

In 2010 benaderde Leo van Wijchen van Stichting Carmelcollege Brink Groep met het verzoek om de LCE-filosofie los te laten op de vastgoedportefeuille. Medio juni dit jaar sprak de redactie van Schoolfacilities met de zeer tevreden Teamleider Huisvesting van deze gigant in het (bijzonder) voortgezet onderwijs: "Brink Groep heeft na een zorgvuldig en prettig proces onze onderwijshuisvestingsproblematiek met LCE in één klap voor alle betrokken partijen zeer transparant en inzichtelijk gemaakt. Doelmatig vastgoedbeleid is hiermee niet alleen het speerpunt geworden van onze 55 locaties, maar ook van de diverse gemeenten waarmee 'de Carmel' in gesprek is. Vanaf nu volgen onze gebouwen het onderwijs, in plaats van andersom!"

## Leo van Wijchen, Stichting Carmelcollege: "Doelmatig vastgoedbeleid speerpunt bedrijfsvoering dankzij Life Cycle Economy (LCE) van Brink Groep"

### Een andere benadering

Twaalf instellingen voor (bijzonder) voortgezet onderwijs verdeeld over zo'n 55 onderwijslocaties in Nederland, waar ruim 4.200 medewerkers de circa 35.000 leerlingen begeleiden bij hun leerproces. Dan spreek je niet meer over een onderwijsinstelling, maar een onderwijsbedrijf. Voor Leo van Wijchen van Stichting Carmelcollege is het dan ook de normaalste zaak van de wereld, dat je het bijbehorende publieke vastgoed ook als zodanig - en dus bedrijfsmatig - benadert: "Vastgoed vraagt om langetermijndenken. Dat gaat verder dan een school- of collegejaar. Je moet twee, drie decennia vooruit kijken naar de te verwachten huisvestingslasten. In het huidige bestel én in een mogelijk nieuw bestel." Van Wijchen verklaart: "Wij denken dat de kans groot is dat schoolbesturen van het voortgezet onderwijs naast de technische instandhouding, ook de verantwoordelijkheid voor vervangende nieuwbouw en capaciteitsuitbreidingen krijgen doorgeschoven van de gemeenten. Als dit gebeurt komt de verantwoordelijkheid voor de huisvesting volledig bij het schoolbestuur te liggen en nemen de risico's navenant toe. Hier moeten wij ons op voorbereiden door professioneel vastgoedmanagement te ontwikkelen."

### Life Cycle Economy

Om te achterhalen wat dit betekent voor de huisvesting van de Carmel ging Van Wijchen

op zoek naar systematieken in de commerciële vastgoedsector. "Ik stuitte in dit blad op een artikel over Life Cycle Economy volgens Brink Groep. Met name het kijken naar zowel de kosten- als de opbrengstenkant van de levensduurfilosofie triggerde mij enorm in dit verhaal." Hij vervolgt: "Huisvesting is, op personeelslasten na, de grootste kostenpost op onze begroting. Ik zie het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om de publieke gelden die wij tot onze beschikking hebben zo goed mogelijk in te zetten. Dit lukt alleen met doelmatig huisvestingsbeleid, waarin je de levensduur van gebouwen koppelt aan zowel de kosten als de kwaliteit en deze vervolgens via leerlingprognoses koppelt aan de toekomst." Marieke Kappert, kostenadviseur bij Brink Groep, knikt instemmend bij het horen van deze zienswijze: "Bij de ontwikkeling van een bouwproject stuurt de gemiddelde opdrachtgever alleen op investeringskosten, is onze ervaring. In de praktijk leidt dit vaak tot hogere kosten in de beheer- en exploitatiefase van een gebouw. Daarom is sturing op exploitatiekosten aan het begin van het bouwproces zo belangrijk. Zeker gezien de vergoedingsstructuur die geldt binnen het onderwijs; de investering is in veel gevallen immers voor de gemeente, terwijl de scholen een groot gedeelte van de exploitatiekosten voor rekening moeten nemen." Kappert vervolgt: "De door Brink Groep ontwikkelde LCE-methode kijkt naar

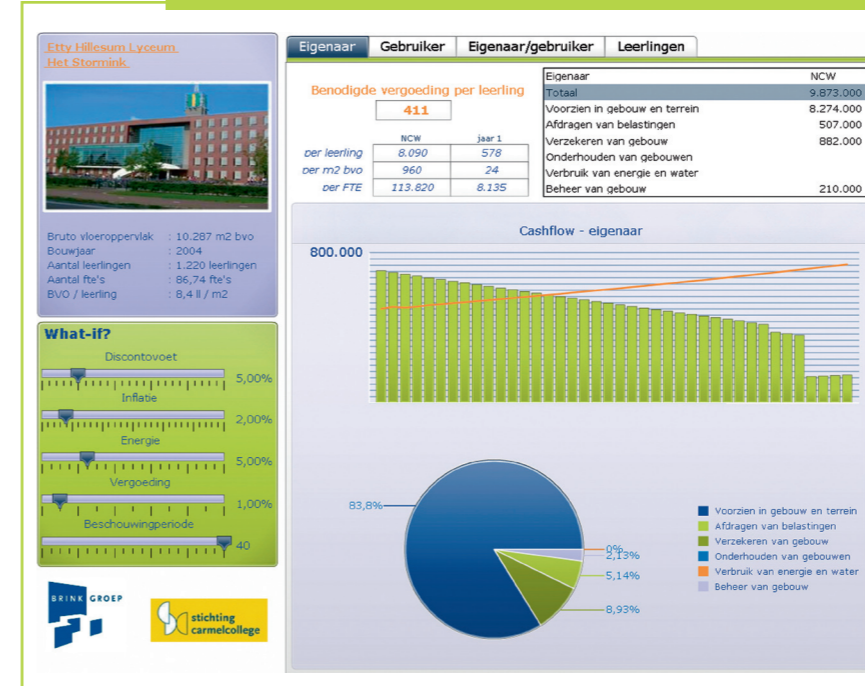
de gehele levensduur van gebouwen (zie figuur LCE-varianten). Het beschouwt daarvoor alle relevante kosten én opbrengsten in relatie tot de ontwikkeling en exploitatie van onderwijsvastgoed in diverse scenario's." Die exploitatiekosten bestaan onder andere uit kapitaallasten van de investering, renovaties en aanpassingen, onderhoud en vervanging, energie, water, schoonmaak- en beheerskosten. Iedere kostensoort heeft daarbij zo zijn specifieke kostenontwikkeling.

*"Je hoeft geen vastgoeddeskundige te zijn om dit te begrijpen."*

Woud Jansen, senior kostenadviseur bij Brink Groep: "In nauwe samenwerking met Leo van Wijchen hebben mijn collega Kappert en ik de LCE-modellen zo aangepast, dat deze na invulling van alle kosten en vergoedingen per onderwijslocatie - zo'n 55 in totaal - aangeven wat de benodigde vergoeding per leerling is. Een variantenstudie zorgt er vervolgens voor, dat alle modellen direct aantonen wat er gebeurt wanneer je een oude locatie met hoge onderhoudskosten afstoot en in plaats hiervan voor een deel renoveert of nieuwbouw pleegt. Daarnaast kun je met de modellen ook vaststellen hoe een zo gunstig mogelijke mix ontstaat van investeringskosten, exploitatiekosten en de dekkingsmiddelen."

**Gevolgen variantwijzigingen direct inzichtelijk**  
Omdat het 'lezen' van de output van dergelijke rekenmodellen een vak op zich is, ontwikkelde Brink Groep een zogeheten dashboard voor de Stichting (zie Dashboard Het Stormink Deventer). Jansen: "Hierop zie je meteen wat de directe gevolgen zijn bij een toename van bijvoorbeeld de discontovoet, inflatie of het effect van prijsstijgingen van energie. Maar ook wat het effect is van leerlingstromen in de toekomst. Kortom: het geeft alle informatie die je nodig hebt om een afgewogen huisvestingskeuze te kunnen maken." Van Wijchen, enthousiast:

### Dashboard Het Stormink Deventer



"Precies! Je hoeft geen vastgoeddeskundige te zijn om te begrijpen wat je op het dashboard ziet. Gemeenten vallen van verbazing achterover van de geboden transparantie. Wat ik persoonlijk ontzettend belangrijk vind is, dat je met dit dashboard de effecten van het variëren met de beschouwingsperiode in beeld kunt brengen. Stel, je denkt dat een bepaald gebouw in de huidige vorm nog een levensduur van 15 jaar heeft; dan zet je de balk op 15 jaar en vervolgens zie je precies wat dat betekent in benodigde leerlingenaantallen. Dat praat een stuk makkelijker, kan ik je zeggen! Op dit moment zitten diverse nieuwbouw- en renovatieplannen dankzij deze methodiek in een enorme stroomversnelling. Wat mij betreft mag de LCE-methodiek van Brink Groep worden verheven tot de landelijke huisvestingsstandaard van onderwijsland."

### Aandacht voor demografische ontwikkelingen

Van Wijchen, die niemand voor het hoofd wil stoten: "Ik weet hoe de dingen vanuit de historie zijn ontstaan: niets zo grillig als het onderwijs, dat weten we allemaal. Maar dit betekent niet dat het onderwijs het gebouw dan maar moet volgen, zoals nu volop gebeurt in onderwijsland. Dankzij de LCE-modellen, die wij samen met Brink Groep op het onderwijs hebben toegespitst, hebben wij de mogelijkheid in handen gekregen om periodiek te meten of onze gebouwen nog aansluiten bij onze organisatie doelstellingen. Nu én over tien jaar - want al hebben we nu nog geen last van krimp, demografische studies tonen aan dat wij in sommige gemeenten op langere termijn wel degelijk te maken krijgen met een forse terugloop. Anticipeer daar dus op! Sluit een gebouw niet meer aan, dan helpen de diverse varianten ons bij het tijdig maken van een degelijke keuze om de huisvesting weer te laten 'fitten'. Onze leerlingen en personeel

verdienen de beste huisvesting voor de beste prestaties!"

### Geld over voor onderwijsverbeteringen

Waarop de teamleider besluit: "Wij blijven streven naar een onderwijspaleis met een 'A'-kwaliteit, zeker nu we aan de slag zijn gegaan met onze duurzaamheidsambities, maar zullen als de randvoorwaarden ons daartoe dwingen ook genoegen nemen met een B- of zelfs C-kwaliteit. Ik nodig alle huisvestingscollega's in onderwijsland van harte uit om met mij het gesprek aan te gaan over de toekomst van het onderwijsvastgoed. Laten we samen doelmatig huisvestingsbeleid op de kaart zetten van onderwijsland. Dan kunnen we stoppen met het overmatig geld uitgeven aan bakstenen. En de vele duizenden euro's die daarbij vrijkomen steken in datgene waar ons hart naar uitgaat: het geven van goed en passend onderwijs!" <<

### Lunchseminar

Brink Groep houdt op 3, 8 en 10 november het lunchseminar "Lagere beheerslast door slimmer organiseren van onderwijs en faciliteiten". Meer hierover kunt u lezen op pagina 19.



Meer informatie over Brink Groep en de bedrijfspresentatie is te lezen op [www.schoolfacilities.nl](http://www.schoolfacilities.nl) via

- ▶ Leveranciers
- ▶ Huisvesting
- ▶ Advies en Ondersteuning