

Renovatie van het jaren 70 schoolgebouw van basisschool De Mirt in Kampen

Aanleiding

Het uitgangspunt van deze inspirerende aanpak over de opwaardering van een middelgrote basisschool zal veel schoolbesturen bekend voorkomen. Het gaat om een schoolgebouw uit de jaren 70, dat bouwkundig en onderwijskundig niet meer van deze tijd is. Voor nieuwbouw komt het de komende decennia echter niet in aanmerking. Schoolbestuur Florion heeft in 2020 aangetoond, dat zo'n gebouw voor relatief klein budget kan worden gerenoveerd, zodat het voor de resterende gebruiksduur uitstekend voldoet als onderwijslocatie.

Sommige scholen moeten, ondanks dat het oude gebouwen zijn met vaak achterstallig onderhoud, nog jaren wachten totdat ze in aanmerking komen voor nieuwbouw. Gereformeerde basisschool De Mirt is zo'n schoolgebouw. Het komt op zijn vroegst in 2030 in aanmerking voor nieuwbouw.

De gemeente Kampen heeft in 2016 samen met de schoolbesturen een Integraal Huisvestingsplan (IHP) gemaakt. Dat is erop gericht om de onderwijshuisvesting op basis van een goed plan in de komende decennia op niveau te brengen. Dat is nodig, want er ligt in de gemeente een grote opgave. Net zoals in de meeste Nederlandse gemeenten heeft Kampen niet voldoende financiële middelen om alle scholen ineens van nieuwe gebouwen te voorzien.

Het schoolgebouw van basisschool De Mirt stamt uit de tweede helft van de jaren zeventig en moest in 2016 nog minimaal 15 jaar worden gebruikt als school. Oorspronkelijk was het een mooie ruimtelijke patioschool. Maar in de loop der tijd is het gebouw herhaaldelijk verbouwd, waarbij de patio's overdekt werden. Met als resultaat een wirwar van bochtige gangetjes tussen de lokalen, en talloze ruimtes die voor allerlei doeleinden werden gebruikt. De school was een donker, onoverzichtelijk en ongezellig labrynt geworden, waarin je gemakkelijk kon verdwalen





Wim Lengkeek heeft als beleidsmedewerker van Florion de gesprekken met de gemeente gevoerd over het IHP. De gemeente is doordrongen van de slechte situatie bij De Mirt. Ambtenaren hebben uitstekend meegedacht om een oplossing te vinden voor de situatie. Samen met de gemeente is gezocht naar een ander schoolgebouw om daar naartoe te verhuizen. Uiteindelijk is daar niet voor gekozen. In het IHP was namelijk afgesproken dat de scholen, die lang moesten wachten op nieuwbouw, een budget zouden krijgen voor een opknapbeurt. Hieruit blijkt de grote bereidheid van de gemeente om de scholen te helpen. Als schoolbestuur is ervoor gekozen om gebruik te maken van dit budget en tot renovatie over te gaan.

Ambitie en toekomstperspectief

Florion heeft de ambitie om alle scholen op termijn te laten doorgroeien naar integrale kindcentra, waarin opvang en onderwijs geïntegreerd worden. De Mirt heeft al een buitenschoolse opvang, maar geen dagopvang. Een renovatie is een kans om een integraal kindcentrum te realiseren op basis van de onderwijsvisie van de school. De locatiedirecteur is daarvoor verantwoordelijk. Die visie is leidend als er wijzigingen in het gebouw worden aangebracht, want het idee is dat het gebouw het onderwijs zo goed mogelijk moet ondersteunen.

Een renovatie is ook een gelegenheid om iets te doen aan verduurzaming. De Mirt verbruikte veel energie voor de ventilatie en de verwarming van het gebouw. Florion heeft in de loop der jaren, samen met de partners die de schoolgebouwen onderhouden, een visie ontwikkeld voor de manier waarop duurzaamheid vorm moet worden gegeven. Op basis van die visie zijn bij De Mirt maatregelen voorgesteld om het energieverbruik te verlagen en de kwaliteit van het binnenmilieu te verbeteren.

De financiële middelen die beschikbaar zijn voor onderwijshuisvesting zijn beperkt. De renovatie van een gebouw dat nog slechts 15 – 20 jaar mee gaat mag daarom niet al te duur zijn. Omdat de gemeente al een financiële bijdrage had toegezegd, zag Florion mogelijkheden om het geld dat gereserveerd was in het Meerjaren Onderhoudsplan voor onderhoud naar voren te halen. Daarnaast zag het bestuur mogelijkheden om te investeren in het kader van onderwijsvernieuwing en verduurzaming.

Plan van Aanpak

De renovatie van De Mirt is op een gestructureerde wijze aangepakt. Eerst is gewerkt aan een goed inzicht in de situatie van het gebouw en in het gewenste resultaat. Vervolgens is bepaald of alle wensen konden worden ingevuld binnen de financiële mogelijkheden. Tenslotte is het project aanbesteed en uitgevoerd.

Bij de aanbesteding is het installatiewerk apart aanbesteed. Florion heeft ervoor gekozen om al het installatiewerk en onderhoud op alle scholen van het bestuur bij een partij onder te brengen.

Inzicht

De bouwtechnische staat van De Mirt was in grote lijnen al bekend. Het schoolbestuur heeft vaste partners, die het onderhoud en beheer van de schoolgebouwen professioneel verzorgen. Die hebben vrij recent een energiescan gedaan en onderzocht hoe het gebouw verduurzaamd kan worden. Een aantal maatregelen die voor de komende jaren al op de planning stonden konden in de renovatie worden geïntegreerd.

Wim Lengkeek van schoolbestuur Florion: “De school energiezuiniger maken, verduurzamen en het binnenklimaat verbeteren was voor de komende jaren al voorzien. De grote werkzaamheden die daarvoor nodig waren, hoefden we alleen maar enkele jaren naar voren te halen. Gelukkig was dat mogelijk.”

Met de gemeente zijn gesprekken gevoerd over de kinderopvang. In de school was voldoende ruimte om een klaslokaal aan het onderwijs te onttrekken voor kinderopvang. Daardoor moest er nog slechts een klein stukje worden bijgebouwd. Dat gedeelte is door de gemeente bekostigd.

Afgesproken is dat de gemeente borg staat voor de huur van de kinderopvang. De belangrijkste input voor de renovatie is echter het onderwijsconcept. Schooldirecteur Elly Hofstede heeft de ideeën over de manier waarop les wordt gegeven gedeeld met Ad Mars, architect en bouwmanager. Elly Hofstede: “Gelukkig kon ik met Ad in onderwijskundige termen praten. Ons onderwijskundig programma van eisen heet Leren Zichtbaar Maken. Daarbinnen kennen we de volgende zes kernwaarden: Veilig en Kalm, Samen en Flexibel, Open en Transparant. Ad heeft dat uitgewerkt in een 3D-model, waaruit duidelijk wordt hoe het gebouw er dan uit zou komen te zien. Ik had dat zelf nooit kunnen bedenken, maar het past prima bij de manier waarop wij werken.”



Leuk weetje

Stel dat het nieuwbouw is:

Als een schoolgebouw gerenoveerd gaat worden moet dat aansluiten op het onderwijsconcept. Voor het onderwijsteam is het best een lastige opgave om de onderwijsvisie uit te leggen aan de architect. Bij De Mirt is dat proces stapsgewijs doorlopen. Eerst heeft Elly Hofstede het onderwijsprogramma Leren Zichtbaar Maken voor Ad Mars gedefinieerd in de zes kernwaarden. Daarna is heel praktisch door het team uitgelegd hoe iedere gebruiker zich in de school gedraagt. Dus ‘Wat doet de leerkracht?’, ‘Wat doet de leerling?’, ‘Wat doet de ouder?’ en ‘Hoe ziet het eruit?’

Ondanks die benadering vanuit het onderwijsconcept is er een kans, dat het onderwijsteam zichzelf onbewust beperkingen oplegt. Dat komt doordat ze de situatie in het bestaande gebouw voor ogen blijven houden. Ad Mars heeft daar een goede truc voor. “Ik neem het team altijd mee in het denkproces, waarbij ze moeten doen alsof ze nieuwbouw krijgen. Dus vanuit de vraag ‘stel dat je nieuwbouw zou krijgen, hoe zou je het dan willen hebben?’ Mijn ervaring is dat vrijwel alle wensen die men voor nieuwbouw heeft, ook in het te renoveren gebouw kunnen worden gerealiseerd.”



Uitwerking

Kenmerkend in de uitwerking is, dat er gekozen is voor een pragmatische aanpak, waarbij in een rechte lijn op het doel wordt afgegaan. Dat betekent dat het project wordt uitgevoerd door bedrijven die al betrokken zijn bij het onderhoud van de schoolgebouwen. Inzicht, dat in de voorgaande jaren is opgebouwd door deze partijen en het schoolbestuur, kan meteen in de praktijk worden toegepast. Dat komt een efficiënt verloop van het project ten goede. Dat bestaande inzichten en ideeën gebruikt worden heeft bovendien een kostenverlagend effect.

Ad Mars heeft als architect en als bouwmanager een centrale rol gespeeld bij de renovatie. Zelf ziet hij het draagvlak binnen het onderwijsteam als één van de belangrijkste succesfactoren van het project. Want bij zo'n oud gebouw zou je kunnen denken 'daar kunnen we helemaal niks meer mee', om volledig te focussen op nieuwbouw. Bij De Mirt was er het geloof dat het wél kan, en daarin kreeg de architect het vertrouwen.

Ad Mars: "Zelf zag ik ook genoeg mogelijkheden om het onderwijsconcept in dit gebouw te krijgen. Dat heb ik uitgewerkt en vervolgens zijn we samen gaan kijken op welke manier dat kon worden gerealiseerd. Het team was daarbij super belangrijk, want als de leerkrachten het gebouw niet meer mooi hadden gevonden, hadden we het nooit voor elkaar gekregen."

Uitvoering

De echte uitvoering van de renovatie is in twee fasen gedaan. Dat was nodig omdat er geen mogelijkheden waren voor een tijdelijke huisvesting voor de leerlingen. Gelukkig kon een deel van de leerlingen wel tijdelijk les krijgen in de naastgelegen kerk. Ad Mars: "Door die fasering was het nodig om de onderaannemers twee keer in te huren. De hele renovatie heeft nu een half jaar tijd gekost. Als we het niet hadden hoeven opsplitsen was het iets sneller gegaan."

Resultaat

Basisschool De Mirt heeft vooral aan de binnenzijde een complete metamorfose doorgemaakt. Een groot deel van de binnenmuren is weggehaald, waardoor grote ruimtes zijn ontstaan. Doordat er veel glas wordt gebruikt, kan er van de ene ruimte in de andere worden gekeken. Daarmee heeft de school lange zichtlijnen gekregen en voelt het niet meer benauwend aan. Bestaande lichtkoepels, die met zonneschermen bedekt waren, zijn weer open gemaakt, waardoor het licht en ruimtelijk is geworden. Dat wordt versterkt doordat op de muren voornamelijk lichte kleuren zijn gebruikt. Het oorspronkelijke dak, dat met fraaie schuine profielen met hout was afgewerkt, kon worden behouden.

Installatietechnisch is de school zo goed als nieuw. Het gebouw had een gasgestookte centrale verwarming en een ventilatiesysteem, die allebei het eind van hun levensduur hadden bereikt. In de nieuwe installaties zijn verschillende functies geïntegreerd. De radiatoren zijn verdwenen en de school wordt nu verwarmd met een luchtbehandelingssysteem met warmteterugwinning, dat ook dienst doet als ventilatie en koeling. Alle elektriciteit die nodig is voor de school wordt opgewekt met zonnepanelen. Verder is de schil van het gebouw extra geïsoleerd. Wat betreft duurzaamheid zijn er dus flinke stappen gezet, want De Mirt is nu een bijna energie neutrale en aardgasvrije school geworden.

Als laatste zal het buitenterrein in 2021 worden opgeknapt. Het huidige schoolplein wordt een parkachtige avontuurlijke speelplek met veel groen en voldoende ruimte om te sporten. Alleen het speelterrein voor de kleuters blijft een echt schoolplein. Daarnaast zijn er concrete plannen om een buitenlokaal te maken. Het buitenterrein sluit prachtig aan op de wijk en zal toegankelijk worden voor de buurtbewoners. Het inrichten van het buitenterrein gebeurt in goed overleg met de naastgelegen kerk en de gemeente.

Financiering

De renovatie van De Mirt is financieel mogelijk gemaakt door bijdragen van de gemeente en het schoolbestuur. Een deel van de investering wordt terugverdiend vanuit de MI, omdat de energierekening nul is geworden. In de volgende tabel is te zien wat de verdeling is van de verschillende posten.

Bron	Bedrag	Toelichting
Schoolbestuur	€ 300.000	Naar voren gehaalde reservering uit het reguliere Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMOP)
Gemeente	€ 246.480	Bijdrage uit IHP voor opwaardering gebouw, 25% van nieuwbouw
Schoolbestuur	€ 75.000	Algemene middelen t.b.v. onderwijskundige vernieuwing
Schoolbestuur	€ 90.000	Verduurzaming vooruitlopend op 15 jaar energiebesparing Total Cost of Ownership (TCO)
Totaal:	€ 711.480	€ 555 per vierkante meter

Het meest opvallende onderdeel is de investering van het schoolbestuur in energiebesparende maatregelen. Het idee daarachter is, dat deze investering vanuit de energiebesparing na 15 jaar weer is terugverdiend. Bij Total Cost of Ownership worden de kosten en opbrengsten van een installatie over de totale levensduur bekeken. De leveranciers van de installatie hebben uitgerekend hoeveel energie hun systemen verbruiken. Florion heeft vervolgens zoveel zonnepanelen aangeschaft (232 stuks), dat al die energie kan worden opgewekt. Dat betekent dat de energierekening van De Mirt in de komende 15 jaren nul is. Het geld, dat vanuit de MI-vergoeding wordt uitgekeerd voor het energieverbruik, zal worden gebruikt om de investering terug te betalen.

“Bij het financieren van installaties op basis van TCO moet je alert zijn”, zegt Wim Lengkeek. De kosten van beheer, onderhoud en energieverbruik moeten op een rij worden gezet. Daar tegenover staat de verwachte energiebesparing over 15 jaar. Die moet minstens even groot zijn, want anders komt het niet uit. “Het gaat er niet alleen om of het nu binnen het budget past, maar ook wat het daarna gaat kosten. En of je het terug kunt verdienen in de exploitatie. Dat is in zekere zin een risico. Maar als je het niet doet laat je een stuk verduurzaming liggen en heb je niks.”

Succesfactoren

De conclusie van deze renovatie is, dat het een succesvol project is geweest. De Mirt is weer een eigentijds schoolgebouw, dat uitstekend geschikt is voor modern onderwijs. De renovatie heeft slechts € 555 per vierkante meter gekost. Tot aan het moment dat de school een nieuw gebouw krijgt, hoeft er niets te worden uitgegeven aan onderhoud.

Het succes van het project is in belangrijke mate het gevolg van de kennis en ervaring die Florion in de afgelopen jaren heeft geïmplementeerd op het gebied van exploitatie van schoolgebouwen. In de onderstaande tabel zijn enkele succesfactoren van dit project op een rij gezet.

Nu de renovatie van het gebouw geruime tijd achter de rug is, merkt Elly Hofstede in de dagelijkse praktijk, dat het onderwijs beter door het gebouw wordt ondersteund. Dat was het doel van de renovatie, maar het blijkt in de praktijk ook te werken. Er zijn ook minder voor de hand liggende effecten. Want de school wordt niet langer gezien als donker en stoffig, maar als een organisatie met meer schwing. Er is dus een andere beeldvorming, met name bij de ouders. Zij zien het tegenwoordig echt als een cadeau dat hun kind les mag hebben in zo'n gebouw. Dat heeft nu, enige tijd na de heropening, al een positief effect op het aantal aanmeldingen. Het is de verwachting dat de positieve houding ten aanzien van de school nog verder zal verbeteren als in de loop van 2021 ook het terrein om rondom de school is aangepakt.

Factor	Toelichting
Inzicht	Florion heeft een goed inzicht in het energieverbruik en de staat van onderhoud. Ook is er een duidelijke visie over de wijze waarop scholen moeten worden verduurzaamd. Door die kennis en uitgewerkte ideeën kon snel worden geacteerd.
Scheiding van verantwoordelijkheden	Het beheer en onderhoud van de schoolgebouwen is bovenschools geregeld in samenwerking met professionele partijen. Onderwijsinhoudelijk is de schooldirecteur als professional eindverantwoordelijk. Door die duidelijke scheiding weet iedereen wat zijn rol is bij een renovatie.
Kleine projectorganisatie	Bij deze renovatie zijn alleen bekende partners ingeschakeld, met een breed kennisniveau en korte lijnen. Daardoor werden kosten bespaard en kon efficiënt worden gewerkt.
Samenwerking	Het onderwijsteam, het bestuur en de gemeente hadden geloof in het project. Dat zorgde voor een prima samenwerking en een fijne flow, waarbij het mooie perspectief hielp om tegenvallers te overwinnen.



Samenvatting project

De Mirt is een basisschool in Kampen voor 150 leerlingen. Het gebouw stamt uit de jaren 70 en is vanwege de bouwkundige staat en de inrichting niet geschikt om het onderwijs voldoende te ondersteunen. Het gebouw is in 2020 gerenoveerd, omdat de school in 2030-2035 pas nieuwbouw krijgt. Deze nieuwbouw is geborgd in het IHP.

De school is nu zo goed als energieneutraal, met een uitstekend binnenklimaat. Het heeft een ruime lichte inrichting, die uitstekend aansluit bij de onderwijskundige visie. De verbouwing heeft € 555 per vierkante meter gekost. De renovatie is bekostigd dankzij een bijdrage van de gemeente en investeringen vanuit het schoolbestuur.

Diverse gegevens

Projectnaam:	Renovatie basisschool De Mirt Kampen
Opdrachtgever:	Stichting Florion, Vereniging voor Gereformeerd Primair Onderwijs Zwolle
Renovatieperiode:	2020
Andere betrokkenen:	Ad Mars Architect en Bouwmanager Aannemersbedrijf Heetebrij (Nieuwleusen) Syntech Klimaat Service (Vollenhove)
Grootte van het project:	Kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en primair onderwijs Circa 150 kinderen



Colofon

Dit kennisdocument is ontwikkeld om u te helpen bij de verduurzamingsopgave vanuit het Klimaatakkoord. Het is één van de hulpmiddelen uit het programma Scholen op Koers naar 2030! Met dit programma van Kenniscentrum Ruimte-OK ondersteunen we primair en voortgezet onderwijs om planmatig en slim met de verduurzamingsopgave aan de slag te gaan. Het programma Scholen op Koers naar 2030 is onderdeel van het landelijk Kennis- en innovatieplatform Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. In dit platform werken TNO, Stimular/ MPZ, Kenniscentrum Sport, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en Kenniscentrum Ruimte-OK samen.

Ons gezamenlijke doel is om eigenaren van maatschappelijk vastgoed in de sectoren Zorg, Onderwijs, Monumenten en Musea én Sport op weg te helpen om de doelstellingen van het Klimaatakkoord te behalen. Het programma kent een grote ambitie, waar Kenniscentrum Ruimte-OK zich graag voor inzet.

Disclaimer

Wij hebben bij de totstandkoming van deze handreiking onze uiterste best gedaan zorgvuldig te werk te gaan. Toch kan het zijn dat er iets foutief wordt weergegeven. Deze handreiking is informatief en er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Ziet u onvolkomenheden in deze handreiking? Wij zijn blij met uw feedback. Geef deze aan ons door via onderstaande contactinformatie.

Wilt u meer weten over dit document of het programma?

Neem dan contact met ons op via info@ruimte-ok.nl of via 085 - 130 40 36.



**SCHOLEN
OP KOERS**
naar 2030