

¹⁰ Interview met de heer H. Boersma, portefeuillemanager onderwijs gemeente Groningen

¹¹ Interview met de heer E. Vredeveld en de heer F. Steine, VCOG Groningen

2.3.4 Duurzaamheid

Per 1 juli 2020 moeten alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). De invoering van de BENG zal leiden tot een toename van de investeringskosten. Het is nog onduidelijk of en hoe deze meerkosten worden gecompenseerd voor de schoolbesturen. Over de verdeling van de kosten is het volgende afgesproken: “Over de meerkosten van ENG ten opzichte van BENG moeten afspraken gemaakt worden tussen gemeente en schoolbesturen. Besparingen in de exploitatiekosten door lagere energielasten kunnen door het schoolbestuur worden bijgedragen aan de investering in (ver)nieuwbouw. De financiering van de verduurzaming van de bestaande gebouwen is volgens de huidige wetgeving de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen (indien eigenaar).

In 2018 is er bestuurlijk een convenant gesloten over de verduurzaming van schoolgebouwen. Afspraak is dat de scholen eerst zelf in beeld brengen voor hun eigen gebouwen welke maatregelen nodig zijn en wat de investeringsopgave is. Voor schoolgebouwen die niet in aanmerking komen voor nieuwbouw/renovatie, moet in de aanloop naar 2035 een verduurzamingsopgave worden uitgewerkt en uitgevoerd. Er zijn hierbij nog geen afspraken gemaakt over de financiering.

Voor de bestaande gebouwen geldt dat de gemeente Groningen al stappen heeft gemaakt met het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. De Groningse Energie Service Compagnie (GrESCo) richt zich op het energieneutraal maken van gebouwen van de Gemeente Groningen. Dit past binnen het streven van de Gemeente Groningen om in 2035 energieneutraal te zijn.

Bij de start concentreerde de Gresco zich op de

ruim 250 gemeentelijke gebouwen. Inmiddels is het werkterrein verbreed naar andere energiegebruikers zoals openbare verlichting, kunstwerken en bruggen. Ook bepaalde scholen worden hierin meegenomen.

Veel daken kregen zonnepanelen, zoals die van het gebouw aan het Hanzeplein, het cultuurcentrum Oosterpoort en de sporthal in Hoogkerk.¹²

Project fris en duurzaam

Er is een project geweest om het binnenklimaat in de klaslokalen aan te pakken. De financiering werd gedaan op basis van een derde gemeente, een derde rijksoverheid en een derde voor het schoolbestuur. Dit project heeft er voor gezorgd dat er maatregelen zijn getroffen rondom verduurzaming en klimaatverbetering. Het onderhoud van deze investeringen komt voor rekening van de schoolbesturen. Ook vervanging of reparatie door bijvoorbeeld

¹² Instituut voor vastgoed en duurzaamheid.(IVVD),(2019).
Gemeente Groningen zet forse stappen in energiezuiniger maken eigen vastgoed.

de plaatsing van een airco is voor rekening en risico van het schoolbestuur.¹³ Sommige scholen hebben nieuwe systemen om die reden weer uitgezet omdat het energieverbruik en de onderhoudskosten te hoog zijn om dit te bekostigen. Het is tevens de vraag of scholen rekening hebben gehouden met de vervanging van het systeem op termijn.^{14 15}

Intentieverklaring energieneutrale scholen

Het streven van de gemeente Groningen is om in 2035 energieneutraal te zijn. Dit streven is vastgelegd in een intentieverklaring voor het energieneutraal maken van alle schoolgebouwen voor 2035 in de gemeente Groningen.¹⁶ Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de kostenverdeling en verdere financiering.¹⁷ Wanneer investeringen binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, dan mag het betaald worden met onderwijsgeld. Investeren in zonnepanelen kan niet, want deze zijn meestal niet binnen vijf jaar terugverdiend. Een installatie voor aardwarmte is veel duurder dan een huidige installatie, voor deze investeringen is geen extra investeringsruimte. Er is nog veel onduidelijkheid en onzekerheid over dit convenant, vooral ten aanzien van de kostenverdeling.^{18 19}

¹³ Interview met mevrouw I. Rotman, objectmanager onderwijs gemeente Groningen

¹⁴ Interview met de heer E. Vredeveld en de heer F. Steine, VCOG Groningen

¹⁵ Interview met de heer T. Venema, schooldirecteur De Wegwijzer Groningen

¹⁶ Intentieverklaring energieneutrale scholen

¹⁷ Interview met de heer H. Boersma, portefeuillemanager onderwijs gemeente Groningen

¹⁸ Interview met de heer T. Warmels, beleidsadviseur huisvesting en facilitair OOG Groningen

¹⁹ Interview met de heer E. Vredeveld en de heer F. Steine, VCOG Groningen

2.4 Sociaal Domein

In 1996 is het concept 'brede scholen' ontwikkeld. De eerste tien jaar is er vooral ingezet op aanwezig zijn in de wijken van '8 tot 8 uur'. De Vensterschool was vooral bedoeld als een fysieke plek met actieve sturing vanuit de gemeente. Een locatiemanager vanuit de gemeente was in de beginfase ook aangesteld.

In 2013 is een eerste bijstelling gedaan op de beleidsmatige aanpak rondom 'De Vensterscholen'. De scholen hadden vanaf dat moment zelf de regie. De verbinding zoeken met de wijk is de taak van de gemeente. De scholen moeten binnen de Vensterschool een doorgaande leerlijn ontwikkelen.

In 2018 volgt een tweede koerswijziging rondom de samenwerking in de wijken. Het jeugdbeleid wordt er aan toegevoegd. Er wordt vanaf dan gesproken van een "Strategieplan Vensterschool 3.0". Een gezamenlijk plan vanuit de scholen en de gemeenten inclusief bijbehorende subsidiemogelijkheden.

Het huidige principe vanuit het Sociaal Domein rondom een Vensterschool is: een Vensterschool komt in aanmerking voor subsidie bij een minimale voorwaarde dat er een samenwerking is met een kinderdagverblijf. Verder is er een programma van eisen nodig ten aanzien van positief opvoeden, gebaseerd op verschillende pijlers.

Vanuit de directie Sociaal domein van de gemeente wordt vastgesteld dat er in de loop der jaren een beeld is ontstaan dat er drie Vensterscholen bestaan, namelijk de drie gebouwen waar de gemeente eigenaar van is. Dit klopt echter niet met de uitgangspunten vanuit Sociaal Domein. Hier lopen de beleidsmatige rol en de eigenaarsrol vanuit de gemeente met betrekking tot de Vensterscholen dus door elkaar heen. Vanuit Sociaal Domein zijn er beheerders voor de drie scholen aangesteld. Dat geldt niet voor de overige Vensterscholen. Meer uniformiteit rondom uitgangspunten (zowel in beheer als in subsidies) voor alle Vensterscholen, of het gebouw/de gebouwen nu in eigendom zijn van de gemeente of niet, is dus gewenst.

3. Uitvoering van het onderhoud

3.1 Eigendom van de Vensterscholen

De gemeente heeft bij de schoolgebouwen die in eigendom zijn van de schoolbesturen het economische claimrecht, wat inhoudt dat de schoolbesturen de gebouwen teruggeven aan de gemeente wanneer een school stopt of naar een andere locatie gaat. De gemeente blijft economisch partner als het gaat om de gebouwen waar de schoolbesturen eigenaar van zijn. De gemeente heeft daarin een plicht om de gebouwen te blijven toetsen en zal dus ook tot op zekere hoogte eindverantwoordelijk blijven. Dat betekent dus ook dat er altijd risico's zijn voor de gemeente als het gaat om de wijze waarop het onderhoud wordt begroot en uitgevoerd.

De onderhoudsgelden lopen nu via de schoolbesturen en zij zijn verantwoordelijk voor adequaat onderhoud, maar als het schoolbestuur stopt, valt het gebouw terug aan de gemeente. De gemeente blijft eindverantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting in haar gemeente. Vastgoed en schoolbesturen moeten elkaar dus informeren waar het gaat om de kwaliteit van de onderwijshuisvesting. De gemeente zal hierin ook haar beleid moeten ontwikkelen hoe hiermee om te gaan en heeft hier dus een rol om regelmatige toetsingsmomenten te organiseren rondom beheer en onderhoud.

zijn in een Vensterschool sluiten met de gemeente een huurovereenkomst af conform het ROZ-model. Er wordt verder gerekend met een "kostprijsdekkende huur". Kortom, de uitgangspunten die de gemeente als eigenaar en verhuurder stelt naar de gebruikers zijn voor iedereen vergelijkbaar. In de demarcatielijst is vastgelegd wie waar verantwoordelijk voor is bij het plegen van onderhoud.

De eigendomsverhoudingen en de gebruikers per Vensterschool zijn vastgelegd in bijlage 5.

Er zijn veel verschillende gebruikers (huurders) in de drie Vensterscholen die juridisch eigendom zijn van de gemeente. In het geval een schoolbestuur de gebruiker is krijgt deze een ingebruikgevingsovereenkomst met algemene verhuurvoorwaarden die gebaseerd zijn op het zogenaamde ROZ-model. Het ROZ volgt de wet- en regelgeving met betrekking tot de verhuur van onroerend goed. De andere gebruikers die gevestigd

3.2 Afspraken over onderhoud

Er is onderscheid te maken tussen de Vensterscholen die in eigendom zijn van de gemeente en de Vensterscholen die in eigendom zijn van de schoolbesturen.

3.2.1 Vensterscholen in eigendom van de gemeente

Er wordt bij de Vensterscholen gestreefd naar conditieniveau 3. Door middel van een demarcatielijst is vastgesteld welk onderhoud voor de gebruiker/huurder is en welk onderhoud voor de gemeente.²⁰ Kort gezegd is het onderhoud van daken, gevel en installaties voor de gemeente. De gemeente heeft hier verschillende contracten met leveranciers voor; de verantwoordelijkheid voor het beheer van deze contracten ligt bij de contractmanagers. Demarcaties zijn afgeleid van algemene verhuurvoorwaarden. Met de scholen in de Vensterscholen (gebouwen in eigendom bij de gemeente) zijn recent nieuwe ingebruikgevingsovereenkomsten afgesloten. Sinds deze overeenkomsten er zijn worden alle servicekosten verrekend aan het eind van de periode naar rato van werkelijk gebruik.²¹ Er wordt aan de schoolbesturen een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht.

Het gebouw met de installaties zoals die van oorsprong waren, staan op de demarcatielijst. Over alle investeringen en/ of aanvullingen die op een later moment zijn gedaan moeten apart afspraken gemaakt worden.²²

Bij elke Vensterschool van de gemeente is een beheerder aangesteld. Deze beheerder wordt via de afdeling DMO ingehuurd. De rol van deze beheerder is vooral het coördineren van de dagelijkse gang van zaken op de locatie. Op elke gemeentelijke vensterschool is een periodiek

beheeroverleg waar de beheerzaken besproken worden en waarbij de objectbeheerder van de gemeente aanwezig is voor de verbinding en in de rol als vertegenwoordiger van de eigenaar.

²⁰ Demarcatielijst beheer en onderhoud

²¹ Interview met de heer H. Boersma, portefeuillemanager onderwijs gemeente Groningen

²² Interview met mevrouw I. Rotman, objectmanager onderwijs gemeente Groningen

3.2.2 Vensterscholen in eigendom van schoolbesturen

Bij de Vensterscholen die in eigendom zijn van de schoolbesturen, zijn de scholen zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud. Alleen bij nieuwbouw of volledige renovatie zal de gemeente deze investering uitvoeren. De school bepaalt het schoolgebouw en de invulling en de gemeente zorgt voor de financiering. De voorwaarden voor (vervangende) nieuwbouw en/ of renovatie zijn vastgelegd in het IHP.

De schoolbesturen en scholen geven, conform de wettelijke regeling, aan zelf verantwoordelijk te zijn voor het onderhoud. Zij zijn van mening dat ze de gemeente geen inzicht hoeven te geven in hun MJOP's, omdat het onderhoud hun eigen verantwoordelijkheid is aangezien zij juridisch eigenaar zijn van de scholen. De wethouder en de ambtenaren delen deze visie. Sommige schoolbesturen hebben zelf een huisvestingsadviseur in dienst, andere schoolbesturen besteden het onderhoud uit aan bijvoorbeeld Huisvestingsadviesbureau Meppel.

Bij teruglevering van een school moet de school wel inzicht geven aan de gemeente in het MJOP. Bij teruglevering wordt verwacht dat het schoolgebouw voldoet aan conditieniveau 3.

Er vinden periodieke controles plaats. De gemeente heeft in 2009 en 2014 een schouw uitgevoerd en de conditie van alle schoolgebouwen onderzocht. Recent in 2019 is in het kader van het IHP weer de kwaliteit beoordeeld. Deze controle had als doel om te bepalen welke maatregelen de gemeente en schoolbesturen moeten treffen bij welke scholen om de kwaliteit de komende 20 jaar omhoog te brengen.

Bij de schoolbesturen lijkt het reguliere onderhoud redelijk goed georganiseerd. MJOP's zijn alleen niet altijd beschikbaar of onvolledig. Met name bij reserveringen voor groot onderhoud en renovaties is het onzeker of er voldoende middelen zijn. De schoolbesturen verhuren vaak zelf aan een kinderdagverblijf tegen kostprijsdekkende huur/servicekosten. Er is geen inzage geweest in contracten. Volgens de gemeentelijke verordening moet de gemeente toestemming verlenen voor verhuur aan derden. De gemeente kan aan die toestemming voorwaarden verbinden. De toestemming is in veel gevallen niet gevraagd en dus ook niet gegeven, met als gevolg geen inzicht bij de gemeente en een veelheid aan verschillende soorten afspraken.

4. Huidige staat van onderhoud en financiën

Helix Advies heeft op verzoek van Metafoor een technisch onderzoek gedaan naar het onderhoud van de Vensterscholen die zijn meegenomen in de steekproef. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste bevindingen, het volledige technische rapport is opgenomen als bijlage 6. Zowel de gemeentelijke schoolgebouwen als de gebouwen van de schoolbesturen zijn meegenomen in het onderzoek.

4.1. Huidige staat van onderhoud

Bevindingen van Helix

- In algemene zin is de onderhoudstoestand van de onderzochte Vensterscholen conform de uitgangspunten in het vastgoedbeleid;
- Brandveiligheid en technische installaties zijn op bijna alle scholen wel een aandachtspunt.
- Het conditieniveau is grotendeels op peil met conditie 2-3 of conditie 3.
- De Beijumkorf heeft de meeste aandachtspunten (conditie 3-4); dit schoolgebouw staat in het IHP gepland in 2032-2035.
- Er zijn bijna nergens duurzaamheidsmaatregelen toegepast, er moet op dat vlak nog veel gebeuren voor 2035 en eigenlijk heeft ook niemand er budget voor.
- Klachten vanuit scholen over klimaat en luchtkwaliteit, dit volgt ook uit de interviews.

23 24 25 26

In het algemeen bevinden de gebouwen zich in de onderstaande conditie volgens de omschrijving in de NEN 2767 deel 1.

Gebouw	Conditie
Anna Frankschool, De Sanstraat 13 Groningen	2-3
Zuiderweg 70 Groningen	2-3
Siersteenlaan 480 Groningen	2-3
Eikenlaan 288 Groningen	2-3
De Wegwijzer, Prunusstraat 76 Groningen	2-3
Vensterschool De Beijumkorf, Jaltadaheerd 53 Groningen	3-4
Bisschop Bekkerschool, Siriusstraat 1 Groningen	3

²³ Interview met de heer E. Vredeveld en F. Steine, VCOG Groningen

²⁴ Interview met mevrouw W. van der Vlugt, schooldirecteur Bisschop Bekkerschool

²⁵ Interview met de heer T. Warmels, adviseur huisvesting en facilitair bij OOG Groningen

²⁶ Interview met de heer T. Venema, schooldirecteur De Wegwijzer

4.2 Onderhoud financiën

De gemeente geeft aan dat er een koppeling is gemaakt tussen bestaande MJOP's en de daadwerkelijke staat van onderhoud van de onderwijshuisvesting. In het jaarverslag wordt er apart vermelding gemaakt van onder- of overschrijdingen. Er is geen controle op middelen voor de Vensterscholen waar de gemeente geen eigenaar van is.

Voor het schoolbestuur is de gebruiksvergoeding voor energie en onderhoud die wordt betaald voor Vensterscholen niet altijd even inzichtelijk. Volgens de gemeente is dit in de nieuwe ingebruikgevingsovereenkomsten wel gedetailleerd vastgelegd. Voor het uitvoeren van het onderhoud is er goed overleg met de gemeente en weinig discussie over de demarcatie lijst onderhoud, problemen worden meestal opgelost. De samenwerking verloopt goed met de gemeente en de scholen zien weinig risico's in de huidige gang van zaken. Wel is een aandachtspunt de investeringen in groot onderhoud en verduurzaming vanuit de schoolbesturen. Hiervoor zijn de rijksmiddelen onvoldoende en ook de budgetten vanuit het MJOP zijn hiervoor onvoldoende.

5. Rapport van bevindingen

In dit hoofdstuk volgen de bevindingen die uit het onderzoek en de vorige hoofdstukken naar voren zijn gekomen. De bronnen hiervoor zijn: Een uitgebreide documentenstudie, een conditiemeting door Helix advies BV, interviews met betrokkenen (gemeentelijk Vastgoedbedrijf, Sociaal Domein en schoolbesturen) en diverse overleggen met de Rekenkamer.

Vensterschool, definitie

- Gemeente is eigenaar van drie Vensterscholen;
- (Juridisch) eigendom van de gebouwen ligt voor wat betreft de overige Vensterscholen bij de schoolbesturen, economisch claimrecht bij de gemeente (o.a. opstalverzekering en OZB);
- Vanuit het gemeentelijk vastgoed worden de drie eigen locaties als Vensterschool beschouwd. Dit terwijl er beleidsmatig veel meer Vensterscholen zijn;
- De strategie en principes rondom de Vensterscholen worden niet breed gedeeld. Er bestaan veel verschillende definities;
- Vanuit DMO geldt er een hele ruime opvatting van wat een Vensterschool is en vanuit Vastgoed betreft het alleen de multifunctionele accommodaties (drie in totaal + nieuwbouw);
- Vanuit beleidsmatig oogpunt is de ambitie om elke school als Vensterschool te zien. Dit betreft dan de samenwerking tussen scholen en kinderdagverblijf;
- Er is geen duidelijkheid over de vraag wat de beleidsmatige kant van de Vensterscholen betekent voor de kwaliteit en uitstraling van

de schoolgebouwen. Voor de gemeentelijke Vensterschoolgebouwen is dit wel helder vastgelegd.

Organisatie en beleid

- De Vastgoednota vormt een goed beleidskader, maar heeft geen brede bekendheid bij alle betrokken schoolbesturen, afdelingen en/ of ambtenaren binnen de gemeente;
- Spelregels vanuit de vastgoednota zijn onvoldoende bekend bij de schoolbesturen. Hierdoor wordt de ruimte die er is om extra investeringsruimte te vragen door scholen niet voldoende benut, terwijl er wel behoefte is aan extra middelen voor duurzaam onderhoud;
- Er wordt gebruik gemaakt van demarcatielijsten door de gemeente. Bij de huurders en gebruikers zijn deze bekend. Maar ze ervaren wel onduidelijkheid over zaken die niet op de lijst staan en wel betrekking hebben op het onderhoud;
- Het vastgoedbedrijf heeft de huurovereenkomsten goed op orde en er zijn duidelijke afspraken;
- Er is een protocol voor terug leveren van gebouwen aan de gemeente. Aandachtspunt is

de uitwerking van de globale richtlijnen vanuit de verordening naar heldere afspraken;

- Opvallend is dat er vanuit sociaal domein van de gemeente een contactpersoon is aangesteld voor de gebruikers van de Vensterscholen van de gemeente. Voor de overige Vensterscholen niet.

Onderhoud en financiën

- De gebouwen binnen de onderzochte Vensterscholen, zowel van de gemeenten als de schoolbesturen, voldoen in het algemeen aan het conditieniveau zoals vastgelegd in beleid;

- Er is meer aandacht nodig voor regelmatige toetsingsmomenten naar het onderhoud van de Vensterscholen die eigendom zijn van de schoolbesturen;

- De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting, zoals ook in de eigen Groningse verordening opgenomen (ogv artikel 102 WPO). Die verantwoordelijkheid is nu geen vast onderdeel in de controle op onderhoud en financiën van de schoolbesturen;

- Onderhoud en financiën van de gemeente lijken op orde;

- Schoolbesturen maken zich zorgen over lange termijn budget voor onderhoud en verduurzaming. Voor dagelijks onderhoud lijken de middelen op orde.

Duurzaamheid

- Er wordt gesproken over een convenant rondom verduurzaming. Dit betreft enkel een

intentieverklaring;

- De scholen hebben niet de middelen om te verduurzamen. Rijksvergoeding is niet voldoende;

- Fris en duurzaam, heeft wel effect gehad en in ca 500 klaslokalen is het klimaat verbeterd en zijn de energiekosten gedaald. Echter:

o Onderhoudskosten omhoog, hiervoor is geen budget;

o Systemen worden uitgezet want ze zijn te duur in onderhoud/ beheerslasten.

- De uitvoering van het IHP richt zich vooral op de komende vier jaar. Inzake het realiseren van duurzame ambities van de gehele bestaande voorraad dienen nog nadere afspraken te worden gemaakt. Dit sluit aan bij de landelijke trend dat er nieuwe vormen van samenwerking worden gezocht voor het investeren in de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en onderwijshuisvesting. Er zijn al goede voorbeelden van samenwerkingen tussen schoolbesturen en gemeenten (bijvoorbeeld Gemeente Enschede) om de investeringsopgave te organiseren voor meerjaren;

- IHP, pag 26: "De kwaliteitsslag die gemaakt moet worden om voor 2035 alle huisvesting energieneutraal en gasloos te maken, valt buiten de scope van dit IHP. Hiervoor wordt een separaat proces doorlopen door schoolbesturen en gemeente." Dit zal nog nader uitgewerkt moeten worden nu het IHP recent is vastgesteld.

In antwoord op de onderzoeksvragen is er een matrix opgesteld over de conclusies.

	School als eigenaar	Gemeente als eigenaar
Beleid	?	+
Demarcatie	+/-	+
MJOP (meerjarenonderhoudsplan)	+/-	+
Contracten op orde	?	+
NEN 2767	+	+
Budget	+/-	+
Beheerder vanuit gemeente	-	+
Risico op onderhoud	+/-	+
Duurzaamheid	-	+

Bijlage 1: Uitwerking onderzoeksvragen

Bijlage 1: Uitwerking onderzoeksvragen

Interviewvragen gemeente Groningen

Spelregel 7: Conditieniveau 3

- Waarom is gekozen voor conditieniveau 3?
- Is er in de begroting dekking gereserveerd voor het op het gewenste onderhoudsniveau in stand houden van het vastgoed?
- Is er voldoende gereserveerd?
- Hoe zorgt de gemeente ervoor dat ze vroegtijdig bijsturen?

Spelregel 9: Kosten van kwaliteit voor gebruiker of opdrachtgever.

- Maken de scholen hier gebruik van?

Spelregel 10: er wordt gewerkt op basis van standaardcontracten en -huurovereenkomsten;

- Is dit van toepassing voor alle Vensterscholen? Indien dat niet zo is is er dan sprake van bijvoorbeeld een beleid om deze tzt te harmoniseren van oud beleid naar nw beleid b.v. op moment van contractsherziening of is er een andere wijze van actief onderhoud op het contract?

In principe huurovk bij een Vensterschool vanwege meerdere gebruikers; maar

er worden toch eigenaarslasten overgedragen....of juist niet (zie ook de Excel beantwoording financiële vragen) daar gaat het om de lasten van gebouwbeheer, de interieurzaken zoals vloerbedekking sloten e.d. komen voor de gebruiker, die krijgt hiervoor budget;

De gemeente stelt onderwijsgebouwen ter beschikking (of draagt in eigendom over) aan primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Hierbij worden ook de eigenaarsverplichtingen aan de onderwijsorganisatie overgedragen. Een uitzondering zijn de Vensterscholen, waar de gemeente eigenaar van is en waar meerdere gebruikers zijn gehuisvest. Het Vastgoedbedrijf sluit in deze gevallen in principe huurovereenkomsten af.

Spelregel 11: verhuur tegen min kostprijsdekkende huur.

- Is dit ook van toepassing op de Vensterscholen en de daarin gehuisveste voorzieningen?
- Hoe is die bepaald? Via externe taxatie of eigen berekening?

Spelregel 14: subsidie wordt direct toegekend en niet indirect via lagere huur.

- Is dat ook van toepassing op de voorzieningen binnen de Vensterscholen?

Spelregel 15: planmatig onderhoud wordt uitgevoerd vanuit begroting, dagelijks onderhoud vanuit de exploitatie; dit kan een haakje zijn voor het onderhoud en besteding van de budgetten door schoolbesturen, wordt er gespaard of wordt gedacht mooi budget is niet besteed en kan ten gunste komen van de lopende rekening? Kan dat inzichtelijk worden gemaakt?

- Maakt een van de Vensterscholen gebruik van GrESCo? Gericht op energiebesparing door het investeren en realiseren van energiebesparende maatregelen.
- Is er een portefeuilleplan voor de Vensterscholen? Graag zouden we deze ontvangen.

Niet bij elke school is een MJOP aanwezig, zoals bij de Wegwijzer.

- Hebben jullie hier inzicht in? Zouden jullie hier inzicht in willen?
- Hoe houden jullie de regierol?
- Wanneer jullie een school terugkrijgen in eigendom, hoe gaat jullie de verplichtingen van teruglevering na laten komen?

Samenwerking tussen gemeente en Vensterscholen

- Hoe is het contact tussen de gemeente en de vensterscholen?
- Wordt er ook geëvalueerd samen met de gemeente en de vensterscholen? Zo ja, hoe vaak?
- Hoe staat het met het klachtenonderhoud?

Budget en financiën gemeente

Op basis van de Excel (document F-191030) kan worden opgemaakt dat er budget ter beschikking wordt gesteld vanuit de gemeentelijke begroting aan de Vensterscholen. Het gaat voornamelijk over “interieur aspecten”;

- Is het inzichtelijk wat de werkelijke kosten zijn er voor vervanging en onderhoud? Hoe wordt dit gemeten? Worden de budgetten aangepast? Zijn er blokkades bij het eventueel vaststellen van een hoger benodigd budget?
- Blijft er onbenut budget over en hoe wordt daarmee omgegaan? In reserve voor toekomstig onderhoud of ten gunste van de jaarlijkse begroting

Soms zijn er kosten voor dagelijks onderhoud of dagelijkse exploitatielasten, zoals kosten voor water, afvalverwijdering en dergelijke.

- Waarom vergoed gemeente deze kosten en laat die niet ten laste komen van de Vensterschool of instantie die daarvan gebruik maakt en zodoende inzichtelijk via de zogenaamde instandhoudingsbijdrage van die voorziening?

Zelfde lijkt van toepassing op de post “onderhoud niet planmatig”; cfm spelregel 15 Vastgoednota, zouden dit soort kosten tlv van de lopende exploitatie moeten komen en niet ten laste van de begroting.

- Klopt deze aannname en om welke kosten zou het kunnen gaan?
- Is het gewenst dat dit aangepast wordt of dat de Vastgoednota op dit onderdeel aangescherpt moet worden, omdat de praktijk en theorie niet met elkaar overeenstemmen?

Specifiek de huurovereenkomst tussen gemeente met Korfbal (VS Hoogkerk)

Huur betaald waarbij rekening is gehouden met kosten voor onderhoud, renovatie, ozb, riool en verzekering

- Deze zouden in principe ten laste moeten komen van de voorziening zelf of direct zichtbaar via een hogere subsidie/instandhoudingsbijdrage (indien noodzakelijk)

Zoals het geformuleerd is lijkt het er op dat ook andere gebruikerslasten in de huur zitten verondersteld of daarvan onderdeel uitmaken.

- Hoe verhoudt dit zich met de kostprijsdekkende huuropgave en evt andere subsidiebronnen?

Schoolbestuur algemeen

Afspraken uit huurovereenkomst

- Zijn de afspraken die vastliggen voor jullie duidelijk?
- Kennen jullie de afspraken rondom het onderhoud van het gebouw?

Kwaliteit schoolgebouw

- Bent u bekend met de onderhoudsstand van het gebouw?
- Zijn jullie tevreden over de kwaliteit van het gebouw?
- Het beleid van de gemeente is om het gebouw op conditieniveau 3 te houden (spelregel 7), zijn jullie tevreden over het conditieniveau?
- Het beleid van de gemeente is om investeringen die uitstijgen boven de instandhouding van het gebouw, betaald moeten worden door de gebruiker (spelregel 9). Hebben jullie wel eens zelf investeringen gedaan op bijvoorbeeld het gebied van verduurzaming/upgrading?
- Is er in het verleden discussie geweest over de kosten van het onderhoud?

Samenwerking gemeente en schoolbestuur

- Wat vind je van de huidige samenwerking? Zijn jullie tevreden over de samenwerking tussen jullie en de gemeente?
- Hoe is het contact tussen de gemeente en de vensterscholen?
- Wordt er ook geëvalueerd samen met de gemeente en de vensterscholen? Zo ja, hoe vaak?

**Schoolbestuur De Wegwijzer,
Prunusstraat 76**

**In jullie gebouw zit ook de COP/Kidsfirst
Klein Duimpje.**

- Hebben jullie een huurovereenkomst met hun?
- Dragen zij financieel bij in het onderhoud?
- Doen zij zelf ook (klein) onderhoud?

**Er is geen MJOP verstrekt aan Helix,
is deze wel aanwezig? Waarom wel/niet?**

**Is er een plan voor verduurzaming van de
school?**

- Gebreken aan diverse doorvoeren in technische ruimtes.
- Tijdens quick scan geen grote gebreken geconstateerd.
- De brandmeldinstallatie wordt niet aantoonbaar periodiek getest en niet frequent onderhoud.
- De losse handblusser in de technische ruimte dient te worden vervangen of te worden verwijderd.
- De in de technische ruimte opgeslagen inventaris dient te worden verwijderd.
- De dakbedekking van het dak van de fietsenstalling dient te worden gereinigd om de levensduur te verlengen.

Conclusies/advies Helix

- Geen MJOP verstrekt waardoor reservering en uitgevoerd onderhoud niet kon worden gecontroleerd.
- Het verstrekte Excel document met grootboek regels onderhoud en bedragen 2018, 2019 (stand oktober) en begroting 2019 geeft onvoldoende informatie om te beoordelen of het meerjarenonderhoud en de reservering (op de lange termijn realistisch zijn. De totale kosten en begroting voor 2018 en 2019 zijn voor een dergelijke school met de omvang realistisch.

Schoolbestuur Bisschop Bekkerschool

In jullie gebouw zit ook de COP/Kidsfirst Dikkie Dik en een logopediste.

- Hebben jullie een huurovereenkomst met hun?
- Dragen zij financieel bij in het onderhoud?
- Doen zij zelf ook (klein) onderhoud?

Conclusies/advies Helix

- De verstrekte meerjarenonderhoudsplannen zijn niet gedetailleerd uitgedraaid maar op hoofdonderdelen samengevoegd. Hierdoor kunnen wij niet de realiteitswaarde van deze meerjarenonderhoudsplannen controleren. De totale gemiddelde onderhoudskosten zijn euro 36 per m2 GBO per jaar gezien zijn op basis van de verstrekte meerjarenonderhoudsplannen. Als de meerjarenonderhoudsplannen alleen betrekking hebben op instandhoudingsonderhoud (geen renovaties), verduurzaming niet is meegenomen en de bedragen niet jaarlijks zijn geïndexeerd (wat wij gezien de bedragen die wij per jaar zien terug komen ook niet verwachten) dan vinden we dit bedrag erg hoog.

- Wij adviseren de brandmeldinstallaties frequenter te testen dan 1 maal per jaar.
- Wij adviseren een onderzoek in te stellen naar de brandveiligheid van het gebouw. (vluchtwegsignalering en draairichting van deuren)
- De schilderwerkafwerking van het interieur zijn in een matige tot slechte staat.
- De houten binnenkozijnen en binnendeuren hebben diverse mechanische beschadigingen.
- Het hang- en sluitwerk van de kiepramen in de gevel verkeerd in een slechte staat waardoor de ramen niet of nauwelijks te openen en te sluiten zijn.
- De in de technische ruimte opgeslagen inventaris dient te worden verwijderd.

Wethouder

Wat is de aanleiding van het onderzoek?

Vensterscholen

- Wat is de missie van de Vensterscholen?
- Wat vind u het voordeel van de Vensterscholen?
- Wat zijn in uw ogen de belangrijkste risico's van de Vensterscholen? En waarom?
- Hoe ziet u de ontwikkeling van de Vensterscholen?
- Het vastgoedbeheer is steeds meer gericht op duurzaamheid, heeft u hier bepaalde doelstellingen voor?
- Wat zijn de lange termijn ambities? Waar wilt u heen met de Vensterscholen?
- Wat is voor u het gewenste onderhoudsniveau voor de Vensterscholen die in eigendom van de gemeente zijn?
- Wat is uw verwachting van het onderhoud van de Vensterscholen?
- In hoeverre willen jullie sturing hebben op het onderhoud van de Vensterscholen?
- Aan welke eisen moeten schoolbesturen voldoen? Aan welke eisen moet de afdeling Vastgoed voldoen?
- Een gedeelte van de Vensterscholen is in eigendom van de gemeente, maar een groot gedeelte van de (Venster)scholen is in eigendom van schoolbesturen. In hoeverre willen jullie de regierol houden bij Vensterscholen die in eigendom zijn van schoolbesturen? In hoeverre willen jullie het onderhoudsniveau op peil hebben bij scholen waarvan jullie geen eigenaar zijn?
- Er is een terugleveringsplicht wanneer een school sluit, vind u dit een groot risico voor de gemeente?

Hoe bent u betrokken bij het maken van de vastgoednota? Blijft u hierbij betrokken?

Ter afsluiting

Heeft u nog vragen voor ons?

Bijlage 2: Overzicht geraadpleegde documenten en bronnen

Documenten	Status
Vastgoednota 2019	Vastgesteld
Integraal Huisvestingsplan onderwijs 2020-2039	Concept
Protocol voor de (eigendoms)overdracht van een schoolgebouw door een schoolbestuur aan de gemeente Groningen (en vice versa)	Vastgesteld
Demarcatie en onderhoudsvergoeding Vensterscholen	Vastgesteld
Demarcatielijst beheer en onderhoud scholen	Vastgesteld
Regeling beheergroep Vensterscholen	Vastgesteld
Intentieverklaring energieneutrale schoolgebouwen voor 2035 in Gemeente Groningen	Getekend door gemeente en schoolbesturen
Overeenkomsten Vensterschool Vinkhuizen - Ingebruikgevingsovereenkomst Vensterschool O2G2 Sterrensteen - Ingebruikgevingsovereenkomst Vensterschool Hoeksteen - Huurovereenkomst SKSG VS Vinkhuizen - Huurovereenkomst Bibliotheek - Huurovereenkomst WIJ Team	Ondertekend door schoolbestuur en andere gebruikers
Overeenkomsten Vensterschool Hoogkerk - Ingebruikgevingsovereenkomst Vensterschool Hoogkerk - Huurovereenkomst Kids First - Huurovereenkomst SKSG VS Hoogkerk - Huurovereenkomst DIA - Huurovereenkomst Dorpshuis - Huurovereenkomst Korfbal - Huurovereenkomst VWH	Ondertekend door schoolbestuur en andere gebruikers

Documenten	Status
Overeenkomsten Vensterschool SPT - Ingebruikgevingsovereenkomst Vensterschool Paddepoel - Huurovereenkomst Sonde 2000 - Huurovereenkomst Bibliotheek - Huurovereenkomst Kids First - Huurovereenkomst SKSG - Huurovereenkomst Werkpro - Huurovereenkomst Leptis - Huurovereenkomst WIJ Team	Ondertekend door schoolbestuur en andere gebruikers
Strategische koers Vensterschool 2019	Sociaal domein
Begroting 2019 Programma 3, onderwijs	Vastgesteld

Bijlage 3: Overzicht geïnterviewde personen

Mevrouw C. Bloemhoff

Wethouder portefeuille Onderwijs

De heer H. Boersma

Portefeuillemanager Onderwijs Gemeente Groningen

Mevrouw I. Rotman

Objectmanager Onderwijs Gemeente Groningen

De heer E. Vredeveld

Bestuurder VCOG

De heer F. Steine

Facilitair adviseur VCOG

De heer T. Warmels

Beleidsadviseur Huisvesting en Facilitair bij O.O.G.

Mevrouw W. van der Vlugt

Schooldirecteur Bisschop Bekkerschool

De heer T. Venema

Schooldirecteur De Wegwijzer

Mevrouw T. Hoefnagel

Vastgoed econoom Gemeente Groningen

De heer G. Hansma

Senior financieel adviseur Gemeente Groningen

De heer D. Paré

Financieel adviseur Gemeente Groningen

Mevrouw G. Tacke

Beleidsadviseur Directie Maatschappelijke Ontwikkeling

De heer B. Auf der Haar

Financieel adviseur VCOG

Bijlage 4: Toetsing aan normenkader

NEN 2767

NEN 2767 is dé norm voor conditiemeting van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Hiermee kan gestuurd worden op prestatie-eisen, zodat een eigenaar of beheerder inzicht heeft in de aanwezige gebreken en weet welke risico's hij loopt als die niet worden opgelost. De norm zorgt ervoor dat inspecteurs betrouwbare informatie aanleveren waardoor meerjarenprogramma's kunnen worden ontwikkeld. Hiermee krijgt de eigenaar/beheerder input voor zijn beleid en kan zo ook richting geven aan het stellen van prioriteiten voor herstel van gebreken. Zo is er grip op de technische toestand, de risico's en kosten op korte en lange termijn.

Bijlage 5: Juridisch eigendom Vensterscholen

Naam	Adres schoolgebouw	'Juridisch' eigenaar	Gebruikers
Venstersamenwerking De Oosterpoort	Warmoesstraat 18	O.O.G.	- Borgmanschool - SKSG - Conservatorium - Poortershoes - Cultuureducatie Bij Vrijdag
Venstersamenwerking De Tamarisk	Van Ketwich Verschuurlaan 90	V.C.O.G.	- C.B.S. De Tamarisk - COP groep/Kids First - Bibliotheek - WSR - CJG - Pitsstop - MFC
Vensterschool De Beijumkorf	Jaltadaheerd 53	O.O.G.	- O.B.S. De Beijumkorf - COP groep/Kids First
Vensterschool De Brederoschool	Ina Boudierplantsoen 3	O.O.G.	- De Brederoschool - SKSG - Kids First/COP-groep - CJG - Jonge onderzoekers - Wetenschapsknooppunt Noord Nederland- RUG - Betapunt Noord-Hanze - Academische Opleidingsscholen Noord Nederland
Vensterschool De Heerdstee	Bentismaheerd	V.C.O.G.	- De Heerdstee - CJG - SKSH/NSA: voorschools en schools verbinden en vensterwijkladder - GGD - B-slim - Bibliotheek - NDE: tuintjes

Naam	Adres schoolgebouw	'Juridisch' eigenaar	Gebruikers
Vensterschool Hoogkerk	Zuiderweg 70	Gemeente Groningen	- O.B.S. De Ploeg (ingebruikgevingsovereenkomst) - Kids First/COP groep (huurovereenkomst) - SKSG (huurovereenkomst) - DIA (huurovereenkomst) - Dorpshuis (huurovereenkomst) - Korfbal (huurovereenkomst) - VWH (huurovereenkomst) - Buurthuis (moet nog vastgelegd worden in een huurovereenkomst)
	De Sanstraat 13	V.C.O.G.	- Anne Frankschool - Kids First/COP-groep - Openbare bibliotheek - WIJ-Hoogkerk - Jabadoo kinderopvang - Kinderdagverblijf en BSO Kruieltje
Vensterschool Hoornse Wijken	Veenweg 1-1-	O.O.G.	- Boerhaavehof - SKSG Battelo - Kids First/COP-groep - Buitenschoolse opvang - De Blokhut - Kinderdagverblijf De Blokkendoos
Vensterschool Koorenspeer	Molukkenstraat 1	O.O.G.	- O.B.S. Karrepad
	S.S. Rosensteinlaan	V.C.O.G.	- C.B.S. De Kleine Wereld (locatie Celebesstraat) - CJG - SKSG - Kids First/COP-groep

Naam	Adres schoolgebouw	'Juridisch' eigenaar	Gebruikers
Vensterschool Oosterpark	Oliemuldersweg 47	O.O.G.	- Siebe Jan Boumaschool
	Celebesstraat 35	V.C.O.G.	- C.B.S. De Kleine Wereld - O.B.S. De Borgmanschool - SKSG - Kids First/COP-groep - WIJ Oosterparkwijk
Vensterschool SPT	Eikenlaan 288	Gemeente Groningen	- O.B.S. De Pendinghe (ingebruikgevingsovereenkomst) - KidsFirst/COP groep (huurovereenkomst) - SKSG Regenboog (huurovereenkomst) - WIJ-team (Hurovereenkomst) - Sonde 2000 (huurovereenkomst) - Bibliotheek (huurovereenkomst) - Werkpro (huurovereenkomst) - Lentis (huurovereenkomst) - Buurthuis (moet nog vastgelegd worden in een huurovereenkomst)
	Siriusstraat 1	K.O.C.	- Bisschop Bekkersschool - KidsFirst/COPgroep (huurovereenkomst).
	Prunusstraat 75	V.C.O.G.	- C.B.S. De Wegwijzer

Naam	Adres schoolgebouw	'Juridisch' eigenaar	Gebruikers
Vensterwijk Lewenborg	Kiel 7	O.O.G.	- De Swoaistee
	Valreep 67-69	V.C.O.G.	- 't Kompas
Vensterschool SPT	Eikenlaan 288	Gemeente Groningen	- O.B.S. De Pendinghe (ingebruikgevingsovereenkomst) - KidsFirst/COP groep (huurovereenkomst) - SKSG Regenboog (huurovereenkomst) - WIJ-team (Hurovereenkomst) - Sonde 2000 (huurovereenkomst) - Bibliotheek (huurovereenkomst) - Werkpro (huurovereenkomst) - Lentis (huurovereenkomst) - Buurthuis (moet nog vastgelegd worden in een huurovereenkomst)
	Engelberterweg 38	O.O.G.	- De Driebond
	Madeliefstraat 2	O.O.G.	- Oosterhoogebrugschool
	Kluiverboom 9	S.C.S.O.G.	- De Kimkiel - WIJ-team Lewenborg - Gebiedsteam Oost - Kids First/COP groep - SKSG
Vensterschool De Petteflet	J. van Ruysdaelstraat 73	O.O.G.	- BSO Schildersbuurt
Vensterschool Stadspark	Parkweg 128	O.O.G.	- De Starter - SKSG - Kids First/COP-groep

Naam	Adres schoolgebouw	'Juridisch' eigenaar	Gebruikers
Vensterschool Vinkhuizen	Siersteenlaan 480	Gemeente Groningen	- De Sterrensteen (ingebruikgevingsovereenkomst) - C.B.S. De Hoekstee (ingebruikgevingsovereenkomst) - WIJ Vinkhuizen (huurovereenkomst) - Peuterspeelzaal SKSG (huurovereenkomst) - Bibliotheek (huurovereenkomst)

Bijlage 6: Onderzoeksrapport Helix

RAPPORTAGE

BEOORDELING ONDERHOUDSDOCUMENTEN VENSTERSCHOLEN



Opdrachtgever : Metafoor
Uitgevoerd door : Helix Advies
Datum : 3 februari 2020
Versie : 1.0

VERANTWOORDING

Titel Rapportage beoordeling onderhoudsstukken Vensterscholen

Project Beoordeling onderhoudsstukken Vensterscholen
Projectnummer HA19164

Datum 3 februari 2020
Status Definitief

Opdrachtgever Metafoor
Contactpersoon P. Broer

Adviseur F. van Oeveren
Inspectiedatum 3 december 2019

Auteur(s)/adviseur(s) F. van Oeveren
Gecontroleerd door P. van der Landen

Contact Helix Advies
 Meridiaan 26
 2801 DA Gouda
 T: 0182 682 349
 E: info@helixadvies.nl
 www.helixadvies.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Anne Frankschool, De Sanstraat 13 Groningen.....	5
2.1	BAG Viewer.....	5
2.2	Ontvangen documenten	5
2.3	Gesprek de heer Khajjouf.....	5
2.4	Bevindingen.....	5
2.5	Conclusies/advies	6
2.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	6
3	Zuiderweg 70 Groningen.....	7
3.1	BAG Viewer.....	7
3.2	Ontvangen documenten	7
3.3	Gesprek mevrouw Rotman.....	7
3.4	Bevindingen.....	8
3.5	Conclusies/advies	9
3.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	9
4	Siersteenlaan 480 Groningen.....	10
4.1	BAG VIiewer	10
4.2	Ontvangen documenten	10
4.3	Gesprek mevrouw Rotman.....	10
4.4	Bevindingen.....	11
4.5	Conclusies/advies	12
4.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	12
5	Eikenlaan 288 Groningen	13
5.1	BAG VIiewer	13
5.2	Ontvangen documenten	13
5.3	Gesprek mevrouw Rotman.....	13
5.4	Bevindingen.....	14
5.5	Conclusies/advies	15
5.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	15
6	De Wegwijzer, Prunusstraat 76 Groningen	16
6.1	BAG Viewer.....	16
6.2	Ontvangen documenten	16
6.3	Gesprek de heer Venema	16

6.4	Bevindingen	16
6.5	Conclusies/advies	17
6.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	18
7	Vensterschool De Beijumkorf, Jaltadaheerd 53 Groningen	19
7.1	BAG Viewer.....	19
7.2	Ontvangen documenten	19
7.3	Gesprek de heer Strampel	19
7.4	Bevindingen	19
7.5	Conclusies/advies	20
7.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	21
8	Bisschop Bekkersschool, Siriusstraat 1 Groningen	22
8.1	BAG Viewer.....	22
8.2	Ontvangen documenten	22
8.3	Gesprek mevrouw van der Vlugt.....	22
8.4	Bevindingen	23
8.5	Conclusies/advies	23
8.6	Mogelijkheden voor vervolgonderzoek	24
9	Conditie gebouwen	25

1 Inleiding

In opdracht van Metafoor heeft Helix de door de gemeente en schoolbesturen verstrekte documenten van 7 Vensterscholen beoordeeld. Tevens zijn alle 7 Vensterscholen op 1 dag bezocht om een globale indruk te krijgen van de technisch onderhoudsstaat en conditie. In deze rapportage is per Vensterschool de volgende informatie beschreven:

- Informatie uit BAG (Basis Administratie Gemeente) Viewer
- Ontvangen documenten
- Informatie uit gesprek op locatie
- Bevindingen
- Conclusies en Advies
- Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

In Hoofdstuk 9 is een overzicht opgenomen met per gebouw de conditie volgens de omschrijving in NEN 2767 deel 1.

2 Anne Frankschool, De Sanstraat 13 Groningen

2.1 BAG Viewer

De Sanstraat 13
Bouwjaar 1975
Oppervlakte 1.510 m2 onderwijs

2.2 Ontvangen documenten

- Excel document met grootboekregels onderhoud en bedragen 2018, 2019 (stand oktober) en begroting 2019.

2.3 Gesprek de heer Khajjoun

- Gesproken en rondgang op locatie met conciërge de heer Said Khajjoun.
- Anne Frankschool en Peuterspeelzaal De Smurf zijn gehuisvest in het gebouw.
- 2019 binnenzijde geschilderd.
- Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies voert in opdracht van School het technisch beheer, het opstellen van het MJOP en projecten uit.
- Oudste deel bouwjaar 1975.
- Deels bouwjaar 2002.
- In 2002 is school gerenoveerd inclusief dakbedekking.
- Bij de heer Khajjoun is niet bekend of technische documenten in de school aanwezig zijn.
- Geen LED verlichting.
- Geen verduurzamingsmaatregelen getroffen.
- De installatie voor de luchtbehandeling in de klaslokalen is circa 5 jaar oud.
- Weinig storingen.
- Soms storingen aan verwarmingsinstallaties.

2.4 Bevindingen

- In klaslokalen zijn aanwezigheidssensoren voor de verlichting aanwezig.
- Kunststof kozijnen in lokalen.
- Haspels en blussers zijn gekeurd.
- Logboek brand- en ontruimingsinstallatie: de uitgevoerde keuringen zijn niet ingevuld.
- 17-09-2019 onderhoud uitgevoerd aan noodverlichting en pictogrammen.

- 19-12-2017 onderhoud uitgevoerd aan inbraakalarminstallatie.
- Sticker NEN 3140 keuring: vervaldatum 02/2024.
- CV-ketel is in 2019 gecontroleerd.
- Enkele oude lekkage plekken in plafond.
- Airco 12 juli 2018 onderhoud uitgevoerd.
- Dak alleen vanaf dakrand kunnen inspecteren (ladder te kort).
- Water blijft plaatselijk op dak staan doordat enkele afvoeren zijn verstopt.
- Diverse ontluchtungs-/ventilatiekanalen staan scheef op dak, waarschijnlijk is vandalisme hiervan de oorzaak.
- In de technische ruimte waar de cv-ketels staan opgesteld zijn diverse doorvoeren wel en diverse doorvoeren niet brandwerend uitgevoerd.

2.5 Conclusies/advies

- Geen MJOP verstrekt waardoor reservering en uitgevoerd onderhoud niet kon worden gecontroleerd.
- Het verstrekte Excel document met grootboek regels onderhoud en bedragen 2018, 2019 (stand oktober) en begroting 2019 geeft onvoldoende informatie om te beoordelen of het meerjarenonderhoud en de reservering (op de lange termijn realistisch zijn. De totale kosten en begroting voor 2018 en 2019 zijn voor een dergelijke school redelijk laag.
- Tijdens quick scan geen grote gebreken geconstateerd.
- De brandmeldinstallatie wordt niet aantoonbaar periodiek getest en niet frequent onderhoud.
- Onderzoeken of de stookruimte wel of niet als brandcompartiment moet worden uitgevoerd en waar nodig aanpassingen doorvoeren.
- Het interieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een goede tot redelijke conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 2-3.
- Het exterieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving in NEN 2767 conditie 3.
- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een goede tot redelijke conditie. Doordat er geen logboeken aanwezig waren hebben wij de status in relatie tot storingen en gebreken niet kunnen achterhalen.

2.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Opvragen inspectierapport, conditiemeting NEN 2767 en MJOP opgesteld door Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies.
- Opvragen bij gemeente en/of Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies plan voor verduurzaming van de school in het algemeen en de Erkende Maatregelenlijst in het bijzonder.

3 Zuiderweg 70 Groningen

3.1 BAG Viewer

Zuiderweg 70

Bouwjaar 2001

Oppervlakte $22+2744+78+78+148+2802+933+42+84+84+259+58 = 7.332 \text{ m}^2$

3.2 Ontvangen documenten

- Gesproken en rondgang op locatie met objectmanager van de gemeente Groningen mevrouw Ingrid Rotman.
- MJOP op hoofd NL-SfB codering.
- MJOP in Excel per element met vermelding van conditie per element.
- Plattegrond tekening met gebruikers in kleur aangegeven.
- Storingsoverzicht van Strukton Worksphere.
- Rapport Draaier + Partners:
 - Bouwkundige kwaliteitsmeting
 - geïnspecteerd 18-5-2009
 - BVO 2.152 m²
 - Inspectie in 1997 niet uitgevoerd
- Rapport Draaier + Partners:
 - Bouwkundige kwaliteitsmeting
 - geïnspecteerd 30-10-2014
 - gebreken uit rapport: deukvorming in aluminium gevelbeplating, verbuiging aluminium waterslagen, ontbreken van bevestigingsmiddelen van aluminium gevelbeplating
- Rapport Energie QuickScan van Strukton Worksphere d.d. maart 2019.
- Rapport Liftinstituut d.d. 10-7-2019: resultaat goedgekeurd.
- Rapport Brandweer d.d. 16-12-2016 met constatering overtredingen.
- Overzicht met geregistreerde storingen (81 meldingen) van 03-01-2018 tot 16-10-2019.
- Ruimtestaat.
- EPA-U rapportage van Essent inspectiedatum 24-09-2009.

3.3 Gesprek mevrouw Rotman

- Sporthal is ouder dan 2001.
- Waarschijnlijk wordt geen huur betaald voor de sporthal.
- Door de basisschool wordt huur en sinds kort ook servicekosten betaald.
- Dorpshuis huurt van de gemeente.
- De in het gebouw gehuisveste twee kinderopvang huren van de gemeente.

- Afdeling Burgerszaken (dependance) van de gemeente Groningen is ook gehuisvest in het gebouw.
- Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk huurt van de gemeente Groningen
- Gemeente Groningen is verantwoordelijk voor de uitvoering van het onderhoud aan het gebouw met uitzondering van vloerafwerking, binnen schilderwerk, kleine reparaties en sanitair. Deze demarcatie is afgesproken met de huurders.
- Strukton Worksphere voert het onderhoud en het opstellen van het MJOP van de installaties uit en is installatieverantwoordelijke.
- De gemeente heeft het gevelonderhoud van haar gebouwen ondergebracht bij drie partijen. De gebouwen zijn verdeeld over deze drie partijen. Deze partijen leveren ook het MJOP aan.
- De gemeente heeft het dakonderhoud van haar gebouwen ondergebracht bij twee partijen. De gebouwen zijn verdeeld over deze twee partijen. Deze leveren ook mjop aan.
- De aangeleverde MJOP komt uit Prognosis en is geëxporteerd naar Excel.
- PV-panelen zijn beperkt aanwezig maar er komen er in de toekomst meer bij.
- Appendages zijn voor het verminderen van het warmteverlies recent geïsoleerd.
- Verduurzaming doet aparte afdeling. Bij mevrouw Rotman is niet bekend of verduurzamingsmaatregel meegenomen worden in MJOP. Volgens mevrouw Rotman wordt wel aansluiting gezocht bij natuurlijke onderhoudsmomenten.
- Gemeente draait nu een project waarbij alle gebouwen worden geïnspecteerd door ingenieursbureau Sweco op brandveiligheid, November 2020 dient dit project gereed te zijn. Dit gebouw wordt in december 2019 door Sweco geïnspecteerd.

3.4 Bevindingen

Gezien de omvang van het gebouw zijn alleen globaal en steekproefsgewijs enkele ruimtes, daken en gevels geïnspecteerd.

- Keuringscertificaat en/of onderhoudscertificaat BMI ontbreekt.
- PL gasleiding uitgevoerd: 21-11-2019.
- SCIOS PO uitgevoerd: 12-4-2017.
- Eerste inspectie: 3-11-2015 geldig tot november 2019. 1 maal per 4 jaar.
- Rapport keerkleppen: geïnspecteerd 12-8-2019.
- Rapportage van maandelijkse werkzaamheden BMI is aanwezig.
- Rapport van onderhoud BMI: februari 2014.
- Rapport van onderhoud ontruimingsinstallatie: januari 2014.
- NEN 3140 Rapport door Elektroteur & Inspecties d.d. 11-4-2012.
- Accu's BMI uit 2010.
- Rapport van onderhoud BMI: februari 214.
- Tot 9-2020 goedgekeurde opstelplaats ladder.
- Vervuilde golfplaten gevelbekleding.
- Schilderwerk houten gevelkozijnen in goede staat.
- De brandwerende doorvoer van rookgasafvoer in ketelruimte is beschadigd. Dit gebrek staat ook al opgenomen in de rapportage van de Brandweer d.d. december 2016.
- Tijdens de inspectie is geconstateerd dat een deur tussen twee (brand)compartimenten door middel van een haakje in de openstand vastgezet. Dit gebrek staat ook al opgenomen in de rapportage van de Brandweer d.d. december 2016.

- Volgens de verstrekte MJOP zijn de volgende onderdelen in een slechtere staat dan conditie 3: aantal cv ketels, een aantal beschermlagen op de buitengevel, 1 ventilatiebox en de brandmeldcentrale van de school. Waarschijnlijk heeft de slechte conditie van de installaties betrekking op de leeftijd van deze installaties en het gebrek verval.

3.5 Conclusies/advies

- De verstrekte MJOP heeft een gemiddeld bedrag aan onderhoud van euro 34 per m2 BVO (op basis 6.800 m2 BVO opgegeven in MJOP) per jaar waarbij het de bedragen jaarlijks zijn geïndexeerd met 2%. Zonder indexering komt het gemiddelde bedrag aan onderhoud op euro 28 per m2 BVO per jaar. Deze eenheidsprijs is hoog ten opzichte van de kengetallen voor het eigenaren plus gebruikersonderhoud van een dergelijk gebouw.
- Er vindt in december 2019 een onderzoek plaats naar de brandveiligheid van het gebouw. Omdat meerdere gebreken die in december 2016 al door de Brandweer zijn gemeld nog steeds niet zijn hersteld verwachten wij veel brandveiligheidsgebreken.
- Het exterieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving in NEN 2767 conditie 3. De sterk vervuiling van de golfplaten gevelbeplating geven deze gevel een onverzorgde uitstraling.
- Het interieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een goede tot redelijke conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 2-3.
- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een goede conditie. Gezien de leeftijd van het gebouw verwachten wij dat centrale installaties binnen enkele jaren aan het einde van hun technische leeftijd zijn.

3.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Opvragen de volledige rapportage uit Prognosis: inspectierapport, conditiemeting NEN 2767 en MJOP. Dit geeft een duidelijker beeld van de staat van onderhoud en het gepland onderhoud dan het nu in Excel verstrekte exportbestand van met MJOP,
- Opvragen bij gemeente plan voor verduurzaming van de school in het algemeen en de Erkende Maatregelenlijst in het bijzonder.
- Opvragen van brandveiligheidsonderzoek rapportage uitgevoerd door Sweco.

4 Siersteenlaan 480 Groningen

4.1 BAG VIiewer

Siersteenlaan 480
Bouwjaar 1999
Oppervlakte 3.896 m2

4.2 Ontvangen documenten

- Gesproken en rondgang op locatie met objectmanager van de gemeente Groningen mevrouw Ingrid Rotman.
- MJOP op hoofd NL-SfB codering.
- MJOP in Excel per element met vermelding van conditie per element.
- Plattegrond tekening met gebruikers in kleur aangegeven.
- Overzicht met geregistreerde storingen (64 meldingen) van 10-01-2018 tot 12-11-2019.
- Rapport Draaier + Partners:
 - Bouwkundige kwaliteitsmeting
 - geïnspecteerd 18-6-2009
 - BVO de Vlint (heet nu de Sterresteen) 1.722 m2
 - BVO de Hoeksteen: 1.988 m2
 - Inspectie in 1997 niet uitgevoerd
- Rapport Draaier + Partners:
 - Bouwkundige kwaliteitsmeting
 - geïnspecteerd 5-11-2014
 - gebrek uit rapport: onregelmatigheden in terreinverharding en diverse tegels ontbreken
- Rapport Brandweer d.d. 6-2-2018.
- Na 2005 (verbouwing en uitbreiding) is gebruiksvergunning niet geactualiseerd.
- Rapport liftinstituut december 2012 goedgekeurd + certificaat (te oud).
- Rapportage Chex liftkeuring d.d. 25-09-2018 (wijzigingskeuring) inclusief certificaat van goedkeuring.
- Rapportage SCIOS PI d.d. 15 maart 2019 afgekeurd voldoet niet aan voorschriften.
- Inspectierapport laagspanningsinstallatie van Strukton Worksphere d.d. 2019: Veel geconstateerde gebreken.
- Rapportage Energie & Binnenmilieu Advies van Duurzaam Gebouw d.d. 18-11-2009.

4.3 Gesprek mevrouw Rotman

- Huisvesting voor:
 - twee scholen

- Kinderopvang
- Wijkteam (voor bewoners wijk)
- Bibliotheek
- Gymzaal
- Uitbreiding/aanbouw in 2006 (klaslokalen)
- Mogelijk is de gebruiksvergunning niet geactualiseerd op deze uitbreiding
- Niet bekend of er PV panelen aanwezig zijn.
- Daken in 2014 gerenoveerd (extra isolatie erbij).
- Vanuit Fris en Duurzaam units in lokalen geplaatst (tegenwoordig ook met koeling).
- Problemen met ruimtetemperatuur
- Gemeente draait nu een project waarbij alle gebouwen worden geïnspecteerd door ingenieursbureau Sweco op brandveiligheid, November 2020 dient dit project gereed te zijn.

4.4 Bevindingen

Gezien de omvang van het gebouw zijn alleen globaal en steekproefsgewijs enkele ruimtes, daken en gevels geïnspecteerd.

- Nieuw BMI eind 2018 geïnstalleerd. Logboek aanwezig (onderhoud uitgevoerd, certificaat aanwezig, testen uitgevoerd)
- CV leidingen zijn omgeleid vanuit kruipruimte (corrosie van leidingen) naar boven. Dit project is jan 2019 afgerond.
- Brandslanghaspels zijn gekeurd.
- Lift is gekeurd.
- Legionella preventiecertificaat aanwezig (onbepaalde tijd geldig).
- NEN 3140 keuringsrapport uit 2019 aanwezig met daarin een groot aantal gebreken.
- In het jaar 2020 zijn zeer hoge kosten geraamd in verband met de vervanging van diverse installaties. Als deze installatie niet eerder zijn vervangen dan is dit gezien de leeftijd van het gebouw dit realistisch.
- Volgens de verstrekte MJOP zijn de volgende onderdelen in een slechtere staat dan conditie 3: rubberen trapafwerking, bescherm laag op houten kozijnen Westgevel, bescherm laag op kunststof gevelbeplating Westgevel, twee airco splitunits en een inbraakalarminstallatie. Waarschijnlijk heeft de slechte conditie van de installaties betrekking op de leeftijd van deze installaties en het gebrek verval.
- Sterke vervuiling van wit gestucte gevels.
- Sterke vervuiling en verwerking van cementgebonden gevelbeplating.
- Sterke vervuiling van volkernegevelbeplating.
- Mos en algengroei op metselwerk gevel ter plaatse van dakrand.
- Diverse reparaties aan bitumineuze dakbedekking.
- Ontbrekende afdekkappen van kabelgoten aan de gevels waarin de elektraleidingen en koelleidingen van de splitunits van de splitunits zijn opgenomen.
- CV-ketel met bouwjaar 1998.
- Door vocht aangetaste HWC plafondplaten buiten.
- Beschadigde, vervuilde en niet goed uitgelijnde plafondplaten in bibliotheek.
- Vervuild buitenplafond ter plaatse van bibliotheek.

4.5 Conclusies/advies

- De verstrekte MJOP heeft een gemiddeld bedrag aan onderhoud van euro 34 per m² BVO (op basis 5.590 m² BVO opgegeven in MJOP) per jaar waarin jaarlijks is geïndexeerd met 2%. Zonder indexering komt het gemiddelde bedrag aan onderhoud op euro 28 per m² BVO per jaar. Deze eenheidsprijs is hoog ten opzichte van de kengetallen voor het eigenaren plus gebruikersonderhoud van een dergelijk gebouw.
- Het exterieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving in NEN 2767 conditie 3. De sterk vervuiling, verwerking en aangroei van mos en algen van diverse gevelvlakken geven het gebouw aan de buitenzijde een onverzorgde uitstraling.
- Het interieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een goede tot redelijke conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 2 – 3.
- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een goede conditie. De elektrische installaties hebben volgens de NEN 3140 keuringsrapportage een groot aantal gebreken. Bij ons is niet bekend of deze inmiddels zijn verholpen. Gezien de leeftijd van het gebouw verwachten wij dat een deel van de centrale werktuigbouwkundige gebouwgebonden installaties binnen enkele jaren aan het einde van hun technische leeftijd zijn.

4.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Opvragen de volledige rapportage uit Prognose: inspectierapport, conditiemeting NEN 2767 en MJOP. Dit geeft een duidelijker beeld van de staat van onderhoud en het gepland onderhoud dan het nu in Excel verstrekte exportbestand van met MJOP,
- Opvragen bij gemeente plan voor verduurzaming van de school in het algemeen en de Erkende Maatregelenlijst in het bijzonder.
- Opvragen van brandveiligheidsonderzoek rapportage zodra deze is uitgevoerd door Sweco.

5 Eikenlaan 288 Groningen

5.1 BAG VIewer

Eikenlaan 288
Bouwjaar 2000
Oppervlakte:
2446 m2 sport
1336 m2 bijeenkomst
125 m2 kantoor
274 m2 bijeenkomst
25 m2 kantoor
286 m2 bijeenkomst
101 m2 kantoor
2700 m2 onderwijs
674 m2 bijeenkomst
Totaal 7.967 m2

5.2 Ontvangen documenten

- Gesproken en rondgang op locatie met objectmanager van de gemeente Groningen mevrouw Ingrid Rotman.
- MJOP op hoofd NL-SfB codering.
- MJOP in Excel per element met vermelding van conditie per element.
- Ruimtestaat d.d. 3-5-2018.
- Storingsoverzicht 2017, 2018 en 2019.
- Plattegrondtekeningen met arcering van gebruiker.
- Rapport van Draaijer + Partners 'Bouwkundige kwaliteitsmeting' inspectie d.d. 19-6-2009
- Rapport van Draaijer + Partners 'Bouwkundige kwaliteitsmeting' inspectie d.d. 5-11-2014
- E-mailbericht met overzicht van lekkage meldingen.
- Rapportage toezichtronde IV van Croonwolter & Dros d.d. week 5 2019.
- Rapportage van Brandweer d.d. 2 november 2015 met daarin de geconstateerde overtredingen.
- SCIOS keuringen van twee ketels van zwembad de Parrel d.d. 21-1-2017. Deze SCIOS keuringen zijn geldig tot 21-1-2021.

5.3 Gesprek mevrouw Rotman

- Huisvesting voor:
 - Basisschool

- Bibliotheek
- Kinderopvang van SKSG
- Peuterspeelzaal van COP
- Centrum Jeugd en Gezin
- Sporthal van Sport 050
- Gymzaal van Sport 050
- Buurtcentrum
- Lenten dagbesteding
- Sportcafé
- Werkpro (beheer en dagbesteding)
- De warmte voor het gebouw wordt geleverd door WarmteStad b.v. een nutsbedrijf wat eigendom is van de gemeente Groningen en Waterbedrijf Groningen. De cv ketel is eigendom van Warmtestad.
- De daken worden onderhouden door Van Venrooy Dakebedekking.
- De gevels worden onderhouden door onderhoudsbedrijf Lenferink.

5.4 Bevindingen

Gezien de omvang van het gebouw zijn alleen globaal en steekproefsgewijs enkele ruimtes, daken en gevels geïnspecteerd. Het zwembad is in zijn geheel niet geïnspecteerd.

- Onderhoudsrapporten van Wolter & Dros uit 2015 en 2016 van diverse splitunits.
- Storingsoverzicht met storing op 11-1-2017 en eindigt met storing op 8-10-2019, In het storingsoverzicht zijn in totaal 63 storingen over circa 34 maanden opgenomen. Het aantal (geregistreerde) storingen is niet veel.
- Vanaf 14-9-2015 tot heden zijn er 6 lekkages gemeld. 2 meldingen hebben betrekking op garantie. 3 meldingen hebben betrekking op mechanische beschadiging (molest en diefstal lood) en 1 melding heeft betrekking op verstopping. Met uitzondering van de verstopping hebben de meldingen geen betrekking op uitgesteld of achterstallig onderhoud.
- De zwembad installaties zijn niet opgenomen in het MJOP.
- Bij de inspectie ronden zijn een aantal zaken geconstateerd die niet correct zijn, De NEN 3140 keuring is onder andere niet up to date.
- De rapportage van de Brandweer is uit 2015. Gezien de gebruiksfuncties van de gebouwen verwachten wij dat er na 2015 ook nog inspecties en rapportages zijn uitgevoerd door de Brandweer, wij hebben hiervan echter geen rapportages ontvangen.
- De SCIOS keuringen van zwembad de Parrel is nog geldig. Van de andere cv-ketels boven 100 kW nominaal thermisch ingangsvermogen hebben we geen SCIOS certificaat ontvangen. Deze zijn mogelijk eigendom van Warmtestad.
- Graffiti aanwezig op metselwerk zijgevel.
- Mos en algenvervuiling op glazengevels met vermelding naam 'Vensterschool'.
- Plaatselijk vervuiling op de niet geballaste daken en de daken met grind hebben veel mos groei op en tussen het grind.
- Op de daken blijven plaatselijk plassen water staan als gevolg van onjuist/onvoldoende afschot en/of verstopte hemelwaterafvoeren.
- Er zijn diverse gebreken aan de loden waterslagen die waarschijnlijk zijn ontstaan door diefstal van het lood.

- De gevels zijn matig tot sterk vervuild.

5.5 Conclusies/advies

- De verstrekte MJOP heeft een gemiddeld bedrag aan onderhoud van euro 24 per m² BVO (op basis 10.744 m² BVO opgegeven in MJOP) per jaar waarin jaarlijks is geïndexeerd met 2%. Zonder indexering komt het gemiddelde bedrag aan onderhoud op euro 20 per m² BVO per jaar. Deze eenheidsprijs is binnen de range van kengetallen voor het eigenaren plus gebruikersonderhoud van een dergelijk gebouw.
- Het exterieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving in NEN 2767 conditie 3. De vervuiling, verwerking en aangroei algen van diverse gevelvlakken geven het gebouw aan de buitenzijde een onverzorgde uitstraling.
- Het interieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een goede conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 2.
- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een goede conditie. Gezien de leeftijd van het gebouw verwachten wij dat een deel van de centrale werktuigbouwkundige gebouwgebonden installaties binnen enkele jaren aan het einde van hun technische leeftijd zijn.

5.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Opvragen de volledige rapportage uit Prognose: inspectierapport, conditiemeting NEN 2767 en MJOP. Dit geeft een duidelijker beeld van de staat van onderhoud en het gepland onderhoud dan het nu in Excel verstrekte exportbestand van met MJOP,
- Opvragen bij gemeente plan voor verduurzaming van de school in het algemeen en de Erkende Maatregelenlijst in het bijzonder.
- Opvragen van brandveiligheidsonderzoek rapportage zodra deze is uitgevoerd door Sweco.

6 De Wegwijzer, Prunusstraat 76 Groningen

6.1 BAG Viewer

Prunusstraat 76
Oppervlak 60 m2 bijeenkomstfunctie
Prunusstraat 74 (1975)
Oppervlakte 1.377 m2 onderwijsfunctie
Totaal 1.437 m2

6.2 Ontvangen documenten

- Excel document met grootboek regels onderhoud en bedragen 2018, 2019 (stand oktober) en begroting 2019.

6.3 Gesprek de heer Venema

- Gesproken en rondgang met schooldirecteur Taeke Venema.
- Volgens de heer Venema voert de school het onderhoud aan het gebouw uit en niet de gemeente.
- Volgens de heer Venema heeft de school het gebouw in bruikleen van de gemeente.
- Het ook in het gebouw gehuisveste Kinderdagverblijf heeft een gebruikersovereenkomst met de school.
- Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies voert in opdracht van de school het technisch beheer, het opstellen van het MJOP en projecten uit.
- De heer Venema beschikt niet over het MJOP.
- Volgens de heer Venema zijn er geen grote onderhoudswerkzaamheden gepland in 2020.
- De heer Venema geeft aan geen duurzaamheidsambitie te hebben met dit schoolgebouw en dat het gebouw qua functionaliteit niet geschikt is voor het huidige onderwijssysteem.
- De heer Venema geeft aan dat de brandweer elk jaar het gebouw inspecteert.
- In 2019 is de binnenzijde van de school geschilderd.
- De heer Venema geeft aan dat er NEN 3140 keuringen worden uitgevoerd en dat de maatregelen uit het rapport zijn uitgevoerd. Het keuringsrapport/certificaat is volgens de heer Venema bij Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies.

6.4 Bevindingen

- Het verstrekte Excel document met grootboek regels onderhoud en bedragen 2018, 2019 (stand oktober) en begroting 2019 geeft onvoldoende informatie om te beoordelen of het meerjarenonderhoud en de reservering (op de lange termijn realistisch zijn. De totale kosten en begroting voor 2018 en 2019 zijn voor een dergelijke school met de omvang realistisch.
- Met uitzondering in enkele ruimtes LED verlichting en aanwezigheidsschakeling van de verlichting in de leslokalen zijn er geen verduurzamingsmaatregel getroffen aan het gebouw.
- De brandmeldinstallatie wordt niet maandelijks getest. De laatste periodieke keuring heeft volgens het logboek in september 2018 plaats gevonden.
- Aan de brandslanghaspels is het jaarlijkse onderhoud uitgevoerd.
- De losse brandblusser in de technische ruimte is voor het laatst gekeurd in 2010.
- Volgens sticker op CV ketel is SCIOS keuring uitgevoerd en geldig tot juni 2022.
- Een technische ruimte en de meterkast worden ook gebruikt voor de opslag van inventaris. Dit is niet gewenst.
- De noodverlichting is recent (juni 2019) gekeurd.
- Enkel doorvoeren van kanalen en leidingen zijn provisorisch uitgevoerd, waaronder provisorisch afdichting met PUR schuim en loszittende beplating rondom rookgasafvoer.
- In de stookruimte aan de buitenzijde van het gebouw zijn oude doorvoeren van verwijderde kanalen provisorisch afgedicht met steenwol.
- Op de daken zijn verschillende dakbedekkingen aanwezig in verschillende onderhoudsstaten.
- Op het dak van de fietsenstalling zijn veel mos en algen aanwezig.
- Het voegwerk en metselwerk van de gevels verkeerd in een matige technische staat.
- In het gebouw zijn op een enkele pek onjuiste vluchtweg pictogrammen aanwezig.

6.5 Conclusies/advies

- Geen MJOP verstrekt waardoor reservering en uitgevoerd onderhoud niet kon worden gecontroleerd.
- Het verstrekte Excel document met grootboek regels onderhoud en bedragen 2018, 2019 (stand oktober) en begroting 2019 geeft onvoldoende informatie om te beoordelen of het meerjarenonderhoud en de reservering (op de lange termijn realistisch zijn. De totale kosten en begroting voor 2018 en 2019 zijn voor een dergelijke school met de omvang realistisch.
- Gebreken aan diverse doorvoeren in technische ruimtes.
- Tijdens de quick scan geen grote gebreken geconstateerd.
- De brandmeldinstallatie wordt niet aantoonbaar periodiek getest en niet frequent onderhoud.
- De losse handblusser in de technische ruimte dient te worden vervangen of te worden verwijderd.
- De in de technische ruimte opgeslagen inventaris dient te worden verwijderd.
- De dakbedekking van het dak van de fietsenstalling dient te worden gereinigd om de levensduur te verlengen.
- Het uitvoeren van een onderzoek naar de brandveiligheid en vluchtwegaanduiding van het schoolgebouw.
- Het exterieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving in NEN 2767 conditie 3. De vervuiling en reparaties aan het metselwerk boven de gevelleien en aangetast voegwerk in de metselwerkgevels geven het gebouw aan de buitenzijde een onverzorgde uitstraling.

- Het interieur van het gebouw is gedateerd en bevindt zich in het algemeen in een goede tot redelijke conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 2-3.
- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een goede conditie. Doordat er geen logboeken aanwezig waren hebben wij de status in relatie tot storingen en gebreken niet kunnen achterhalen.

6.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Opvragen inspectierapport, conditiemeting NEN 2767 en MJOP opgesteld door Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies.
- Opvragen bij gemeente en/of Syplon b.v. bouwmanagement & huisvestingsadvies plan voor verduurzaming van de school in het algemeen en de Erkende Maatregelenlijst in het bijzonder.

7 Vensterschool De Beijumkorf, Jaltadaheerd 53 Groningen

7.1 BAG Viewer

Bouwjaar: 1981

Vloeroppervlak 2.077 m2 onderwijs

7.2 Ontvangen documenten

- Wij hadden een afspraak met Geert Bolhuis van O2G (Openbaar Onderwijs Groningen) maar hij was niet aanwezig en niet bereikbaar tijdens het bezoek aan de school. Tijdens het bezoek van de school hebben we gesproken met schooldirecteur de heer Germ Strampel.
- MJOP met planningshorizon 2017-2026.
- Condiëtiemeting volgens NEN 2767.
- Rapportage brandscan volgens NEN 6059.
- Storingsoverzicht over het jaar 2019.
- SCIOS verklaring van ingebruikname brandstofleiding d.d. 9-1-2018.
- NEN 3140 inspectierapport d.d. 15-11-2019.
- Lijst met erkende maatregelen en status per maatregel bij Vensterschool De Beijumkorf.

7.3 Gesprek de heer Strampel

- Volgens de heer Strampel wordt het onderhoud aan het gebouw niet verzorgd door het personeel van de Vensterschool De Beijumkorf maar wordt dit georganiseerd vanuit O2G.
- Op de locatie zijn geen documenten klaargelegd om te kunnen in zien.

7.4 Bevindingen

- Gezien planningshorizon van het MJOP (2017-2026) met 2018 als eerste jaar waarin onderhoudswerkzaamheden zijn gepland verwachten dat de inspectie die ten grondslag ligt aan deze MJOP en NEN 2767 conditiëmeting in 2017 is uitgevoerd.
- In het verstrekte MJOP (2017-2026) zijn alleen de momenten opgenomen waarin onderhoud wordt uitgevoerd en niet de geraamde kosten.
- Volgens de verstrekte NEN 2767 conditiëmeting uit 2017 verkeren drie gebouwoonderdelen (droogloopmat, lokale afzuigventilatoren, bestrating plein hoofdentree) in conditie 4. Het valt op dat de onderhoud/herstelwerkzaamheden om deze onderdelen in een betere conditie te krijgen pas in de jaren 2021 en 2022 zijn opgenomen.

- Volgens de na de inspectie verstrekte rapportage brandscan volgens NEN 6059 (die waarschijnlijk in 2018 is uitgevoerd) zijn er veel gebreken op het gebied van brandveiligheid in het gebouw.
- Volgens het na de inspectie verstrekte NEN 3140 inspectierapport uit 2019 zijn er veel gebreken op het gebied van de elektrotechnische installatie van het gebouw.
- Het valt op dat in het verstrekte MJOP het herstel van enkele manifeste gebreken pas jaren later wordt ingepland. Voorbeelden hiervan zijn de lekkages bij de aansluiting van de hemelwaterafvoeren en de diverse gebreken aan het buitenschilderwerk.
- De aanwezige cv ketels zijn recent (25-10-2019) onderhouden. Op locatie was niet aantoonbaar dat er een wettelijke verplichte SCIOS keuring heeft plaats gevonden. Er is alleen een geldige SCIOS verklaring van ingebruikname brandstofleiding verstrekt.
- De afdekking van de belinstallaties ontbreekt.
- De vloerafwerking in de sanitaire ruimtes van de leerlingen is sterkt vervuild.
- De hang- en sluitwerk van de klappen in gevels van de leslokalen functioneert slecht.
- Een deurkruk van een spreekruimte is ontzet en de deur beschadigd.
- De brandslanghaspels zijn recent (september 2019) gekeurd.
- Het houten afscheidingshek van de speelplaats (voor de heg) is beschadigd en deels verdwenen.
- In de gevels zijn diverse lekkage plekken zichtbaar ter plaatse van de hemelwaterafvoeren. De oorzaak van de lekkages hebben we niet kunnen achterhalen.
- Het buitenschilderwerk van de kozijnen is sterk vervuild en in een matige tot slechte staat van onderhoud (poederen, plaatselijke onthechting, kale delen door mechanische beschadiging en scheuren).
- De bestrating van het schoolplein is plaatselijk verzakt waardoor op enkele plaatsen regenplassen blijven staan.
- In de miva toiletruimte staat een wasmachine en wasdroger opgesteld waardoor deze minder of niet toegankelijk is voor mensen met een functiebeperking.
- In de miva toiletruimte ontbreekt een noodsignalering.
- Diverse deuren tussen brandcompartimenten zijn in de geopende stand geblokkeerd waardoor deze tijdens brand niet vanzelf sluiten. Dit levert een gevaarlijke situatie op.
- Op enkele plaatsen is plantengroei aanwezig op de daken.
- De hemelwaterafvoeren op de geballaste daken zijn op diverse plaatsen (deels) verstopt door het ballastgrind.
- Op enkele plaatsen zijn gebreken aan de isolatie en het vlies van de 'omgekeerde' dakconstructie geconstateerd.

7.5 Conclusies/advies

- In het verstrekte MJOP (2017-2026) zijn alleen de momenten opgenomen waarin onderhoud wordt uitgevoerd en niet de geraamde kosten, waardoor niet kon worden gecontroleerd of de gebudgetteerde kosten op de lange termijn realistisch zijn voor een dergelijke school.
- Volgens het verstrekte storingsoverzicht zijn er in 2019 77 storingen gemeld. Dit is gezien de omvang van de school een groot aantal storingen.

- Volgens de verstrekte lijst met erkende maatregelen en status per maatregel zijn er maar een beperkt aantal gebouwgebonden maatregelen doorgevoerd: te weten het gedeeltelijk bepreken van de binnenverlichting en het energiezuinig warmte opwekken voor tapwater.
- De belinstallatie vervangen.
- De lekkages ter plaatse van de hemelwaterafvoeren verhelpen om verdere schade aan de gevel te voorkomen.
- De buitenkozijnen aan de buitenzijde periodiek reinigen en binnen enkele jaren schilderen.
- De bestrating plaatselijk herstraten.
- De wasmachine en wasdroger verwijderen uit de miva toiletruimte en een noodsignalering met trekkoord langs de vloer aanbrengen.
- De deuren tussen de brandcompartimenten controleren en zorgen dat deze zelfsluitend worden uitgevoerd.
- De daken reinigen en de op het dak aanwezige planten verwijderen.
- Het grind ter plaatse van de hemelwaterafvoeren verwijderen en een drainagetegels of roosters aanbrengen om verstopping te voorkomen.
- Het omgekeerde dakconstructie controleren en waar nodig herstellen.
- Het exterieur van het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke tot matige conditie. Volgens omschrijving in NEN 2767 conditie 3-4. De lekkage sporen aan de metselwerkgevels, de gebreken aan het buitenschilderwerk en de vervuiling van de gevels en de buitenkozijnen geven het gebouw een onverzorgde uitstraling.
- Het interieur van het gebouw is gedateerd en bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 3.
- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een redelijke conditie.

7.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Opvragen bij schoolbestuur van het MJOP met de geraamde onderhoudsbedragen.

8 Bisschop Bekkersschool, Siriusstraat 1 Groningen

8.1 BAG Viewer

Bouwjaar 1966

Vloeroppervlak 1.465 m² onderwijsfunctie

8.2 Ontvangen documenten

- Rapportage conditiemeting d.d. januari 2017
- MJOP Binnen onderhoud (fonds 25) 2019-2038 op hoofdelementen. Printdatum 26-11-2019.
- MJOP Buiten onderhoud (fonds 35) 2019-2038 op hoofdelementen. Printdatum 26-11-2019.
- MJOP Preventief onderhoud 2019-2038 op hoofdelementen. Printdatum 26-11-2019.
- Plattegrond tekeningen
- Technische beheerovereenkomst tussen BAM Techniek en Stichting Katholieke Onderwijscentrale Groningen d.d. 1-4-2011.

8.3 Gesprek mevrouw van der Vlugt

- Gesproken met schooldirecteur mevrouw Wally van der Vlugt.
- Mevrouw van der Vlugt denkt dat de school zelf eigenaar is van de school en niet de gemeente Groningen.
- Mevrouw van der Vlugt geeft aan dat de school zelf het onderhoud aan de school coördineert en dat in sommige gevallen Onderwijsbureau Meppel ('tOIB) wordt ingeschakeld.
- Het Onderwijsbureau Meppel heeft het MJOP opgesteld.
- Op locatie zelf is in een ordner een gedateerde in 2012 opgestelde MJOP met een planningshorizon van 2014 t/m 2022 aanwezig.
- Bij storingen schakelt de school zelf de contractpartij in die het onderhoud uitvoert.
- Het onderhoud aan de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties wordt uitgevoerd door BAM.
- De Bisschop Bekkersschool verhuurt een deel van het gebouw aan de Peuterspeelzaal. De Peuterspeelzaal betaald alleen huur en geen servicekosten.
- Kinderopvang SKSG maken alleen gebruik van het schoolplein.
- Volgens mevrouw van der Vlugt zijn de enige aanpassing die zijn uitgevoerd in relatie tot het energieverbruik: enkele ramen zijn voorzien van geïsoleerde beglazing, enkel oude gietijzeren radiatoren zijn vervangen door modernere plaatstalen radiatoren, het dak is geïsoleerd.
- Volgens mevrouw van der Vlugt zijn circa 13 jaar geleden de kleuterschool en de basisschool doormiddel van een aanbouw met elkaar verbonden. Tijdens deze renovatie is de 1^e verdieping voorzien van mechanische ventilatie.
- Het buitenschilderwerk is drie jaar geleden uitgevoerd.

- Mevrouw van der Vlugt geeft aan dat de brandmeldinstallatie 1 maal per jaar wordt getest.

8.4 Bevindingen

- Doordat het tijdens de inspectie donker werd hebben we de gevels en het terrein maar heel beperkt kunnen inspecteren en de daken niet kunnen inspecteren.
- De noodverlichting en brandslanghaspels zijn recent (maart 2019) gecontroleerd.
- Tijdens het bezoek op locatie constateerde wij dat deuren van trappenhuizen doormiddel van wiggen open worden gehouden. Daarnaast hebben wij het vermoeden dat op verschillende plaatse verkeerde vluchtwegsignalering, ontbrekende vluchtwegsignalering en/of de draairichting van deuren niet juist is.
- De schoonloopmatten bij de entrees zijn volledig versleten waardoor deze niet meer functioneren en een onverzorgde indruk maken.
- De technische ruimtes en de meterkast worden ook gebruikt voor de opslag van inventaris. Dit is niet gewenst.
- Volgens de rapportage van conditiemetingen uit 2017 zijn de volgende onderdelen in een slechtere staat dan conditie 3 volgens NEN 2767: een deel van de houten buitenkozijnen, de schoonloopmat, de houten binnenkozijnen, het schilderwerk van de houten binnendeuren en houten binnenkozijnen. In deze rapportage is van de installaties geen conditiemeting opgenomen.

8.5 Conclusies/advies

- De verstrekte MJOP-en zijn niet gedetailleerd uitgedraaid maar op hoofdonderdelen samengevoegd. Hierdoor kunnen wij niet de realiteitswaarde van deze MJOP-en controleren. De totale gemiddelde onderhoudskosten zijn euro 36 per m2 GBO per jaar gezien zijn op basis van de verstrekte MJOP-en. Als de MJOP-en alleen betrekking hebben op instandhoudingsonderhoud (geen renovaties), verduurzaming niet is meegenomen en de bedragen niet jaarlijks zijn geïndexeerd (wat wij gezien de bedragen die wij per jaar zien terug komen ook niet verwachten) dan vinden we dit bedrag erg hoog.
- Wij adviseren de brandmeldinstallaties frequenter te testen dan 1 maal per jaar.
- Wij adviseren een onderzoek in te stellen naar de brandveiligheid van het gebouw.
- De schilderwerkafwerking van het interieur zijn in een matige tot slechte staat.
- De houten binnenkozijnen en binnendeuren hebben diverse mechanische beschadigingen.
- Het hang- en sluitwerk van de kiepramen in de gevel verkeerd in een slechte staat waardoor de ramen niet of nauwelijks te openen en te sluiten zijn.
- De in de technische ruimte opgeslagen inventaris dient te worden verwijderd.
- Doordat het donker werd tijdens de inspectie hebben we de conditie van het exterieur van het gebouw niet goed kunnen beoordelen.
- Het interieur van het gebouw is gedateerd en bevindt zich in het algemeen in een redelijke conditie. Volgens omschrijving NEN 2767 conditie 3.

- De gebouwgebonden installaties bevinden zich visueel in een redelijke conditie. Doordat er geen logboeken aanwezig waren hebben wij de status in relatie tot storingen en gebreken niet kunnen achterhalen.

8.6 Mogelijkheden voor vervolgonderzoek

- Het opvragen van het gedetailleerde MJOP bij gemeente of O2G.
- Indien aanwezig het opvragen bij gemeente en/of O2G van plan voor verduurzaming van de school in het algemeen en de Erkende Maatregelenlijst in het bijzonder.

9 Conditie gebouwen

In het algemeen bevinden de gebouwen zich in de onderstaande conditie volgens de omschrijving in de NEN 2767 deel 1.

Gebouw	Conditie
Anne Frankschool, De Sanstraat 13 Groningen	2-3
Zuiderweg 70 Groningen	2-3
Siersteenlaan 480 Groningen	2-3
Eikenlaan 288 Groningen	2-3
De Wegwijzer, Prunusstraat 76 Groningen	2-3
Vensterschool De Beijumkorf, Jaltadaheerd 53 Groningen	3-4
Bisschop Bekkersschool, Siriusstraat 1 Groningen	3