

Bouwen voor het onderwijs

Perspectief voor de Nederlandse bouw

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Bouwen voor het onderwijs

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Augustus 2013

Bouwen voor het onderwijs

Perspectief voor de Nederlandse bouw

M. van Elp MSc LLM
drs. M.V. Zuidema

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	13
1.1 Aanpak	13
2 Onderwijs	15
2.1 Leerlingen en onderwijsdeelname	16
2.2 Regionale verschillen	19
2.3 Bekostiging	22
2.4 Financiering	23
2.5 Rolverdeling huisvesting onderwijs	24
2.6 Beleid	27
3 Voorraadontwikkeling onderwijsvastgoed	35
3.1 Onderwijsvastgoed nu	35
3.2 Historische ontwikkeling	40
3.3 Energielabels van onderwijsvastgoed	41
3.4 Onderwijsvastgoed naar provincie	42
3.5 Bouwen van onderwijsvastgoed	45
4 Toekomstige ruimtevraag onderwijs	49
4.1 Ramingsmethode	49
4.2 Bepalende trends	49
4.3 Raming ruimtevraag onderwijs	55
4.4 Raming bouwproductie onderwijs	57
4.5 Regionaal perspectief	58
5 Kansen en bedreigingen	61
5.1 Kansen	61
5.2 Bedreigingen	61
Bijlage A Bronnen	63
Bijlage B Afkortingen en definities	65
Bijlage C Primos prognose	67
Bijlage D CBS-classificatie Onderwijs	69
EIB-publicaties	71

Conclusies op hoofdlijnen

Deze studie naar de toekomst van het bouwen voor het onderwijs biedt inzicht in de gevolgen van ontwikkelingen in demografie, beleid en trends op de middellange termijn. Het onderwijs is in relatie tot onderwijsvastgoed kwantitatief en kwalitatief geanalyseerd. Voor de jaren 2020 en 2030 zijn twee scenario's voor de bouw voor het onderwijs opgesteld. Tot slot zijn op basis van deze toekomstanalyse kansen en bedreigingen voor het bouwen voor het onderwijs geïdentificeerd.

Ruim een vijfde van de Nederlandse bevolking krijgt onderwijs

In 2012 waren er bijna 3,7 miljoen leerlingen in het onderwijs, van basisschool tot hoger onderwijs. Ruim 1,6 miljoen betrof basisschoolleerlingen. De afgelopen decennia nam het aantal leerlingen gestaag toe, maar dit totaal gaat nu licht dalen. In het basisonderwijs neemt het aantal al af. Een hogere onderwijsdeelname beperkte tot nu toe het effect van een dalend aantal jongeren. Veel regio's hebben of krijgen te maken met krimp van het aantal jongeren. Deze krimp zal van invloed zijn op de vraag naar onderwijsvastgoed.

Tabel 1 Kengetallen onderwijs

	1990	2000	2010	2012
Aantal leerlingen (x 1.000)	3.254	3.400	3.686	3.672
- basisonderwijs	1.485	1.644	1.646	1.614
- niet-basisonderwijs	1.769	1.756	2.040	2.058
Onderwijsvastgoed (mln m²)	36,9	40,5	45,0	45,3
- primair onderwijs	13,3	13,9	15,5	15,8
- voortgezet onderwijs	10,0	11,0	12,3	12,5
- middelbaar beroepsonderwijs	2,4	2,7	3,0	3,0
- hoger onderwijs	3,4	4,2	4,4	4,4
Ruimtegebruik per leerling (m²)				
- primair onderwijs	9,0	8,5	9,4	9,8
- voortgezet onderwijs	11,0	12,7	13,5	13,6
- middelbaar beroepsonderwijs	5,5	6,5	6,2	6,3
- hoger onderwijs	8,2	9,1	6,9	6,7

Bron: OCW, BAG, EIB

Toenemende decentralisatie verantwoordelijkheid voor onderwijsvastgoed

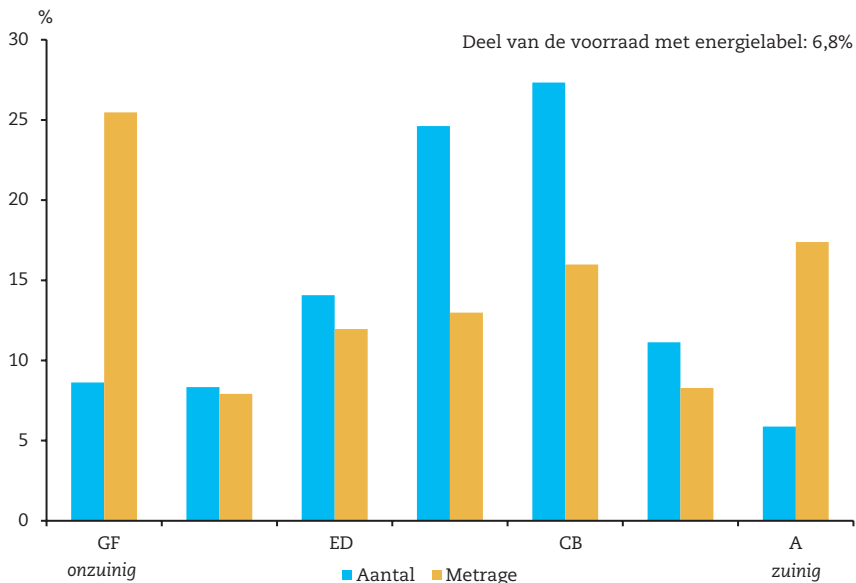
De afgelopen decennia is er sprake geweest van toenemende decentralisatie. MBO's, HBO's en universiteiten werden als eerste verantwoordelijk voor hun vastgoed. In het primair en voortgezet onderwijs zijn gemeenten in plaats van het Rijk verantwoordelijk geworden. Een volgende decentralisatie staat daar nu waarschijnlijk voor de deur, waarbij scholen verantwoordelijk worden voor het buitenonderhoud.

In het primair en voortgezet onderwijs is dus sprake van gescheiden geldstromen: de school krijgt geld om onderwijs te geven en de gemeente om te huisvesten. Dit veroorzaakt tegengestelde belangen bij het investeren in vastgoed.

Kwaliteit onderwijsvastgoed uit de pas met maatschappelijke ontwikkelingen

Vanuit de sector is de laatste jaren regelmatig aangegeven dat budgetten voor onderwijsvastgoed niet in de pas lopen met maatschappelijke ontwikkelingen, zoals duurzaamheid: driekwart van het onderwijsvastgoed heeft waarschijnlijk energielabel C of lager. Door veroudering van de voorraad en het verder ontschotten van middelen kan daarom een investeringsgolf loskomen.

Figuur 1 Onderwijsvastgoed naar energielabel (%)



Bron: BAG, Agentschap NL, bewerking EIB

Daarnaast is het de vraag of het bestaande vastgoed geschikt is voor de invoering van passend onderwijs, waarin zoveel mogelijk kinderen op een gewone basisschool een plek moeten krijgen. Krimp vraagt bovendien om aandacht richting kleine / krimpende scholen, een fenomeen wat steeds vaker gaat voorkomen.

Meer dan 45 miljoen m² onderwijsvastgoed in Nederland

In 2012 was 45,3 miljoen m² vastgoed in gebruik door het onderwijs. Hiervan was 15,8 miljoen m² in gebruik door het primair en speciaal onderwijs. Een relatief groot deel van de voorraad (20%) komt uit de jaren '70. In het primair en voortgezet onderwijs zijn scholen gemiddeld 38 jaar oud. Circa 10% van de scholen in het primair en voortgezet onderwijs lijkt 'ruim' te zijn ten opzichte van het aantal leerlingen.

Voorraad onderwijsvastgoed nam tussen 1990 en 2010 met 1% per jaar toe

Tussen 1990 en 2010 nam het volume onderwijsvastgoed met 22% toe. Tussen onderwijstypen zijn er wel duidelijke verschillen. Het primair en voortgezet onderwijs namen relatief minder in volume toe dan het middelbaar beroeps- en hoger onderwijs. Bovendien nam het ruimtegebruik per leerling in het hoger onderwijs juist af, terwijl dit in het primair en, vooral, voortgezet onderwijs toenam.

Er is sprake van enige regionale differentiatie doordat sommige provincies relatief meer vastgoed hebben dan jongeren en andersom. Een provincie als Groningen heeft bovendien relatief veel jongeren in de leeftijdsgroep die naar het hoger onderwijs gaat. Provincies met relatief veel instellingen voor hoger onderwijs blijken relatief veel onderwijsvastgoed te hebben.

Leerlingaantal bepalende determinant ontwikkeling onderwijsvastgoed

Het leerlingaantal groeide tot voor kort relatief sterk en vanaf nu zal sprake zijn van stabilisatie. Binnen het totaal is er een verschuiving in de samenstelling van het primair en voortgezet onderwijs naar hoger onderwijs. Uit historische analyse blijkt dat het volume onderwijsvastgoed goed te verklaren is met het leerlingaantal en over het geheel iets sterker toeneemt. Opvallende punten zijn dat het ruimtegebruik per leerling in het primair onderwijs relatief weinig is toegenomen en dat dit in hoger onderwijs sterk is afgenomen.

Voorraad onderwijsvastgoed ligt in 2030 tussen 43,8 en 50,4 miljoen m². Door stabilisatie van het aantal leerlingen verschuift tot 2020 de vraag vooral van het ene onderwijstype naar het andere. Er is daarom weinig behoefte aan uitbreiding van de voorraad. Na 2020 keren er verschillende trends. Het aantal basisschoolleerlingen bereikt de bodem in 2022 en in het hoger onderwijs piekt juist het aantal studenten in 2024 om daarna af te nemen.

De verwachte behoefte aan onderwijsvastgoed naar sector is uitgewerkt in twee scenario's: behoedzaam en gunstig. Deze scenario's voegen enige differentiatie toe aan de ramingen van OCW en de demografische prognoses van het CBS. Ook wordt gedifferentieerd naar inkomensgroei.

De vraag naar onderwijsvastgoed neemt in het behoedzame scenario in twintig jaar tijd met 1,2 miljoen m² af, een krimp met bijna 3%. In het gunstige scenario stijgt de vraag naar onderwijsvastgoed in twintig jaar met 5,4 miljoen m², een groei van 12%.

Onderwijsbouw neemt tot 2020 licht af om daarna weer toe te nemen

Tot 2020 neemt bouwen voor onderwijs in totaal af naar € 0,9-1,0 miljard. Het marktaandeel renovatie neemt hierbij toe van een derde van de bouwproductie voor het onderwijs tot ruim de helft. Het marktaandeel uitbreidingsvraag neemt in beide scenario's sterk af. Na 2020 neemt de productie van nieuwbouw en renovatie toe naar € 1,3-1,5 miljard.

Tabel 1.2 **Uitbreidings- en vervangingsvraag en bouwproductie (nieuwbouw en herstel- en verbouw), periode 2010-2030**

Behoedzaam	Bouwbehoefte in m ² (gem per jaar)		Bouwproductie (mln €, prijzen 2012)		
	2013-2020	2021-2030	2010	2020	2030
Uitbreidingsvraag	0,1	0,1	525	100	125
Vervangingsvraag	0,2	0,3	325	250	375
Herstel en verbouw			225	500	750
Totaal	0,3	0,4	1.075	850	1.250
Gunstig	Bouwbehoefte in m ² (gem per jaar)		Bouwproductie (mln €, prijzen 2012)		
	2013-2020	2021-2030	2010	2020	2030
Uitbreidingsvraag	0,1	0,2	525	150	225
Vervangingsvraag	0,3	0,4	325	375	500
Herstel en verbouw			225	500	750
Totaal	0,4	0,5	1.075	1.025	1.475

Bron: EIB

Het regionale perspectief verschilt bovendien sterk. De ruimtebehoefte van het onderwijs stijgt het sterkst in Flevoland en in Limburg neemt de ruimtebehoefte van het onderwijs het meest af. Bovendien krimpt in het behoedzame scenario de voorraad onderwijsvastgoed in de meeste provincies. In het gunstige scenario groeit de voorraad nog in de meeste provincies.

Kansen en bedreigingen voor bouwen voor het onderwijs

Er liggen in de onderwijsbouw kansen voor de bouwsector doordat:

- In sommige regio's voorzieningen worden geclusterd of een piek in het aantal leerlingen moet worden opgevangen.
- Het belang van renovatie naar verwachting toeneemt.
- Scholen zelf meer vat krijgen op hun uitgaven aan vastgoed. Hierdoor wordt het interessanter om integrale oplossingen aan te bieden.
- Door beleidswijzigingen ontstaan waarschijnlijk in ruimtelijk-functionele zin nieuwe vragen waar de bouw in kan voorzien.
- Het binnenklimaat van 80% van de basisscholen is ondermaats. En driekwart van het onderwijsvastgoed heeft energielabel C of lager. Dit geeft mogelijkheden voor de bouw om te verzilveren.

Bedreigingen voor de onderwijsbouw zijn er doordat:

- De uitbreidingsvraag loopt door ontgroening in grote delen van het land sterk terug en een deel van het onderwijsvastgoed zal niet vervangen worden. Dit betekent een afname van de nieuwbouw voor het onderwijs.
- Verschuiving verantwoordelijkheid van gemeenten naar scholen is mogelijk enkel een verschuiving van het ene spanningsveld naar het andere. Gaan scholen meer dan gemeenten investeren in vastgoed?
- Decentralisaties en samenwerking kunnen tot een efficiëncyslag in het ruimtegebruik leiden waardoor in totaal minder gebouwd gaat worden.
- Budgetten voor onderwijsvastgoed mogelijk blijvend niet voldoende zijn om, voor de bouw kansrijke, maatschappelijke ambities te verwezenlijken. Hogere kwaliteitseisen moeten ook bekostigd worden.
- In het hoger onderwijs blijkt de ruimte-efficiency sterk toegenomen te zijn. Mogelijk kan met technologie een zelfde besparing behaald worden in middelbaar en primair onderwijs.

1 Inleiding

In het onderwijs wordt de afnemende bevolkingsgroei als eerste gevoeld want op jonge leeftijd gaan we naar school. Toenemende onderwijsdeelname bood lang een tegenwicht en liet het totaal aantal leerlingen nog groeien. Het belang van onderwijs is groot omdat we daarmee investeren in de toekomst van Nederland. Veel leerlingen vallen onder de leerplicht en zitten dus verplicht in een onderwijsgebouw, waar we dus van mogen verwachten dat de kwaliteit goed is. Om die redenen is zicht op de kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsbehoefte van het onderwijs van belang.

Onderwijsvastgoed is door voorgaande aandachtspunten meer en meer op de agenda gekomen. Hoeveel gebouwen staan er en hoeveel zijn er in de toekomst nodig? Wat is de functionele en bouwtechnische kwaliteit van het bestaande vastgoed? Is er sprake van een vervangings- en/of verbeteropgave? Wat betekenen grote regionale verschillen in ontgroening? Wat betekenen institutionele wijzigingen rondom de financiering en eigendomsverhoudingen, vooral in het primair onderwijs? Welke kansen en bedreigingen zijn er om op in te spelen?

Om daadwerkelijk meer inzicht te krijgen in het onderwijs als bron van vraag naar (nieuwe) gebouwen en renovaties heeft Bouwend Nederland aan het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gevraagd onderzoek te doen naar het onderwijs in relatie tot de bouw op middellange en lange termijn, respectievelijk 2020 en 2030.

1.1 Aanpak

In deze publicatie zijn het onderwijs zelf, het vastgoedgebruik door het onderwijs en de bouwproductie voor het onderwijs in samenhang geanalyseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van literatuur, kwantitatieve en kwalitatieve analyse, en interviews met experts uit de sector (zie bijlage A). Op basis van gesignaleerde historische en verwachte trends is vervolgens een raming gegeven van de toekomstige ruimtebehoefte van het onderwijs tot 2020 en 2030, en de bijbehorende bouwproductie.

In hoofdstuk 2 worden de, voor de vraag naar vastgoed, relevante kenmerken van het onderwijs beschreven. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen in het onderwijsvastgoed beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verwachte toekomstige ruimtebehoefte en de betekenis daarvan voor de bouw. Hoofdstuk 5 wijst op kansen en bedreigingen voor de bouw.

Wij danken ieder die middels interviews of anderszins heeft bijgedragen aan deze publicatie.

2 Onderwijs

In dit hoofdstuk worden voor het vastgoed relevante ontwikkelingen in het onderwijs beschreven. Deze beschrijving is gebaseerd op literatuur en de gehouden interviews. Er wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal leerlingen naar de verschillende onderwijstypen en regionale verschillen in demografie. Daarna wordt kort gekeken naar de bekostiging van het onderwijs en vervolgens de rolverdeling rondom het vastgoed. Tot slot worden de verschillende beleidsontwikkelingen besproken.

Omvang onderwijsvastgoed krachtiger gegroeid dan aantal leerlingen

In 2012 volgden 3,7 miljoen personen onderwijs, een toename van ruim 400.000 ten opzichte van 1990. Het vastgoed in gebruik door het onderwijs steeg in diezelfde periode van 37,8 naar 46,5 miljoen m². Het ruimtegebruik per leerling steeg voor de meeste onderwijsvormen, behalve in het hoger onderwijs.

Tabel 2.1 Kengetallen onderwijs

	1990	2000	2010	2012
Aantal leerlingen (x 1.000)	3.254	3.400	3.686	3.672
- basisonderwijs	1.485	1.644	1.646	1.614
- niet-basisonderwijs	1.769	1.756	2.040	2.058
Onderwijsvastgoed (mln m²)	36,9	40,5	45,0	45,3
- primair onderwijs	13,3	13,9	15,5	15,8
- voortgezet onderwijs	10,0	11,0	12,3	12,5
- middelbaar beroepsonderwijs	2,4	2,7	3,0	3,0
- hoger onderwijs	3,4	4,2	4,4	4,4
Ruimtegebruik per leerling (m²)				
- primair onderwijs	9,0	8,5	9,4	9,8
- voortgezet onderwijs	11,0	12,7	13,5	13,6
- middelbaar beroepsonderwijs	5,5	6,5	6,2	6,3
- hoger onderwijs	8,2	9,1	6,9	6,7

Bron: OCW, BAG, EIB

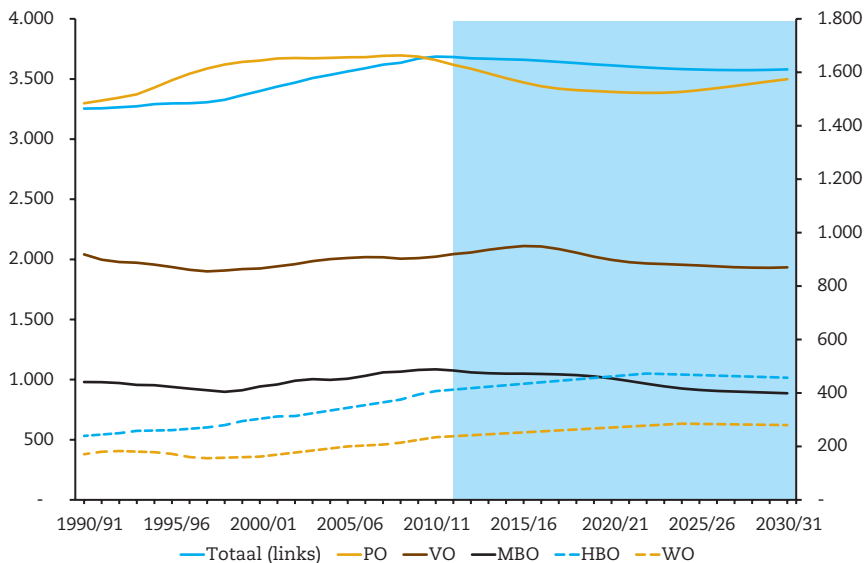
2.1 Leerlingen en onderwijsdeelname

- Totaal aantal leerlingen in het onderwijs nam toe en gaat licht dalen;
- Hogere onderwijsdeelname beperkt effect afname aantal jongeren.

Totaal aantal leerlingen is ruim decennium lang gestegen

Het totaal aantal leerlingen in alle vormen van onderwijs is van bijna 3,3 miljoen in het schooljaar 1990/1991 gestegen naar bijna 3,7 miljoen in 2011/2012, een stijging van 13%. Figuur 2.1 laat zien dat de stijging in het primair onderwijs (PO), basisscholen, aanvankelijk vooral opwoog tegen afname in ander onderwijstypen. Vanaf eind jaren '90 neemt het totaal aantal leerlingen toe, dan vooral gedreven door toename van het aantal leerlingen buiten het primair onderwijs.

Figuur 2.1 Aantal leerlingen per onderwijstype, 1990-2030 (x 1.000)



Bron: Referentieraming OCW 2012

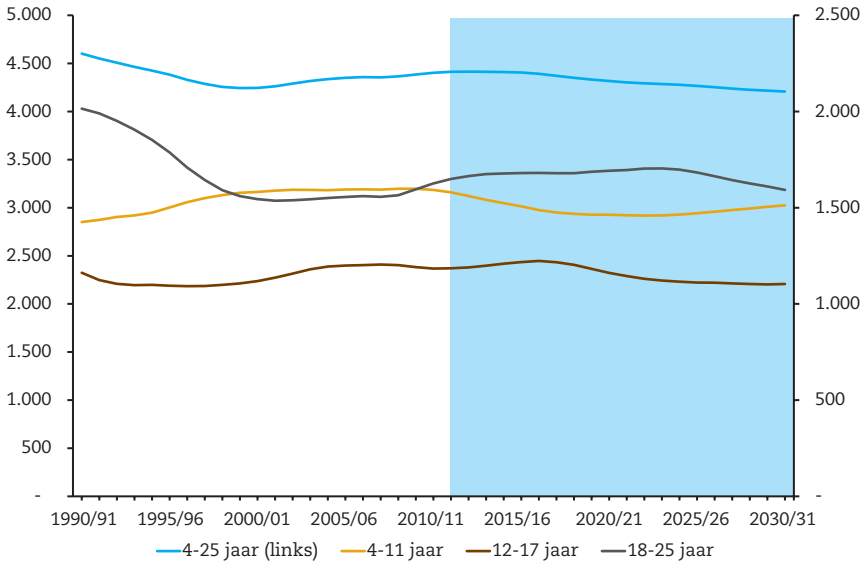
Totaal aantal leerlingen neemt in toekomst licht af

Het totaal aantal leerlingen in het onderwijs neemt naar verwachting licht af tot 2030. Uit figuur 2.1 blijkt dat er hierbij grote verschillen zijn tussen onderwijstypen. Het aantal leerlingen in het basisonderwijs neemt vrij sterk af. De bodem in het basisonderwijs ligt wel ruim voor 2030, in het schooljaar 2022/23. Het aantal leerlingen in hoger en universitair onderwijs neemt verder toe.

Stijging aantal leerlingen slechts beperkt te verklaren door bevolkingsgroei

Tot eind jaren '90 nam het aantal personen tussen 4 en 25 jaar af. Daarna nam

Figuur 2.2 Bevolking, 1990-2030 (x 1.000)



Bron: Referentieraming OCW 2012

deze groep in aantal weer licht toe. Figuur 2.2 laat daarbij grote verschillen tussen leeftijdsgroepen zien. De groep 18 tot 25 jaar nam bijvoorbeeld scherp af tussen 1990 en 2000. Het aantal kinderen van 4 tot en met 11 jaar nam juist toe in die periode om daarna stabiel te blijven.

Bevolking van 4 t/m 25 jaar neemt in toekomst licht af

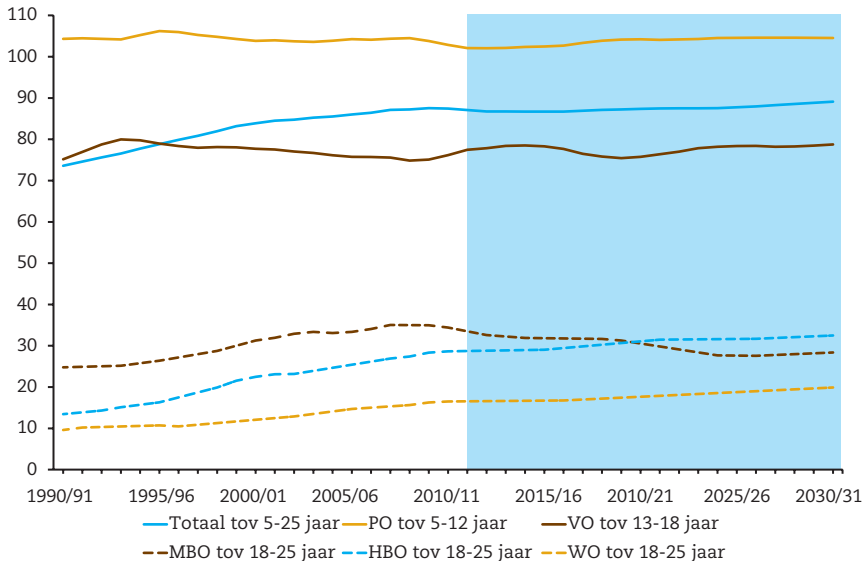
Vanaf nu neemt het aantal jongeren licht af waarbij de groep 18 t/m 25 jaar voorlopig nog wel blijft groeien. Wanneer daar vanaf 2024 een omslag komt, neemt juist het aantal kinderen van 4 t/m 11 jaar weer licht toe. Vanuit het totaal aantal jongeren zal geen groei van het aantal leerlingen kunnen komen.

Onderwijsdeelname is in het verleden toegenomen

Doordat de groei van schoolgaande bevolkingsgroepen de stijging van het aantal leerlingen niet volledig kan verklaren, moet de onderwijsdeelname zijn toegenomen. Een steeds hoger percentage jongeren (en ouderen) volgt inderdaad onderwijs, zie figuur 2.3. Dit ligt in lijn met de wens de helft van Nederland hoogopgeleid te krijgen (Onderwijsraad, 2006). Een hoger inkomen na vervolgonderwijs heeft vervolgonderwijs bovendien aantrekkelijker gemaakt (SCP, 1998).

In het basisonderwijs zitten al meer leerlingen dan er kinderen tussen 4 en 11 jaar zijn, deels doordat sommige leerlingen twaalf worden in groep acht en door zittenblijvers. Door de leerplicht ging iedereen in die leeftijd al naar

Figuur 2.3 Onderwijsdeelname per onderwijstype, 1990-2030 (%)



Bron: Referentieraming OCW 2012, bewerking EIB

school. De groepen daarna zijn lastiger in kaart te brengen omdat je dan op dezelfde leeftijd naar verschillende onderwijstypen kunt. Alles samengenomen blijkt dat de onderwijsdeelname onder 4-tot-25-jarigen toegenomen is van 71% in 1990 tot 84% 2011.

Onderwijsdeelname neemt slechts licht verder toe

De onderwijsdeelname neemt naar verwachting richting 2030 licht verder toe naar 85%, zie 'Totaal tov 4-25 jaar' in figuur 2.3. Dit komt vooral door een verdere toename van het gebruik van hoger en universitair onderwijs ten opzichte van het aantal jongeren van 18 t/m 25 jaar. Toename van de onderwijsconsumptie tijdens het werkzame leven leidt naar verwachting niet tot extra ruimtegebruik omdat het corresponderende onderwijs gegeven wordt op momenten dat onderwijsinstellingen toch leeg staan¹.

Naar verwachting zal de groei van het aantal leerlingen dat na het mbo instroomt in het hbo afnemen. De totale onderwijsdeelname neemt slechts licht toe doordat de groep met de hoogste onderwijsdeelname, basisschoolleerlingen van 4 t/m 11 jaar, in aantal afneemt.

¹ Onderwijsgebouwen zijn veelal inefficiënte gebouwen omdat ze grote delen van de dag leeg staan.

2.2 Regionale verschillen

- Veel regio's hebben of krijgen te maken met krimp van het aantal jongeren;
- Er zijn zowel verschillen tussen als binnen provincies, als zeer lokaal.

De ontwikkeling van het aantal leerlingen nu en in de toekomst verschilt per regio. Deels komt dit doordat bepaalde onderwijstypen geconcentreerd worden aangeboden, zoals universitair onderwijs. Het grootste verschil ontstaat door afwijkende demografische ontwikkelingen.

Timing en mate van krimp aantal jongeren varieert regionaal

Figuur 2.4 en figuur 2.5 geven de ontwikkeling van de bevolking van 0 tot 10 en van 10 tot 20 jaar naar provincie tussen 2000 en 2030. De meeste regio's hebben of krijgen naar verwachting te maken met krimp van het aantal jongeren. In sommige regio's is dit al begonnen, zoals Limburg, terwijl dit in andere regio's nog moet beginnen, zoals Noord-Brabant en Gelderland. De groeiregio's zijn Noord-Holland, Utrecht en Flevoland.

Tabel 2.2 Ontwikkeling bevolking 0-14 (% per jaar), geselecteerde COROPS

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040
Delfzijl en omgeving	-2,0	-1,3	-0,9	-1,4
Zuid-Limburg	-1,7	-0,4	-1,0	-1,1
Oost-Groningen	-1,5	-0,5	-0,7	-0,9
Zeeuwsch-Vlaanderen	-1,9	-0,4	-0,4	-0,9
Achterhoek	-1,8	-0,5	-0,3	-0,9

Groot-Amsterdam	0,4	0,4	0,0	0,3
Utrecht	0,1	0,5	0,4	0,3
's-Gravenhage	0,7	0,6	0,3	0,5
Delft en Westland	-0,1	1,2	0,8	0,6
Flevoland	0,2	1,5	1,6	1,1

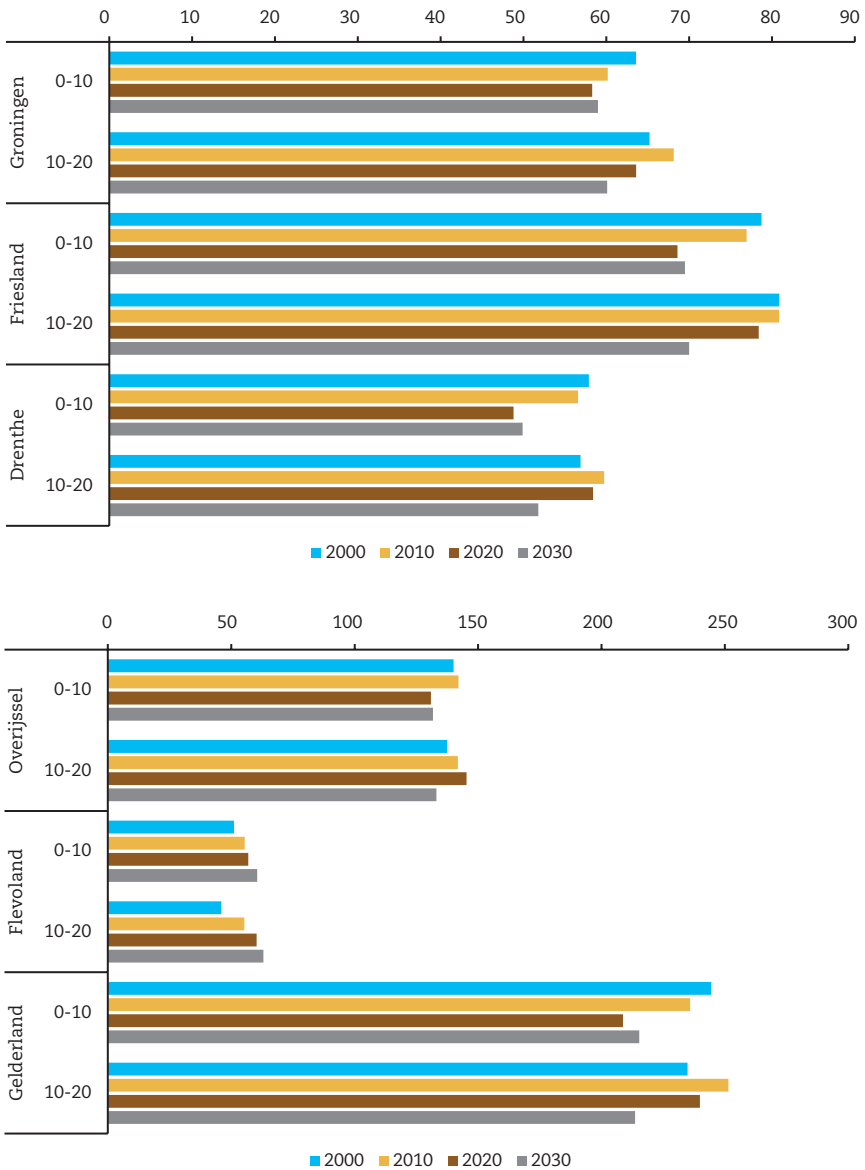
Bron: ABF Primos 2011

Ontwikkeling aantal jongeren verschilt ook binnen provincies

Binnen provincies zijn er nadere verschillen. Achter figuur 2.4, gaat het verhaal van tabel 2.2 schuil. Het aantal jongeren tussen 0 en 15 jaar² krimpt in Delfzijl met 1,4% per jaar tussen nu en 2040. Dit is beduidend negatiever dan het eerdere beeld voor heel Groningen. De volledige tabel staat in bijlage C.

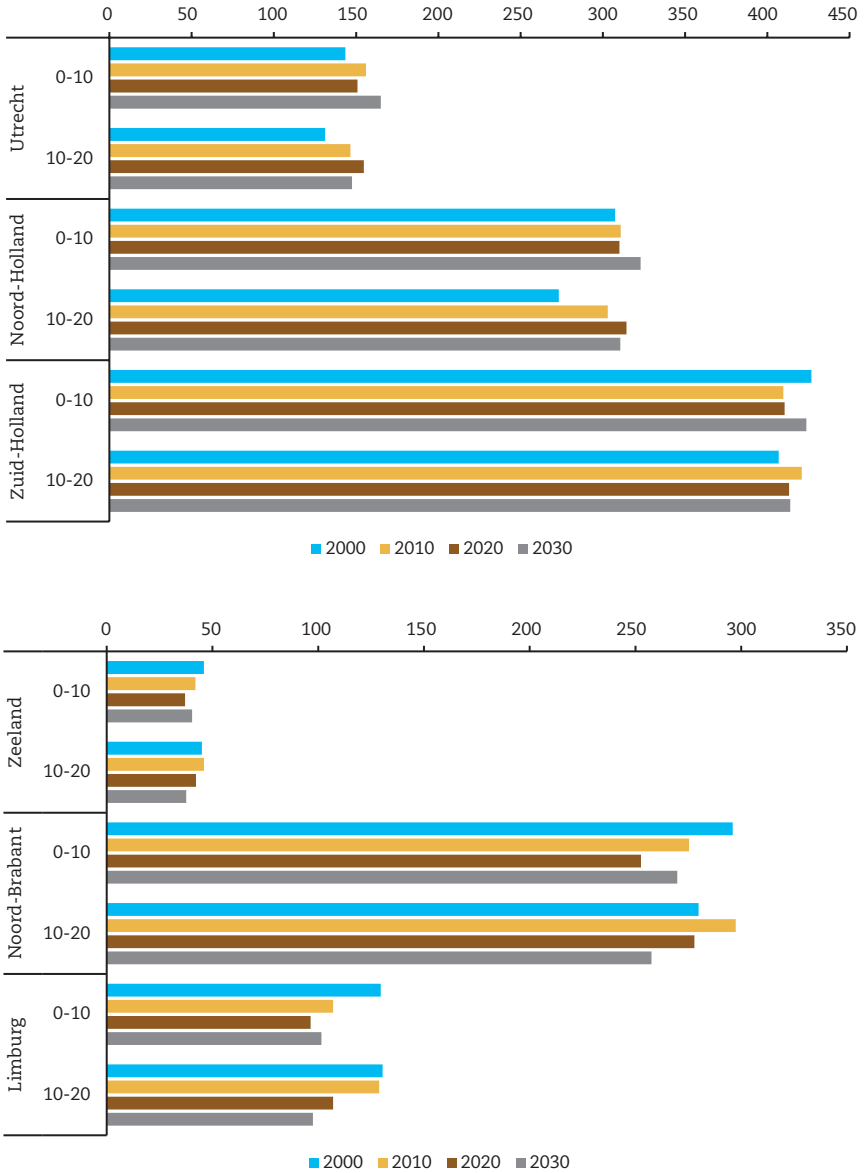
2 CBS en EIB publiceren naar de leeftijdsgroep 0-20 jaar en ABF naar 0-14. Dit bemoeilijkt de vergelijking en het gaat hier dus meer om de richting en kracht van ontwikkelingen.

Figuur 2.4 Ontwikkeling bevolking 0-10 en 10-20, Noord- en Oost-Nederland (x 1.000)



Bron: CBS Jeugdmonitor

Figuur 2.5 Ontwikkeling bevolking 0-10 en 10-20, West- en Zuid-Nederland (x 1.000)



Bron: CBS Jeugdmonitor

Lokale verschillen vooral voor aantal basisschoolleerlingen van belang

De ontwikkeling van het aantal jongeren verschilt dus sterk op provinciaal en regionaal (COROP) niveau. Op regionaal niveau zijn de verschillen bovendien groter.

Binnen regio's en individuele plaatsen kan de ontwikkeling ook uiteenlopen. In VINEX-wijken is bijvoorbeeld vaak sprake van een piek in het aantal jonge kinderen. Na verloop van tijd neemt het aantal kinderen hier weer af. Vooral primair onderwijs wordt zeer lokaal aangeboden en is dus in het bijzonder afhankelijk van de lokale situatie. Zo kan een basisschool in een groeiregio alsnog met een afnemend aantal leerlingen geconfronteerd worden.

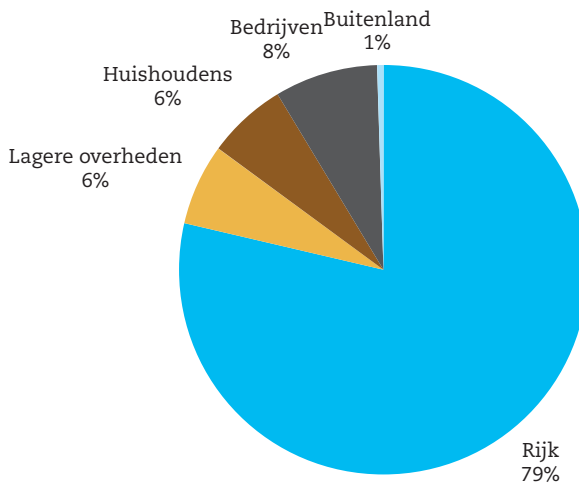
2.3 Bekostiging

- Primair en voortgezet onderwijs belangrijkste bestemming van onderwijsuitgaven.

Rijk belangrijkste bron van onderwijsuitgaven

In 2010 was 79% van de uitgaven aan onderwijs, volgens de OESO-definitie³, afkomstig van het Rijk. Lagere overheden besteedden 6% van het totaal. Bedrijven en huishoudens namen 14% voor hun rekening, zie figuur 2.6.

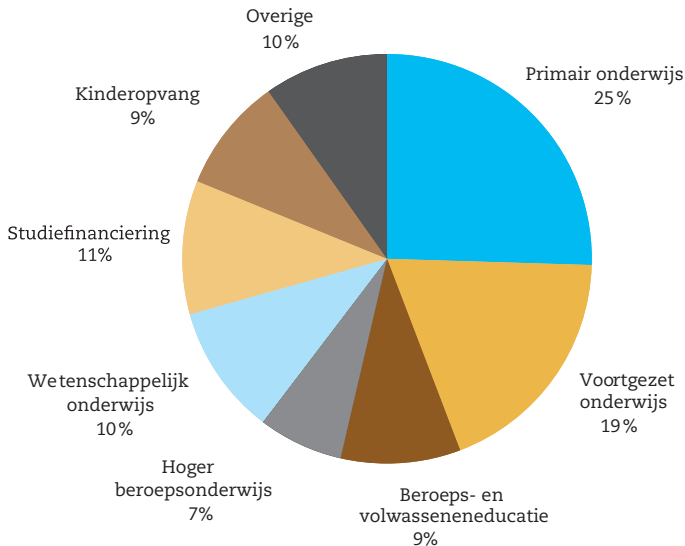
Figuur 2.6 Totale onderwijsuitgaven naar herkomst, OESO definitie, 2010



Bron: OCW

³ Onderwijsuitgaven, volgens de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), zijn directe en indirecte uitgaven aan onderwijsinstellingen door publieke en private partijen.

Figuur 2.7 Verdeling uitgaven OCW, 2010



Bron: OCW

Funderend onderwijs belangrijkste bestemming OCW-uitgaven

Van de totale uitgaven van OCW gaat 44% naar het primair en voortgezet onderwijs, zie figuur 2.7. De overige 56% zijn relatief gelijk verdeeld over beroeps- en volwasseneneducatie, hoger beroepsonderwijs, wetenschappelijk onderwijs, studiefinanciering, kinderopvang en de overige uitgaven. Daarnaast kunnen onderwijsinstellingen eigen verdiensten hebben.

2.4 Financiering

- Verschillende mate van decentralisatie financiering onderwijsvastgoed.

In het primair en voortgezet onderwijs is de gemeente in beginsel verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van huisvesting voor scholen. Het is mogelijk deze verantwoordelijk te decentraliseren: in dat geval draagt de gemeente het voor onderwijshuisvesting beschikbare budget uit het Gemeentefonds over aan de school. In het voortgezet onderwijs komt dit vaker voor dan in het primair onderwijs.

In het middelbaar en hoger onderwijs zijn onderwijsinstellingen zelf eigenaar van hun vastgoed. Financiering van vastgoed gebeurt op basis van de eigen middelen en verdiensten uit het geven van onderwijs. Dat komt in de praktijk neer op een lening bij de bank of een belegger, een investering door een belegger of uit het eigen vermogen. De volgende paragraaf gaat verder in op de rolverdeling tussen onderwijsinstellingen en overheid.

2.5 Rolverdeling huisvesting onderwijs

- Voortdurende decentralisatie verantwoordelijkheid onderwijsvastgoed: van Rijk naar gemeenten/onderwijsinstellingen en nu ook naar basisscholen;
- In primair onderwijs gescheiden geldstromen en tegengestelde belangen;
- Naar verwachting gaat samenwerking tussen onderwijsinstellingen en de maatschappij toenemen, met nog onduidelijke ruimtelijke gevolgen.

Primair onderwijs

Tegenstrijdige belangen bij nieuwbouw van basisscholen

In 1997 ging het bezit en de verantwoordelijkheid voor basisschoolgebouwen over van het Rijk naar de gemeenten. Gemeenten werden verantwoordelijk voor de nieuwbouw, herstel en verbouw, en de eerste inventaris van basisscholen. Deze zorgplicht van gemeenten is vooral kwantitatief en niet kwalitatief ingevuld. Zo is renovatie niet apart in de bekostigingssystematiek opgenomen en normvergoedingen voorzien daar evenmin in. Renovatie zou, in theorie, wel uit het gemeentebudget bekostigd kunnen worden. Basisscholen bleven verantwoordelijk voor het onderhoud binnen en het interieur.

Bij nieuwbouw van basisscholen treedt de gemeente op als financier en blijft deze economisch eigenaar⁴. De school treedt op als 'bouwheer' om uiteindelijk ook juridisch eigenaar te worden. Dit gebeurt bij notariële akte. In de praktijk moeten gemeente en school dus in overleg om de wensen van de school als bouwheer af te stemmen met de financiële mogelijkheden van de gemeente.

Doordat de gemeente in beginsel niet profiteert van exploitatieverlagende investeringen, zijn er geen financiële prikkels om deze investeringen te doen. De in de VNG-(model)verordening vastgestelde normvergoedingen voorzien ook niet in dergelijke investeringen. De school is geprikkeld om de exploitatiekosten te verlagen en door flexibel te bouwen te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld technologisch of onderwijskundig. De gemeente heeft door haar rol juist belang bij een zo laag mogelijk investeringsbedrag. Deze tegenstrijdigheid wordt de 'split incentive' genoemd en zorgt voor een ondoelmatige besteding van middelen.

Uitkering voor onderwijsvastgoed soms (tijdelijk) anders besteed

Bij de overdracht in 1997 is de uitkering uit het Gemeentefonds vergroot. Er zijn hierdoor grote verschillen in de uitgaven aan onderwijsvastgoed per leerling per gemeente. Deels komt dit doordat de toevoeging aan het Gemeentefonds ook afhankelijk is van factoren als het aantal minderheden en huishoudens met een laag inkomen. Voor het voortgezet onderwijs is de dotatie afhankelijk van het aantal leerlingen op middelbare scholen gevestigd in de gemeente.

Daarnaast zijn gemeenten vrij meer of minder aan onderwijs te besteden dan is toegevoegd aan het Gemeentefonds. Er wordt landelijk inderdaad minder aan onderwijsvastgoed besteed dan is toegevoegd aan het Gemeentefonds⁵.

4 Wanneer een school zou sluiten of failliet gaan, valt het eigendom van het schoolgebouw middels het economisch claimrecht automatisch toe aan de gemeente. In uitzonderingsgevallen is sprake van andere eigendomsverhoudingen, zoals de situatie waarin niet de gemeente maar het schoolbestuur de bouwgrond heeft ingebracht.

5 Motie Van Haersma Buma (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 000, nr. 12).

Vanwege deze onderbesteding is in het recente Regeerakkoord overeengekomen dat € 256 miljoen overgeheveld wordt van het Gemeentefonds naar de lumpsum van scholen.

Doordecentralisatie

Gemeenten en scholen in het primair en voortgezet onderwijs hebben de mogelijkheid om ‘door te decentraliseren’. Dit betekent dat het beschikbare budget voor vastgoed bij de gemeente overgeheveld wordt naar de school waardoor de gemeente niet meer als financier optreedt. De school en de gemeente moeten hier, beiden vrijwillig, een overeenkomst voor sluiten. Hierna is de school dus ook zelf verantwoordelijk voor nieuwbouw.

Door het primair onderwijs wordt van doordecentralisatie weinig gebruik gemaakt. In het voortgezet onderwijs komt dit vaker voor, waarschijnlijk door een andere schaal. Grotere organisaties kunnen waarschijnlijk makkelijker capaciteit vrijspelen om te oordelen over nieuwbouw.

Tabel 2.3 Rolverdeling huisvesting onderwijs

	Nieuwbouw, uitbreiding en ingrijpende renovatie	Buitenonderhoud en aanpassing	Binnen
Primair en speciaal onderwijs	Gemeente (financier) School (bouwheer)	Gemeente (nu) School (2015)	School
Voortgezet onderwijs	Gemeente (financier) School (bouwheer)	School	School
Middelbaar beroeps- en hoger onderwijs	School	School	School
Peuterspeelzaal	Huur	Huur	-
Kinderopvang	Huur / Eigendom	Huur / Eigendom	-

Overheveling buitenonderhoud en aanpassing vanaf 2015

Vanaf 2015 krijgen schoolbesturen in het primair onderwijs waarschijnlijk ook beschikking over het budget voor buitenonderhoud en aanpassing van schoolgebouwen⁶. Voorheen kreeg de gemeente dit budget zonder oormerk via het Gemeentefonds (BZK). Dit budget wordt overgeheveld naar de begroting van OCW en gaat in een lumpsum naar de scholen. De lumpsum per school is

6 Het wetsvoorstel hiervoor wordt dit najaar in de Kamer behandeld.

afhankelijk van het aantal leerlingen. Op de totale begroting van scholen is het effect in omvang beperkt, slechts 1,5% van de lumpsum.

Door deze wijziging wordt het doen van investeringen die de exploitatie verlagen interessanter: de 'split incentive' wordt deels weggenomen. Doordat de gemeente verantwoordelijk blijft voor nieuwbouw, uitbreiding en ingrijpende renovatie, is echter nog geen sprake van een volledige integrale afweging tussen bouwkosten nu en exploitatiekosten later. Bovendien blijft naar verluidt de precieze verdeling van verantwoordelijkheid en kostenverdeling bij renovatie onduidelijk.

Bij deze ingreep wordt een bescheiden overgangsregeling overeengekomen om situaties met scholen met bijzonder achterstallig onderhoud en/of aanstaande investeringen te ondervangen. Er wordt daarentegen geen nulmeting gedaan en er komt ook geen afrekening met de gemeente⁷. Scholen hadden voorheen immers geen budget om hiervoor te kunnen reserveren. Het is nog onduidelijk hoe deze regeling er uiteindelijk uit komt te zien.

Scholen en gemeenten zullen daarnaast zelf in gesprek moeten over verevening bij de overheveling van deze verantwoordelijkheden. Het vooruitzicht op deze overheveling kan tot uitstelgedrag leiden bij gemeenten. Scholen met minder leerlingen dan past bij de omvang van de huisvesting zullen ook met de gemeente voor het buitenonderhoud een oplossing moeten te vinden.

Voortgezet onderwijs

VO-instellingen hebben meer regie over hun vastgoed

De rolverdeling richting het voortgezet onderwijs is vergelijkbaar met het primair onderwijs. Al in 2005 werd hier het buitenonderhoud en aanpassing overgeheveld van gemeenten naar de scholen. Scholen voor voortgezet onderwijs hebben hierdoor meer regie.

In de praktijk komt doordecentralisatie vaker voor: 13% van de gemeenten met een instelling voor voortgezet onderwijs heeft de huisvesting doorgedecentraliseerd (Oberon, 2011). Gemeenten zouden in principe belang hebben bij een goede middelbare school als trekker. Het lijkt er in de praktijk op dat het uit handen geven van het vastgoedbeheer aan de school zelf meer voordelen biedt. Middelbare scholen zijn vaak groter dan basisscholen, waardoor het bijbehorende management ook beter in staat is capaciteit vrij te maken om over nieuwbouw te beslissen.

VO heeft geen uitbreidingsvraag meer, maar kwaliteit is onduidelijk

Kwantitatief zou het benodigde vastgoed er nu grotendeels moeten staan. De kwaliteit van het bestaande vastgoed is onduidelijker. Voorheen is veel noodbouw gerealiseerd om onstuimige (tijdelijke) groei te accommoderen (VINEX). Deze noodgebouwen zijn inmiddels weer (grotendeels) weg. Wat permanent is gebouwd zou relatief goed zijn, maar het is hier de vraag of de gebouwen functioneel nog voldoen. Het VO zat bovendien voorheen in hetzelfde stelsel als het PO met dezelfde soort, voor kwaliteit nadelige, tegengestelde belangen. Dit maakt de vervangingsopgave onduidelijk. Een aandachtspunt is voorts dat de schaal van

⁷ PO Raad, 'Veelgestelde vragen en antwoorden over overheveling buitenonderhoud' (www.poraad.nl)

gebouwen in het voortgezet onderwijs transformatie veelal zal bemoeilijken. Door de vervangingsopgave en schaalvoordelen (delen van faciliteiten) zullen naar verwachting samenwerkingsverbanden ontstaan. Mogelijk zullen deze in de toekomst meer via verticale dan horizontale integratie plaatsvinden. Een voorbeeld hiervan is het Leerpark Dordrecht waar onder andere scholen voor voortgezet én middelbaar beroepsonderwijs samenwerken.

Middelbaar beroepsonderwijs

Doordecentralisatie naar MBO's in jaren '90 geregeld

In het middelbaar beroepsonderwijs zijn onderwijsinstellingen in de jaren '90 geheel verantwoordelijk geworden voor hun vastgoed. De hiervoor genoemde tegenstelde belangen tussen investeren en exploiteren treden hier dus niet op.

Sinds doordecentralisatie is veel gefuseerd en is de ontstane financieringsruimte in veel gevallen omgezet in fysieke concentratie middels nieuwbouw. Het daarnaast ontbreken van tegengestelde belangen heeft naar verluidt geleid tot een hogere kwaliteit in vergelijking met het primair en voortgezet onderwijs. Het zou logisch zijn dat als degene die betaalt ook de vruchten plukt er een hogere kwaliteit wordt bereikt. Hierover is geen goede kwantitatieve informatie bekend.

Naar verwachting wordt de koppeling tussen studie en stageplaats in de toekomst sterker. Hoe de rol van werkplaats in ruimtelijke zin zal worden ingevuld is nog niet duidelijk.

Hoger onderwijs

Hogeronderwijsinstellingen zijn integraal verantwoordelijk voor huisvesting

Ook in het hoger onderwijs zijn onderwijsinstellingen al eerder geheel verantwoordelijk geworden voor hun vastgoed. Er is dus geen sprake van tegenstelde belangen tussen investeren en exploiteren, en daardoor zijn integrale afwegingen mogelijk. Dit heeft vanaf de jaren '90 ruimte gecreëerd voor nieuwbouw en maatwerk. In de interviews is een vraagteken gezet bij of deze gebouwen voldoende zijn onderhouden en of dit specifieke maatwerk nadelige gevolgen kan hebben; ook financieel.

Door digitalisering van het onderwijs via verschillende media, zoals het volgen van college via internet, zouden bijvoorbeeld collegezalen minder noodzakelijk kunnen worden. Anderzijds zijn dit ontwikkelingen die al langer gaande zijn en daarom waarschijnlijk al terug te vinden zijn in de historische ontwikkeling.

Het beheren en maximaal benutten van het bestaande vastgoed wordt belangrijker. Ook hier zal de koppeling met het bedrijfsleven naar verwachting sterker worden, wat ook tot een andere invulling van de campussen kan leiden.

2.6 Beleid

- Budgetten lopen niet in pas met maatschappelijke ontwikkelingen;
- Aantal brede scholen is fors toegenomen;
- Bestaand vastgoed mogelijk ongeschikt voor invoering passend onderwijs;
- Bevolkingskrimp vraagt aandacht richting kleine / krimpende scholen;
- Mogelijke investeringsgolf door veroudering en ontschotting middelen;
- Beheer van onderwijsvastgoed professionaliseert.

Toenemend gat tussen wensen en budgetten leidt tot ondermaats vastgoed

In 2009 heeft de Rijksbouwmeester geagendeerd dat 80% van de basisscholen een ondermaats binnenklimaat heeft. Uit eerder TNO-onderzoek is juist gebleken dat leerlingen beter presteren op de hun voorgelegde testen in goed geventileerde klaslokalen (TNO, 2007). De Rijksbouwmeester noemt onder andere verouderde programma's van eisen, minimale normvergoedingen, gescheiden geldstromen, onvoldoende kennis van contractvormen, en ontbrekende landelijke gegevens over budgetstromen en bouwopgave mede als oorzaak van dit slechte binnenklimaat⁸.

Doordat het nieuwbouwbudget voor het primair en voortgezet onderwijs⁹ bij de gemeente zit, en de exploitatie bij de scholen zelf, zijn er onvoldoende prikkels om integrale afwegingen te maken. De vruchten van investeringen vallen in de vorm van betere leerprestaties en lagere exploitatielasten toe aan de school, terwijl de gemeente de investering daartoe moet doen. Het gevolg is dat de wensen en behoeften van de school en haar gebruikers daardoor in toenemende mate niet passen bij het beschikbaar gestelde budget.

Gemeenten baseren zich veelal op de VNG-(model)verordening voor normbedragen bij nieuwbouw en andere investeringen. Deze normbedragen vinden hun oorsprong in 1985 en zijn sindsdien met prijsindices geïndexeerd (BDB-index). De normbedragen zijn niet aangepast voor toenemende technische en functionele wensen, zoals duurzaamheid, gezond binnenklimaat en multifunctioneel gebruik. Vervulling van deze wensen zijn een voorwaarde voor goed onderwijs en ook op te vatten als arbeidsvoorwaarde. Door de crisis daalt de prijsindex momenteel bovendien, wat de normbedragen na de crisis naar verwachting nog minder realistisch maakt. Zie voor een nadere toelichting het kader Functionele versus financiële normen.

Ook zijn normen uit het Bouwbesluit soms niet toereikend. Dan zijn bijvoorbeeld de eisen voor bijvoorbeeld een kantoorruimte hoger terwijl de bezetting per vierkante meter in het onderwijs juist hoger is. Inregeling en zorgvuldig onderhoud zijn hier van groot belang.

Door meer integraal af te wegen ontstaan kansen en besparingsmogelijkheden. Architecten zouden beter kunnen laten zien wat de betekenis van meer investeren op de exploitatie is. ESCo's¹⁰ zijn tevens een interessante ontwikkeling, waardoor investeringskosten en exploitatie op het terrein van energie samenkomen. Bouwers zouden wellicht integrale contracten kunnen aanbieden waarin niet alleen (nieuw) gebouwd wordt, maar ook (delen van) de vastgoedexploitatie wordt voorzien.

8 Het rapport Gezond en Goed (Rijksbouwmeester, 2009) bevat meer aanbevelingen en een toelichting.

9 In het voortgezet onderwijs komt door decentralisatie wel veel vaker voor en dan speelt deze beperkte prikkel tot integraal afwegen niet.

10 Energy Service Companies (ESCO's) zijn bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van de (klimaat-)installaties van gebouwen overnemen. Zij leveren een gegarandeerde energiebesparing, inclusief de financiering ervan.

Kwalitatieve versus financiële normen

In het primair onderwijs groeit een discrepantie tussen (gewenste) functionele en technische kwaliteit en door gemeenten gehanteerde normbedragen.

Vanaf 2008 worden de maten van klaslokalen niet meer voorgeschreven. Voor de decentralisatie naar gemeenten hanteerde het Rijk een behoefte van 2 m² per leerling. In de oude VNG modelverordening werd de koppeling met het leerlingaantal losgelaten: 56 m² per groepsruimte (115 m² bvo). Door onderwijskundige ontwikkelingen en verschillen in onderwijssysteem zijn deze genormeerde groepsruimten achterhaald. Door invoering van passend onderwijs zou vaker voor leerlingen met een beperking ruimte in reguliere klaslokalen gereserveerd moeten worden. Inmiddels wordt door de PO sector aan een kwaliteitskader gewerkt: een standaard uitgangsdokument om gewenste gebouwprestaties te definiëren (bouw-verbouw) en of te evalueren (bestaande bouw). Dit kwaliteitskader dient schoolbesturen en gemeenten vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid houvast te geven bij het bepalen van een juiste en doelmatige besteding van middelen in relatie tot de (maatschappelijk) gevraagde kwaliteit van huisvesting.

Het Frisse Scholen-concept, gestart in 2005, stimuleert scholen om minder energie te verbruiken en het binnenmilieu te verbeteren. Het concept beoogt onder andere de CO₂-emissie te reduceren en de ventilatie te verbeteren. Dit is van belang omdat meer frisse lucht leidt tot betere onderwijsprestaties. Ook vanuit het Bouwbesluit wordt de maatschappelijk gewenste technische kwaliteit steeds verder opgeschroefd.

Tegenover deze functionele wensen staan de normbedragen uit de VNG-(model)verordening. Deze zijn bij de decentralisatie overgenomen uit het Londo-vergoedingenstelsel van het Rijk uit 1985. Dit stelsel was georiënteerd op nieuwbouw met minimale investering, en een lage functionele en technische kwaliteit. Bijstellingen worden gebaseerd op de Outputprijsindex van nieuwbouwwoningen en de Consumentenprijsindex (CBS). De normbedragen bewegen dus mee met de conjunctuur wat, door de doorlooptijd tussen planvorming en aanbesteding, tot significante meevallers én overschrijdingen kan leiden.

In de praktijk is vooral sprake van overschrijdingen van de normbedragen. Duurzaamheid, een gezond binnenmilieu en multifunctioneel gebruik zijn geen onderdeel van de norm. Het Frisse Scholen-concept heeft de normbedragen dus niet verhoogd. Functionele en technische wensen worden alleen gerealiseerd als een gemeente bereid is de normbedragen los te laten.

De Onderwijsinspectie heeft in 2010 geconstateerd dat een deel van de scholen geld bedoeld voor onderwijs besteed heeft aan huisvesting. Dit lijkt (deels) te verklaren met voornoemde discrepantie tussen wensen en normbedragen. Bovendien hebben duurzaamheidsmaatregelen de potentie de exploitatie te verlagen en daarmee rendabel te zijn. Dat geeft een sterke prikkel, in weerwil van wetgeving, toch in huisvesting te investeren.

Bron: M. van Zandwijk (Ruimte OK); T.A.L. Peek (Stichting BDB), 'Normbedragen en werkelijke kosten scholenbouw lopen steeds verder uiteen', Bouwmarkt november 2012.

Aantal brede scholen is sterk gegroeid

OCW en Oberon (2012) spreken van een brede school als deze:

- een bredere maatschappelijke functie heeft dan die van onderwijsgever alleen;
- structureel samenwerkt met voorzieningen voor welzijn, kinderopvang, zorg, sport en/of cultuur;
- en samen met die voorzieningen zorgt voor een substantiële verbreding van het aanbod op het gebied van educatie, welzijn, kinderopvang, zorg, sport en/of cultuur.

Het aantal brede scholen is gegroeid van ruim 200 in 2001 naar ruim 1.600 in 2011. In lijn hiermee wordt in het Regeerakkoord beoogd de afstemming tussen onderwijs, peuterspeelzaalwerk en kinderopvang te optimaliseren.

De jeugdzorg wordt op 1 januari 2015 overgeheveld van de provincie naar de gemeente. Brede scholen kunnen hierbij een rol spelen, waarbij het wel de vraag is of ruimtelijke clustering altijd in het belang van het kind is. Naar verwachting zal door de overheveling lokaal meer samengewerkt gaan worden en zullen scholen een belangrijkere rol bij de preventie krijgen.

Aantal multifunctionele accommodaties is sterk toegenomen

Het aantal multifunctionele accommodaties (MFA's) is eveneens sterk toegenomen. De relatie met brede scholen is sterk, maar niet één op één: een gewone school kan in een MFA zitten en niet elke brede school zit in een MFA. Gemeenten kunnen de bouw van deze MFA's bevorderd hebben door anders nieuwbouw te ontzeggen. In krimpgebieden kan de krimp een dergelijke oplossing ook opdringen. Het is onduidelijk in hoeverre multifunctionaliteit de functionele kwaliteit ten goede komt. Multifunctionaliteit maakt het beheer bovendien complexer en dus minder aantrekkelijk. Hierdoor gaan in de toekomst mogelijk minder MFA's gebouwd worden.

Vastgoed mogelijk knelpunt bij uitvoering passend onderwijs

Daar waar kinderen met beperkingen tot voor kort steeds meer buiten het reguliere onderwijs werden opgevangen, moeten deze kinderen nu terug naar het reguliere onderwijs. Extra ondersteuning voor deze kinderen moet zoveel mogelijk binnen de school en klas vorm krijgen. Scholen krijgen een zorgplicht en het idee is dat hier regionale samenwerkingsverbanden voor worden opgericht¹¹. Dit zogeheten passend onderwijs geeft uitvoering aan het 'Salamanca Statement' van UNESCO uit 1994. Passend onderwijs kan om aanpassingen vragen zoals rolstoelvriendelijke gebouwen en opvang van kinderen met gedragsproblemen.

Zorg ten aanzien van invoering van passend onderwijs is dat de onderwijskundige bekostiging richting deze kinderen geregeld is, maar dat het vastgoed hier nog niet op ingesteld is. Koppeling van gegevens wijst er op dat het ruimtegebruik per leerling in het speciaal basisonderwijs bijvoorbeeld twee keer zo hoog is als in het reguliere basisonderwijs, zie tabel 3.3. Gegeven dat er nu al kinderen met een 'rugzakje' op reguliere scholen zitten en er regionaal samengewerkt gaat worden is het (nog) onduidelijk in hoeverre er in de praktijk scholen moeten worden aangepast.

11 <http://www.passendonderwijs.nl/>, geraadpleegd op 9 juli 2013.

Verschillende strategieën voor onderwijsvoorzieningen in krimpgebieden

Verschillende regio's in Nederland kampen met een (aanstaande) krimp van de jonge bevolking. Dit brengt het draagvlak van voorzieningen, waaronder scholen, zowel kwantitatief als kwalitatief in het geding. Onderwijsvoorzieningen zijn met name afhankelijk van het aantal jongeren en hun aantal daalt in krimpregio's harder dan de totale bevolking. De krimp leidt tot kleine klassen en scholen. Kleine scholen kosten meer per leerling en worden vaker door de onderwijsinspectie als 'zwak' of 'zeer zwak' beoordeeld (EIB, 2012).

Begin 2013 pleitte de Onderwijsraad (2013) daarom voor minder kleine scholen in het basisonderwijs om de kwaliteit en continuïteit van het onderwijs te garanderen. De opheffingsnorm zou verhoogd moeten worden naar 100 leerlingen en de kleinescholentoeslag zou vervangen moeten worden door een toeslag voor scholen in dunbevolkte gebieden. Staatssecretaris Dekker heeft laten weten dat de opheffingsnorm op 23 leerlingen blijft, maar dat de kleinescholentoeslag geschrapt wordt en wordt vervangen door een financiële stimulering om samen te werken. Gemeenten met krimpende scholen krijgen geen extra middelen om deze samenwerking te faciliteren.

Wanneer een school krimpt duurt het altijd enige tijd voordat een complete klas wordt opgeheven. Dan pas kan het personeel inkrimpen. Na verloop van tijd is er ook sprake van 'verborgen leegstand': een krimpende school is te ruim gehuisvest. Voor dit verschijnsel is nog geen landelijk beleid (Rebel, 2010). De kosten dalen hierdoor later en minder dan de lumpsum vergoeding. Het vastgoed krijgt bij deze scholen geruisloos een toenemend aandeel in het budget, ten koste van andere onderwijsonderdelen.

Vaak wordt verondersteld dat het verdwijnen van een school de leefbaarheid in een dorp verslechtert. Scoop (2012) onderzocht in Zeeland de bevolkingsontwikkeling, economische ontwikkeling en leefbaarheid in dorpen met en zonder school. De conclusie is dat dorpen zonder basisschool in Zeeland geen spookdorpen (hoeven te) worden. Kernen zonder basisschool laten geen afwijkende bevolkingsontwikkeling zien en de leefbaarheid wordt er door de inwoners als hoog ervaren.

In veel krimpregio's zijn door herpositionering voorzieningen geclusterd in nieuwbouw of zijn er plannen hiertoe. Soms kan nieuwbouw inderdaad voordeliger zijn. Wel kan in de toekomst bij deze afweging de keuze vaker op bestaand vastgoed vallen (EIB, 2012). Bij deze kosten-batenafweging worden dan ook de gevolgen voor de leegstand elders betrokken.

Verschillen in organisatiestructuur beïnvloeden afwegingskader

Het aantal schoolvestigingen per schoolbestuur verschilt per regio, zie tabel 2.4. Een integrale en strategische afweging van schoolsluiting en versterking van andere locaties kan daardoor in verschillende mate door schoolbesturen zelf gemaakt worden. Vooral Groningen en Limburg zijn wat dit betreft relatief sterk georganiseerd.

Daar waar in landelijke gebieden scholen weinig concurrentie ondervinden, is in de grote steden juist sprake van een sterke dynamiek. Door deze relatief onvoorspelbare dynamiek in leerlingaantallen kan ook in grote steden een herstructureringsopgave optreden. Ook dan is voor integrale afweging de

organisatiestructuur van belang. Zowel krimp als concurrentie geven dus aanleiding tot samenwerking en afstemming van behoeften tussen scholen, bijvoorbeeld door clustering in multifunctionele accommodaties.

Tabel 2.4 Organisatiestructuur primair onderwijs, februari 2013

	Besturen	Vestigingen	Vestigingen / bestuur
Groningen	24	314	13,1
Friesland	57	465	8,2
Drenthe	38	291	7,7
Overijssel	74	554	7,5
Flevoland	26	191	7,3
Gelderland	177	942	5,3
Utrecht	93	484	5,2
Noord-Holland	140	937	6,7
Zuid-Holland	203	1210	6,0
Zeeland	54	233	4,3
Noord-Brabant	113	889	7,9
Limburg	32	389	12,2

Bron: DUO

Investeringsgolf op komst?

Naar verwachting wordt de bouwopgave in de bestaande voorraad belangrijker. Het is hierbij onduidelijk in hoeverre dit opgevangen wordt door nieuwbouw of grondige renovatie. In krimpgebieden is saneren ook een optie. Gegeven dat het aantal leerlingen niet meer serieus groeit, ligt meer renovatie dan voorheen voor de hand. Gemeenten zullen bovendien beleid op onderwijsvastgoed relateren aan bredere opgaven in het maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld via een Integraal Huisvestingsplan.

De samenstelling van de voorraad onderwijsgebouwen wijst inderdaad op een aankomende investeringsgolf door technische en functionele veroudering (zie hoofdstuk 3 voor meer detail). Veel onderwijsvastgoed uit de jaren '60, '70 en '80 zou van slechte kwaliteit zijn, bijvoorbeeld door beperkte tussentijdse renovatie en door puur gericht zijn op de onderwijsfunctie destijds. Technisch voldoen scholen waarschijnlijk langer dan 40 jaar, maar functioneel voldoen ze door maatschappelijke en onderwijskundige ontwikkelingen waarschijnlijk minder lang. Wanneer ontschotting tussen investering en exploitatie gerealiseerd wordt, zou hiervoor voldoende investeringscapaciteit aanwezig moeten zijn. In de jaren '60 en '70 werd ook asbest veel toegepast. Dit is waarschijnlijk ook veelvuldig in scholen gebeurt¹². Afhankelijk van of dit problemen geeft bij

12 Zie Atlas voor de Leefomgeving voor van asbest verdachte scholen.

renovatie en reacties van ouders, ligt hier vermoedelijk een prikkel om sneller voor nieuwbouw dan renovatie te kiezen. De bijkomende sloop kan problematisch zijn wanneer de sloopsector de vraag niet aan kan.

Om scholen en gemeenten meer houvast te bieden ontwikkelt de PO-sector een gestandaardiseerd kwaliteitskader voor schoolgebouwen¹³. Op basis van eenduidige en beknopte kwaliteitscriteria kan een beter inzicht worden verkregen in het kosten-kwaliteitsniveau. Daardoor worden partijen in staat gesteld gericht te investeren. Een inzicht dat nu totaal ontbreekt omdat enkel wordt gestuurd vanuit een financieel normbedrag. De praktijk leert dat een standaardisatie van kwaliteitscriteria kan voorkomen dat ieder schoolbestuur en/of gemeente afzonderlijk zijn eigen set kwaliteitscriteria gaat laten opstellen.

Ouders kunnen hierbij ook een rol spelen door medezeggenschap en stemmen met de voeten. Flexibiliteit is ook een thema, en een gebouw kan niet ingericht worden op één specifieke onderwijsvorm als die morgen verouderd kan zijn. Wel dient in het ruimtegebruik met nieuwe technologieën en veranderde vormen van lesgeven rekening gehouden te worden.

Professionalisering en private investeerders: Investeringsfonds scholenbouw

Als gevolg van de decentralisatie is sprake van verdere professionalisering van het vastgoedbeheer. Het is de vraag of de meeste gemeenten op termijn groot genoeg zijn om zelfstandig een succesvol beleid op het gebied van onderwijsvastgoed te voeren. Door de Wet HOF zullen gemeenten bovendien vaker buiten de balans om in vastgoed willen investeren¹⁴.

Het op te richten Investeringsfonds scholenbouw is een antwoord op deze beide ontwikkelingen. Wanneer het fonds wordt ingezet, wordt het vastgoedrisico overgenomen van de gemeente: scholen en gemeente maken hiervoor een bestuursafpraak. Door de maatschappelijke rol van de participanten in het fonds, zoals pensioenfondsen, zal mogelijk meer aandacht komen voor een goed binnenklimaat en duurzaamheid.

13 De uiteindelijke naamgeving is nog niet bekend. Het doel is toe te werken naar eenduidige kwaliteitscriteria. Op basis daarvan wordt structureel inzicht (benchmark/ monitor) verkregen in het kwaliteitsvraagstuk van onderwijsgebouwen. Dit inzicht ontbreekt nu en belemmert daarmee het zicht op noodzakelijke investeringen en behoeften.

14 Buiten de balans om financieren kan nodig zijn wanneer het EMU-saldo geen verdere ruimte biedt om te investeren. Gemeenten gaan naar verwachting zoeken naar andere constructies met particulier kapitaal in verband met de Wet HOF.

3 Voorraadontwikkeling onderwijsvastgoed

In Nederland stond eind 2012 naar schatting ruim 46 miljoen m² vastgoed in gebruik door onderwijsinstellingen. In dit hoofdstuk wordt de samenstelling van deze voorraad onderwijsvastgoed in detail geanalyseerd.

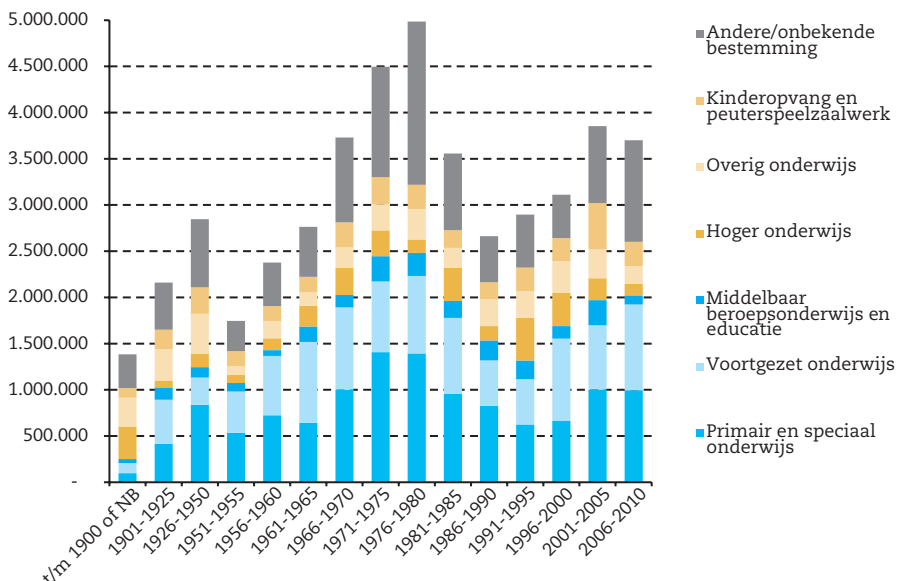
3.1 Onderwijsvastgoed nu

- In 2012 was 45,3 miljoen m² vastgoed in gebruik door het onderwijs;
- Het primair en speciaal onderwijs is de belangrijkste gebruiker met 36%;
- Relatief groot deel voorraad onderwijsvastgoed (20%) komt uit jaren '70;
- In het primair en voortgezet onderwijs zijn scholen gemiddeld 38 jaar oud;
- Circa 10% van de scholen in het funderend onderwijs lijkt 'ruim' te zijn.

Onderwijsvastgoed is gemiddeld 43 jaar oud

Van de huidige voorraad dateert ruim 20% uit de jaren '70, zie figuur 3.1. Het afgelopen decennium komt maar op ruim 16%. Bijna 37% dateert van voor 1970. Onderwijsvastgoed is gemiddeld 43 jaar oud, een gemiddelde dat overigens opgetrokken wordt door bijzonder oude universiteitsgebouwen.

Figuur 3.1 Gebouwen met een onderwijsinstelling en/of onderwijsfunctie per 2010 (m² naar bouwjaarklasse)



Bron: BAG, OCW, bewerking EIB

Basisscholen zijn gemiddeld 38 jaar oud

In het basisonderwijs dateert ruim 21% van de voorraad uit de jaren '70. Basisscholen zijn gemiddeld 38 jaar oud. In het voortgezet onderwijs zijn juist relatief weinig scholen in de jaren '70 gebouwd. Gemiddeld genomen zijn middelbare scholen ook 38 jaar oud, waarbij de gebouwen van havo/vwo scholen gemiddeld wat ouder zijn dan van andere type middelbare scholen.

Recente bouwgolven in hoger onderwijs en kinderopvang/peuterspeelzalen

Voorts valt op dat het hoger onderwijs ongeveer een kwart van de voorraad onderwijsgebouwen van voor 1900 beslaat en in de jaren '90 daar sprake was van een bouw golf. In het middelbaar beroepsonderwijs is de laatste decennia ten opzichte van de totale voorraad relatief veel gebouwd, maar het verschil is minder scherp dan in het hoger onderwijs. Van 2001 tot en met 2005 was er sprake van een groeispurt in de kinderopvang en peuterspeelzalen, 14% van die voorraad komt uit die 5-jaars periode.

Ruim 45 miljoen m² onderwijsvastgoed in Nederland

Tabel 3.1 geeft een indruk van de samenstelling van de naar schatting 45,3 miljoen m² onderwijsvastgoed in Nederland in 2012. Er zijn voor 40,1 miljoen m² verblijfsobjecten met de functie onderwijsfunctie in de BAG (zie kader). Van dit metrage is bij benadering 35,8 miljoen m² in gebruik door onderwijsinstellingen zelf en 4,3 miljoen door andere bedrijvigheid.

Onderwijsinstellingen gebruiken naar schatting nog eens 9,5 miljoen m² in verblijfsobjecten zonder expliciete onderwijsfunctie. Circa 3,9 miljoen m² hiervan heeft een woonfunctie. Het resterende deel heeft betrekking op kantoren of andere bedrijfsruimten in gebruik door onderwijsinstellingen.

Reguliere onderwijsinstellingen zitten in gebouwen met onderwijsfunctie

Tabel 3.2 geeft de uitsplitsing van het onderwijsvastgoed naar gebruiker. Er is

Tabel 3.1 Samenstelling van het vastgoed in gebruik door onderwijsinstellingen, 2012 (mln m²)

Gebouw...	Bron BAG	Bewerking EIB
Met onderwijsfunctie	40,1	40,1
- wv. in gebruik door onderwijsinstelling	28,1	35,8 ¹
- wv. niet in gebruik door onderwijsinstelling	(3,3)	(4,3) ¹
Geen onderwijsfunctie, wel onderwijsinstelling	7,4	9,5
- waarvan woningen	3,1	3,9
Vastgoed gebruikt door een onderwijsinstelling	35,5	45,3

1 Niet van alle gebouwen is een gebruiker bekend. Leegstand is niet apart onderscheiden

Bron: : BAG, OCW, bewerking EIB

ook onderscheid gemaakt naar gebouwen met en zonder onderwijsfunctie volgens de BAG.

Voorraad onderwijsvastgoed in de BAG

Met de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is per 2012 een statistiek beschikbaar waarin alle gebouwen in Nederland met onder meer adres, omvang, functietypering en bouwjaar zijn terug te vinden. De typering van onderwijsgebouwen in de BAG is verder uitgewerkt door ook naar daadwerkelijk gebruik te kijken.

Op basis van de huidige voorraad en onderbouwde aannames voor technische afschrijving is de historische gebouwenvoorraad bepaald. Vervolgens is met een ramingsmodel, gebaseerd op demografie en welvaart als determinanten, terug te redeneren naar uitbreidings- en vervangingsvraag.

De voorraad onderwijsvastgoed is onderverdeeld naar segmenten. De verdeling is gebaseerd op de geregistreerde activiteit van de onderwijsinstelling volgens de definities van het CBS. De gegevens zijn nog eens aangevuld met de adresgegevens zoals gepubliceerd door OCW.

De BAG is pas recent volledig te gebruiken. De database is gevuld en wordt geactualiseerd en verbeterd door de gezamenlijke gemeenten. De kwaliteit van de gegevens varieert nog per gemeente.

Tabel 3.2 Samenstelling van het vastgoed in gebruik, naar onderwijsinstelling, miljoen m² en % van totaal, 2012

	Wel of ¹	Niet of ²	Totaal	%
Primair en speciaal onderwijs	15,0	0,9	15,8	35
Voortgezet onderwijs	11,8	0,7	12,6	28
Middelbaar beroepsonderwijs en educatie	2,7	0,3	3,0	7
Hoger onderwijs	4,0	0,4	4,4	10
Overig onderwijs	0,6	4,5	5,1	11
Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk	1,7	2,7	4,4	10
Dienstverlening voor het onderwijs	0,0	0,1	0,1	0
Vastgoed in gebruik door onderwijsinstelling	35,8	9,5	45,3	100

1 In een verblijfsobject met onderwijsfunctie

2 In een verblijfsobject zonder onderwijsfunctie

Bron: BAG, bewerking EIB

Reguliere onderwijsinstellingen, van primair onderwijs tot en met hoger onderwijs, zitten vooral in gebouwen met een onderwijsfunctie (94%). Buiten het reguliere onderwijs is het beeld omgekeerd: slechts 27% van het niet-reguliere onderwijs zit in een gebouw met onderwijsfunctie. Het primair en speciaal onderwijs is grootverbruiker met 36% van de totale voorraad onderwijsvastgoed. Daarna volgt het voortgezet onderwijs met 27%.

Gemiddeld 8,4 m² gebruiksoppervlak per basisschoolleerling

Tabel 3.3 geeft het ruimtegebruik per leerling in gebouwen met een onderwijsfunctie naar verschillende typen onderwijs. Dit ligt tussen de 8 en 19 m² gebruiksoppervlak, afhankelijk van het onderwijstype.

Tabel 3.3 Ruimtegebruik per leerling, gebouwen met onderwijsfunctie (2012)

	m ² / ll	ruim (%)	krap (%)
Basisonderwijs voor leerplichtigen	8,4	12	17
Speciaal basisonderwijs	18,9	11	21
Havo en vwo	9,2	12	14
Vorbereidend middelbaar beroepsonderwijs	15,3	10	25
Brede scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs	10,4	14	22

ll = leerling; ruim = >150% van het gemiddelde; krap = <50% van het gemiddelde

Bron: BAG, DUO, EIB

De laatste twee kolommen geven het percentage scholen dat respectievelijk meer dan anderhalf keer het gemiddelde metrage per leerling heeft (ruim), en minder dan de helft per leerling heeft (krap). Ruim 30% van de gemeten metrages wijkt dus sterk af van het gemiddelde. Naast dat hier technische redenen voor zijn (datakwaliteit), zijn ook inhoudelijke redenen te geven: ‘krappe’ scholen maken wellicht gebruik van noodlokalen of van gebouwen waarvan niet bekend is dat de school die gebruikt, en ‘ruime’ scholen hebben wellicht te maken met leegstand door een krimpend leerlingaantal.

Een deel van de differentiatie is waarschijnlijk door historische ontwikkelingen bepaald. Een lokaal kan niet zomaar iets vergroot worden in een bestaand gebouw bijvoorbeeld. Bovendien gaat het hier om momentopnamen. Er zijn op basis van deze analyse wel aanwijzingen dat circa 10% van de scholen ‘ruim’ is en dus te maken heeft met leegstand. Dit fenomeen beperkt zich dus niet tot basisscholen. In sommige gevallen wordt met deze leegstand geanticipeerd op een leerlingengroei, maar dit zijn naar verwachting uitzonderingen.

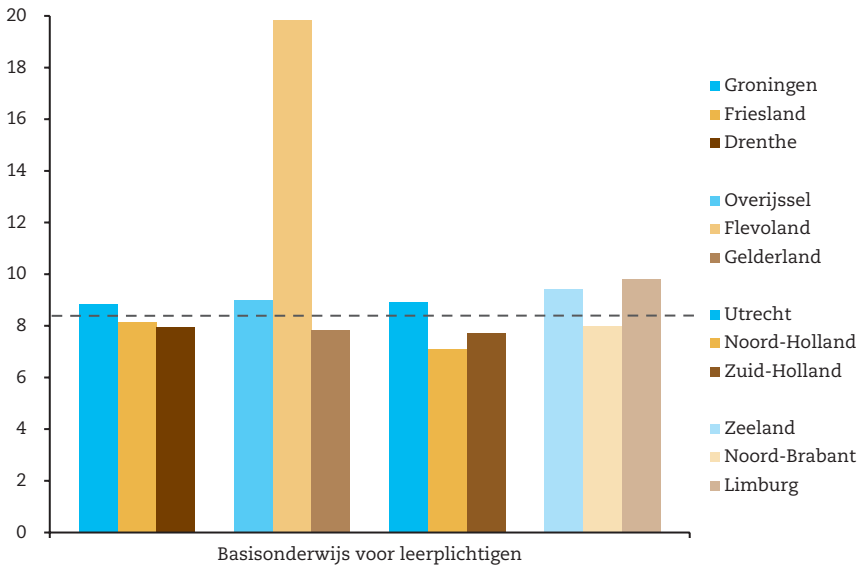
Wanneer vervolgens gekeken wordt naar wettelijke normen blijkt dat een basisschool per leerling minimaal 3,5 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) per

leerling dient te hebben¹⁵. De hier gebruikte BAG is in meters gebruiksoppervlak (gbo) waarin minder ruimten meegenomen worden dan in bvo's. In de interviews werd normatief 5-6 m² als maat genoemd, wat nog steeds zou betekenen dat het hier genoemde gemiddelde ruim boven de norm ligt. Dit betekent ofwel dat sprake is van 'verborgen leegstand' ofwel dat de meeste scholen in de praktijk groter zijn dan de normen voorschrijven.

Aanzienlijke verschillen tussen provincies in ruimtegebruik

Figuur 3.2 geeft voor het primair onderwijs het gemiddeld ruimtegebruik per leerling per provincie. De meeste provincies zitten ogenschijnlijk dicht bij het gemiddelde. Limburg heeft daarentegen 38% meer ruimtegebruik per leerling dan Noord-Holland. Mogelijk heeft dit bijvoorbeeld met de kosten van gronden te maken. Flevoland valt op door een zeer hoog metrage per leerling. Dit zou deels kunnen komen doordat op nieuwe leest bouwen betekent dat scholen groter behoren te zijn. Het heeft waarschijnlijk ook te maken met anticipatie op een groeiende leerlingenpopulatie.

Figuur 3.2 Ruimtegebruik per basisschoolleerling, naar provincies, m² per leerling



Bron: BAG, DUO, EIB

3.2 Historische ontwikkeling

- Het onderwijsvastgoed is tussen 1990 en 2010 met 22% gegroeid;
- Ontwikkelingen in de tijd verschillen per onderwijstype;
- Sterk verschillende ontwikkeling van ruimtegebruik per leerling naar onderwijstype.

Voorraad onderwijsvastgoed in 20 jaar met 22% toegenomen

Tabel 3.4 geeft de historisch ontwikkeling van het vastgoed in gebruik door onderwijsinstellingen. Deze historische ontwikkeling is geconstrueerd op basis van de bouwjaren in de huidige database. De onderlinge verhoudingen tussen de verschillende onderdelen wijzigen over de periode 1990-2010 weinig. De toename in de periode 1990 tot en met 2010 bedroeg ongeveer 8,1 miljoen m². Dat betekent dat de voorraad onderwijsvastgoed in deze periode jaarlijks met gemiddeld 400.000 m² is uitgebreid.

Tabel 3.4 Samenstelling van het vastgoed in gebruik door onderwijsinstellingen, 1990, 2000, 2010 (mln m²)

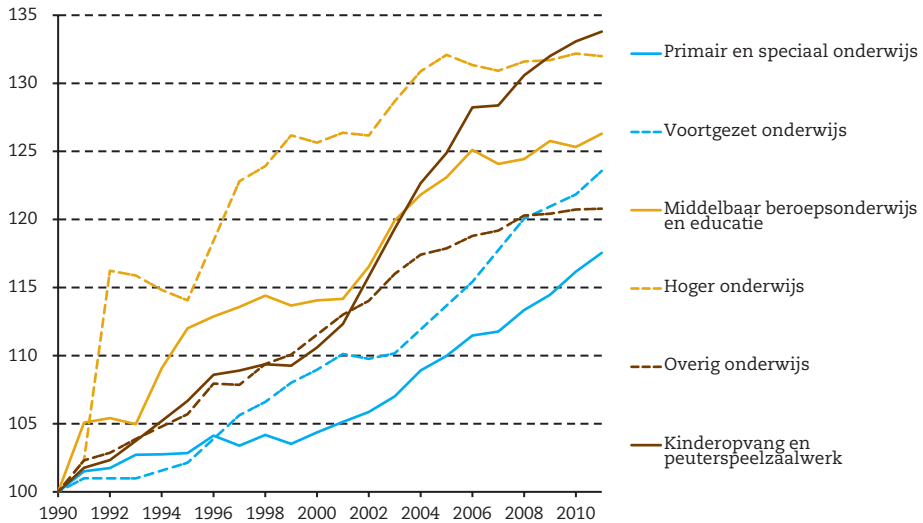
Gebouw...	1990	2000	2010
Met onderwijsfunctie	33,6	36,1	39,7
- wv. in gebruik door onderwijsinstelling	29,4	32,0	35,5
- wv. niet in gebruik door onderwijsinstelling	(4,2)	(4,1)	(4,3)
Geen onderwijsfunctie, wel onderwijsinstelling	7,5	8,5	9,5
- waarvan woningen	3,4	3,7	4,0
Vastgoed gebruikt door een onderwijsinstelling	36,9	40,5	45,0

Bron: BAG, OCW, bewerking EIB

Toename gebruik onderwijsvastgoed verschilt sterk per onderwijstype

Figuur 3.3 benadert de ontwikkeling van de voorraad onderwijsvastgoed via indexcijfers. Vanaf 1990 is in indexcijfers de groei van het gebruik van verschillende typen onderwijsvastgoed uiteengezet. Over de periode 1990-2011 blijkt het gebruik van kinderopvang en peuterspeelzalen het meest te zijn toegenomen, met de nadruk op het afgelopen decennium. Het gebruik van basisscholen is het minst toegenomen. Het hoger en middelbaar beroepsonderwijs is qua ruimtegebruik meer gegroeid dan het primair en voortgezet onderwijs.

Figuur 3.3 Ontwikkeling van het gebruik van onderwijsvastgoed, 1990-2011, indexcijfers, 1990 = 100



Bron: BAG, OCW, bewerking EIB

3.3 Energielabels van onderwijsvastgoed

- Driekwart onderwijsvastgoed heeft energielabel C of lager.
- Verduurzaming van het onderwijsvastgoed naar label B zou naar verwachting € 2,4 miljard bouwproductie opleveren.

Figuur 3.4 geeft het percentage onderwijsvastgoed dat in een bepaalde energieklasse valt volgens het energielabel, zowel als percentage van het aantal gebouwen als van het metrage. Van het totale volume onderwijsvastgoed heeft 6,6% een energielabel. Gebouwen met label G gaan zeer onzuinig om met energie en gebouwen met label A zeer zuinig.

Kwart onderwijsvastgoed heeft het meest onzuinige label G

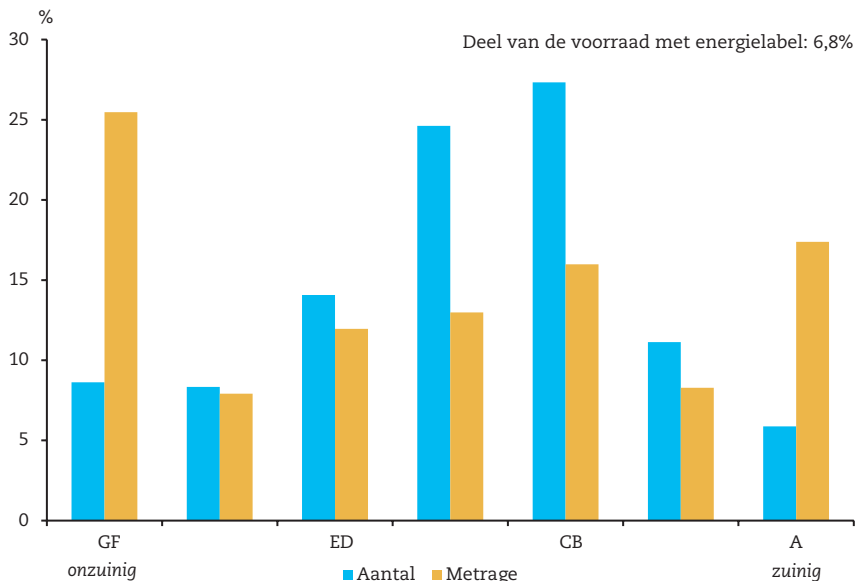
Een kwart van het volume onderwijsvastgoed, met een energielabel, heeft label G. Onderwijsvastgoed met een label B of hoger beslaat ook een kwart. 15% van de onderwijsgebouwen gebouwd voor 1976 heeft label B of hoger en vanaf 1976 is dit 36%. Nieuwere onderwijsgebouwen hebben dus relatief vaker een hoger label.

Labelverbetering naar label B potentieel € 2,4 miljard bouwproductie waard

In het Huurconvenant is afgesproken dat alle huurwoningen van corporaties in 2020 label B of hoger dienen te hebben. Wanneer, bij representatieve labels¹⁶,

¹⁶ De leeftijdsverdeling van gelabelde onderwijsgebouwen is vergelijkbaar met de leeftijdsverdeling van de totale voorraad onderwijsgebouwen.

Figuur 3.4 Onderwijsvastgoed naar energielabel (%)



Bron: BAG, Agentschap NL, bewerking EIB

het onderwijsvastgoed langs hetzelfde meetlint wordt gelegd, betekent het dat driekwart van de voorraad voor 2020 een labelverbetering moet ondergaan. Het gaat in totaal om bijna 34 miljoen m² vastgoed wat tegen gemiddeld € 70 per m² gebruiksoppervlak opgewaardeerd zou worden¹⁷. In termen van bouwproductie zou dit om bijna € 2,4 miljard bouwproductie gaan. Wanneer andere bouwkundige verbeteringen worden meegenomen bij deze labelverbetering zou dit bedrag nog hoger kunnen uitvallen.

3.4 Onderwijsvastgoed naar provincie

- Meerdere provincies hebben in verhouding tot de jonge bevolking relatief veel onderwijsvastgoed.
- Provincies met relatief veel hoger onderwijs (Groningen/Utrecht) hebben relatief veel onderwijsvastgoed.

Onderwijsvastgoed ongelijk over Nederland verdeeld

Figuur 3.5 zet van elke provincie het aandeel in het landelijke aantal jongeren (0-25) af tegen het aandeel in het landelijke onderwijsvastgoed. Als het onderwijsvastgoed overeenkomstig de demografie over Nederland verdeeld zou zijn,

¹⁷ De inschatting van de meterprijs is gebaseerd op de Energiebesparingsverkenner Utiliteitsbouw van Agentschap NL. De verschillende vertrekpunten om tot label B te komen zijn hierin meegenomen.

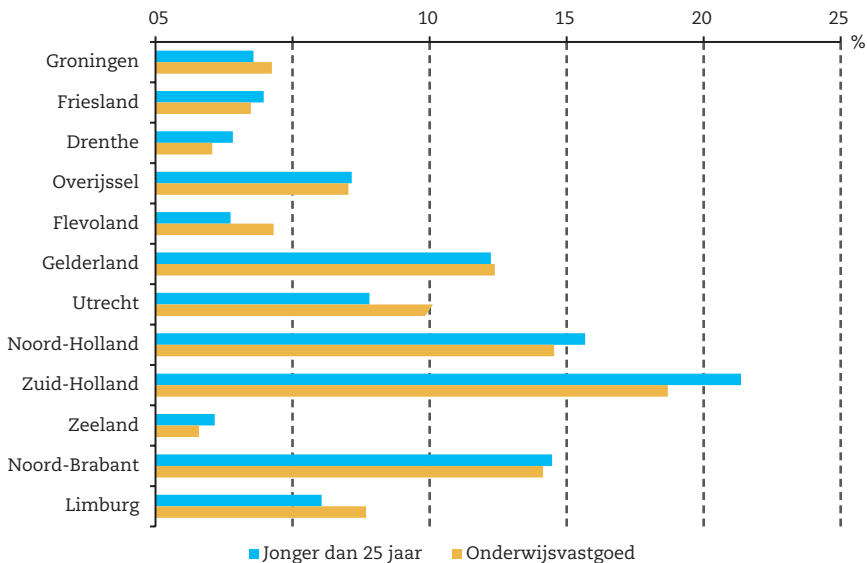
zouden de staven per provincie van gelijke lengte zijn. Dat dit in grote lijnen zo is, betekent dat leerlingaantal een bepalende determinant is voor het vastgoed in gebruik.

Enkele andere conclusies die uit deze analyse komen zijn, niet uitputtend:

- In Zuid-Holland staat het meeste onderwijsvastgoed (18,7% van het totaal) en in Zeeland het minste (1,6% van het totaal);
- Vergeleken met het aandeel in de jonge bevolking hebben Drenthe en Zeeland het minste onderwijsvastgoed en heeft Flevoland het meeste.
- In Groningen, Flevoland, Utrecht en Limburg staat ten opzichte van de jonge bevolking relatief veel onderwijsvastgoed.
 - In Groningen hangt dit sterk samen met de aanwezige universiteit; de doelgroep is hier relatief groot ten opzichte van de totale bevolking.
 - In Utrecht gaat het om een overweging van alle onderwijsvormen na het fundamenteel onderwijs, waarschijnlijk door de goede bereikbaarheid.
 - In Limburg kan krimp de oorzaak zijn; het zijn vooral veel MBO's.
 - In Flevoland lijkt het vooral om bouwen op de groei te gaan.

Het beeld is voor groei- en krimpregio's niet eenduidig. Zo is aan de leeftijdsopbouw in Groningen duidelijk te zien dat de hogescholen en universiteiten waarschijnlijk veel jonge inwoners trekken. Noord-Holland heeft ten opzichte van de totale bevolking relatief wat weinig jongeren van 0 tot 25. Dit heeft

Figuur 3.5 Aantal inwoners jonger dan 25 en onderwijsvastgoed, aandelen in landelijk totaal naar provincie, 2010



Bron: CBS, BAG, OCW, bewerking EIB

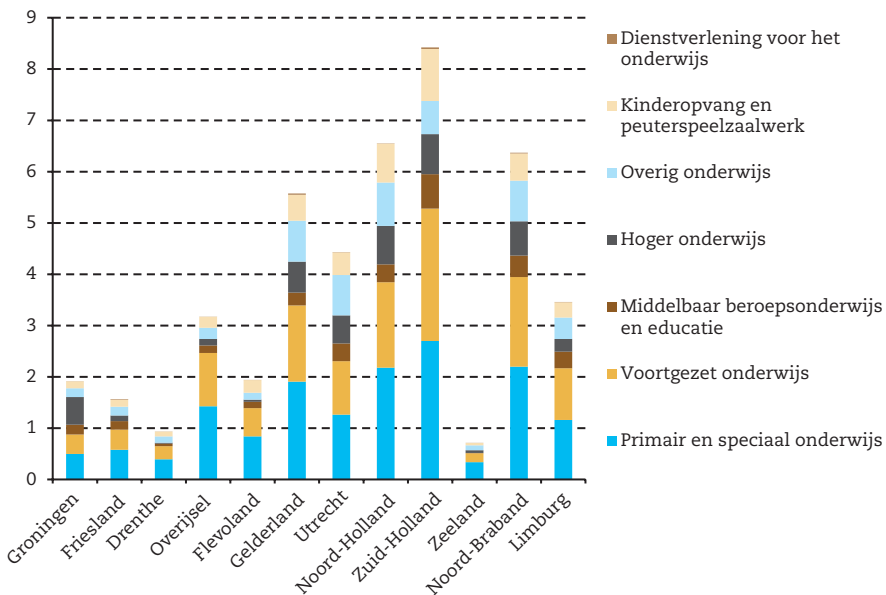
mogelijk met Almere te maken. Limburg heeft ten opzichte van de totale bevolking relatief de minste jongeren.

In 'Bouwen voor de Zorg' (EIB, 2012) is geopperd dat er een prikkel zou zijn die vestiging van bepaalde activiteiten in de meer perifere provincies economisch voordelig zou zijn. Dit kan bijvoorbeeld gaan om goedkopere grond en/of arbeidskrachten. Deze prikkel lijkt voor het onderwijs afwezig of minder krachtig. Tegenover het relatief grote aandeel van Groningen staat bijvoorbeeld het lage aandeel van Drenthe en Friesland en tegenover het relatief lage aandeel van Noord- en Zuid-Holland staat het hoge aandeel van Utrecht. Het aanbod van onderwijsvastgoed lijkt dus vooral gedreven vanuit de lokale demografie, met enkele historische uitzonderingen vooral rondom universiteiten.

Regionale verschillen in gebruik naar onderwijstype

Het regionale beeld naar onderwijstype is weergegeven in figuur 3.6. De grotere provincies hebben ook het meeste onderwijsvastgoed. Provincies zonder universiteit hebben weinig vastgoed in gebruik door het hoger onderwijs. Zo heeft de provincie Groningen vooral meer onderwijsvastgoed omdat hier meer vastgoed voor het hoger onderwijs staat.

Figuur 3.6 Samenstelling van het vastgoed in gebruik naar onderwijsinstelling en provincie, miljoen m², 2010



Bron: CBS, BAG, OCW, bewerking EIB

3.5 Bouwen van onderwijsvastgoed

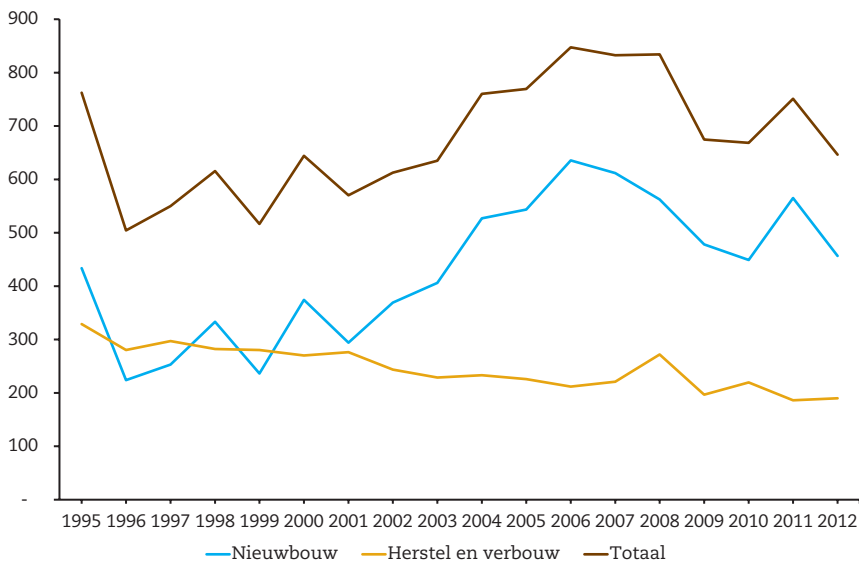
- Totale bouwproductie voor het onderwijs was in 2010 circa € 1,4 miljard (inclusief vergunningsvrij, exclusief onderhoud).
- Vergunde nieuwbouw in 10 jaar van € 300 miljoen naar € 500 miljoen.
- Herstel en verbouw voor het onderwijs relatief stabiele factor.

Toename bouwen voor het onderwijs

Figuur 3.7 brengt de ontwikkeling van de verleende bouwvergunningen voor het onderwijs vanaf 1995 in beeld.

Fluctuaties spelen zich af binnen de nieuwbouw. Voor de eeuwwisseling lag de nieuwbouw rond de € 300 miljoen en dit is sindsdien gestegen naar een niveau van circa € 500 miljoen. De daling na 2007 heeft waarschijnlijk te maken met de opeenvolgende recessies: gemeenten hebben minder geld om nieuwbouw te financieren en doordat minder woningbouwprojecten starten, zijn er daar ook geen nieuwe scholen nodig.

Figuur 3.7 Totale vergunningverlening onderwijsgebouwen 1995-2012, miljoen €, prijzen 2012



Bron: CBS

Investerings in herstel en verbouw laten een dalende trend zien. De fluctuaties zijn kleiner en dit lijkt te verklaren doordat deze verband houden met de bestaande voorraad. De dalende trend hangt mogelijk samen met de bouw golf van de jaren '70, zie figuur 3.1. Die bouw golf met een termijn voor groot onderhoud van circa 20 jaar zou de dalende trend in herstel en verbouw kunnen

verklaren. Op relatief korte termijn zou dan de herstel en verbouw van onderwijsvastgoed ook weer kunnen gaan oplopen.

Een andere verklaring voor deze dalende trend kwam uit de interviews. Vanaf 1997 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor nieuwbouw en groot onderhoud in het primair en voortgezet onderwijs. Het zou kunnen dat de wetgeving zo ontworpen is dat gemeenten geprikkeld zijn meer nieuw te bouwen en minder aan groot onderhoud te doen.

Geen verschuiving in opdrachtgeverschap

Tabel 3.5 maakt onderscheid naar opdrachtgever: de overheid en overige opdrachtgevers. Ook hier wordt duidelijk dat de nieuwbouw sterk is toegenomen. De overheid heeft een vrij constant aandeel in de verleende bouwvergunningen van ongeveer 30% en overige opdrachtgevers hebben circa 70%.

Tabel 3.5 Bouwvergunningen voor het onderwijs (gemiddelde, mln €, prijzen 2011)

	Nieuwbouw		Herstel en verbouw		% van totale investeringen	
	Overheid	Overige	Overheid	Overige	Overheid	Overige
'95-'99	107	189	74	220	31	69
'00-'04	130	264	82	169	33	67
'05-'09	173	393	77	148	32	68
2010	204	245	72	148	41	59
2011	180	385	37	149	29	71
2012	147	310	33	157	28	72

Bron: CBS

Bouwen voor het onderwijs is toegenomen naar ruim € 1,1 miljard in 2010

Op het niveau van de Nationale Rekeningen van het CBS kwam de bouwproductie voor het onderwijs, exclusief onderhoud, in 2010 uit op circa € 1,1 miljard. De nieuwbouw voor het onderwijs in meters is in de periode 2001-2010 sterk gegroeid ten opzichte van 1991-2000. De uitbreidingsvraag was over de gehele periode hoger dan de vervangingsvraag. Het belang van de herstel en verbouw is over de tijd relatief constant gebleven.

Tabel 3.6 Uitbreidings- en vervangingsvraag en bouwproductie (nieuwbouw en herstel- en verbouw), periode 1990-2010

	Bouwbehoefte (mln m ² , gem per jaar)		Bouwproductie (mln €, prijzen 2012)	
	1991-2000	2001-2010	2000	2010
Uitbreidingsvraag	0,3	0,5	375	525
Vervangingsvraag	0,2	0,3	250	325
Herstel en verbouw			275	225
Totaal	0,6	0,8	900	1.075

Bron: EIB

4 Toekomstige ruimtevraag onderwijs

Het totaal aantal leerlingen in het onderwijs zal de komende decennia landelijk relatief constant blijven. Sommige regio's groeien nog waardoor er sprake blijft van uitbreidingsvraag. Ook naar onderwijstype is soms nog sprake van groei van het aantal leerlingen. Het beeld slaat om van groei naar stabilisatie.

In dit hoofdstuk wordt deze opgedane kennis verwerkt in een prognose van de behoefte aan onderwijsvastgoed en de bouwproductie voor het onderwijs. Hiervoor is aangehaakt bij de ontwikkeling van het aantal leerlingen per onderwijstype.

4.1 Ramingsmethode

In het vorige hoofdstuk is het gebruik van onderwijsvastgoed historisch gezien in beeld gebracht. Deze historische ontwikkeling in het onderwijsvastgoed is ook de basis voor de raming van het toekomstige vastgoedgebruik in het onderwijs.

Figuur 4.1 Schematische weergave van het ramingsmodel van de vraag naar onderwijsvastgoed



Bron: EIB

Figuur 4.1 geeft dan een schematische weergave van het model dat de ruimte-vraag door het onderwijs raamt. Het vertrekpunt van de raming vormt de verwachte ontwikkeling van de leerlingaantallen. Het aantal leerlingen hangt sterk samen met de ruimtebehoefte van de onderwijssector. De ruimte-vraag wordt verder bepaald door de ruimte zoals die gemiddeld per leerling in gebruik is.

4.2 Bepalende trends

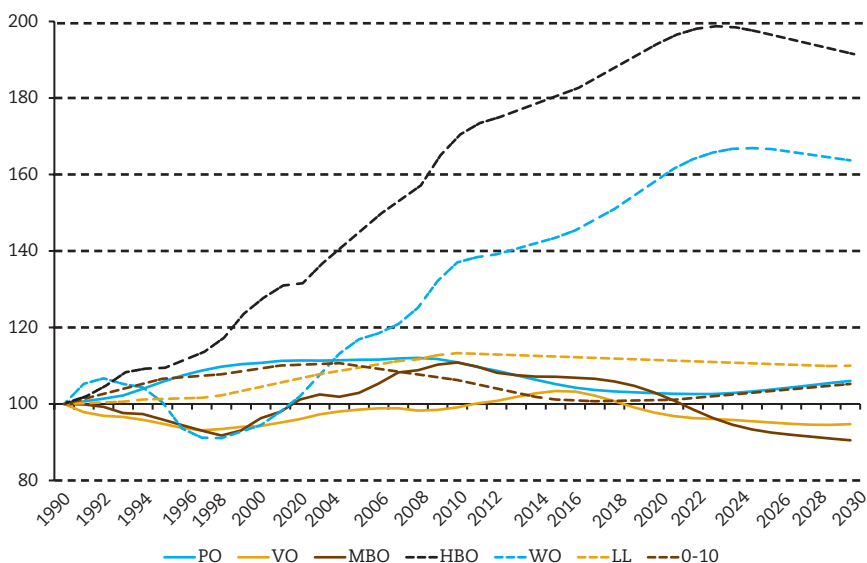
- Leerlingaantal tot voor kort sterk gegroeid en nu volgt stabilisatie;
- Leerlingaantal verschuift van funderend onderwijs naar hoger onderwijs;
- Gemiddeld ruimtegebruik per leerling neemt toe;

- In hoger onderwijs is juist een efficiëncyslag in het ruimtegebruik gemaakt;
- Naar verwachting zullen trends als hogere efficiency in het hoger onderwijs en meer kinderopvang afvlakken.

In de toekomst stabiliseert het aantal leerlingen

Figuur 4.2 geeft de ontwikkeling van het aantal leerlingen tussen 1990 en 2030 in indexcijfers. Hieruit blijkt dat vooral het aantal leerlingen in het HBO en WO sterk is gestegen. Naar verwachting zal dit aantal verder stijgen, onder andere door de beleidsambitie om de helft van de bevolking hoogopgeleid te krijgen. Deze toename zal wel minder sterk zijn. Het aantal leerlingen neemt in het voortgezet onderwijs nog kortstondig toe om daarna net als in het MBO te gaan dalen. Het totaal aantal leerlingen neemt tussen nu en 2030 slechts licht af.

Figuur 4.2 Ontwikkeling van leerlingaantal per onderwijstype en totaal (LL), en jongeren 0 tot 10 (indexcijfers, 1990 = 100)

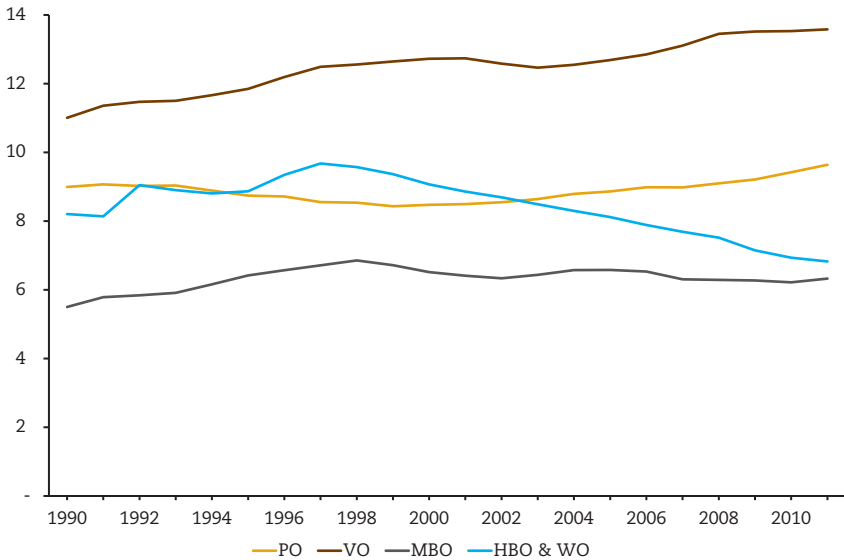


Bron: CBS, OCW, bewerking EIB

Ruimtegebruik per leerling stijgt licht

De groei van de voorraad onderwijsvastgoed ligt boven de groei van het leerlingaantal. Dat betekent dat gemiddeld per leerling het metrage onderwijsvastgoed toeneemt. Tussen de onderwijssectoren bestaan daarin echter wel duidelijke verschillen (Figuur 4.3). Het ruimtegebruik per leerling neemt in het basisonderwijs sinds begin deze eeuw licht toe. Vooral in het voortgezet onderwijs lijkt het ruimtegebruik per leerling sterk te zijn gestegen. In het hoger onderwijs neemt het ruimtegebruik per student al vijftien jaar af. In het MBO is het ruimtegebruik per leerling de laatste vijftien jaar gestabiliseerd.

Figuur 4.3 Ruimtegebruik per leerling, confrontatie voorraad met leerlingaantallen, m²



Bron: OCW, BAG, EIB

Figuur 4.3 geeft de historische ontwikkeling van het ruimtegebruik per leerling. Dit figuur resulteert door het confronteren van de leerlingaantallen uit figuur 2.1 met de voorraadgegevens van tabel 3.4. Deze iets andere afbakening, door databeperkingen, ten opzichte van tabel 3.3 verklaart eventuele kleine verschillen.

Gemengde invloeden op het gemiddelde ruimtegebruik

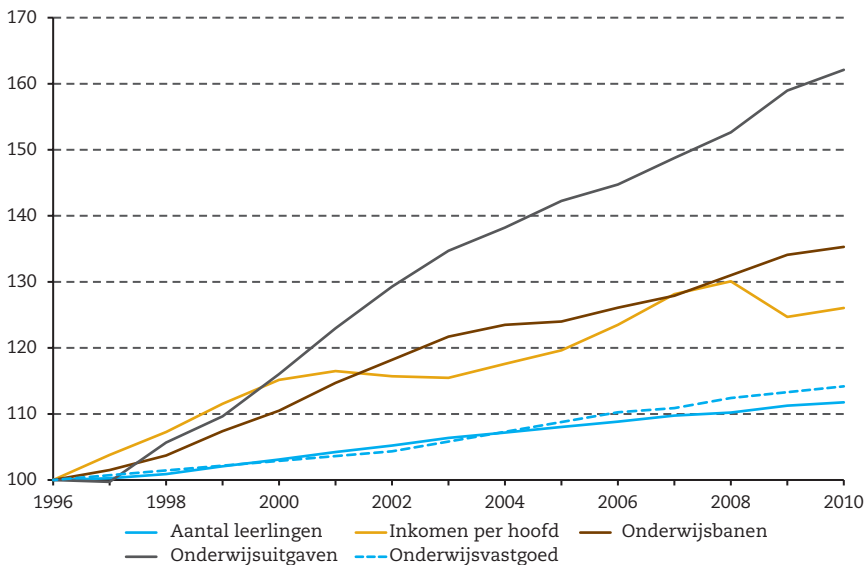
De trendmatige ontwikkeling van het ruimtegebruik per leerling wordt onder meer bepaald door de inkomensontwikkeling. Een hogere welvaart zal gemiddeld genomen samengaan met meer ruimte voor leerlingen – aangenomen dat een groter klaslokaal de leerlingen meer kwaliteit biedt. Het gaat overigens niet noodzakelijk alleen om ruimere klaslokalen, maar ook om andere voorzieningen van een schoolgebouw zoals bijeenkomstruimtes of sport- en recreatiefaciliteiten.

Ook van belang is de rol van het beleid. Zo zijn er minimale normen voor de omvang van schoolgebouwen per leerling. Verder kunnen ICT ontwikkelingen van invloed zijn. Een voortdurend verdergaande toepassing van automatisering maakt afstandsonderwijs steeds eenvoudiger. Dat kan gaan om zowel het aanbieden van lesstof, het op afstand volgen van lessen als het afnemen van examens. Voor het basisonderwijs lijken de gevolgen hiervan voor de fysieke aanwezigheid van leerlingen nog beperkt, maar voor HBO en universitair onderwijs zijn dit relevante trends. Het is ook in lijn met de hier duidelijk dalende trend in het gemiddeld ruimtegebruik per leerling.

Leerlingaantallen bepalend voor vastgoedvraag onderwijs

Figuur 4.4 laat zien dat met name leerlingaantallen bepalend zijn voor de ontwikkeling van het onderwijsvastgoed. De voorraadontwikkeling blijft beduidend achter bij de ontwikkeling van de onderwijsuitgaven. Ook het aantal banen (inclusief deeltijd) in het onderwijs neemt sterker toe dan de vastgoedvoorraad. Voor een deel heeft dit waarschijnlijk te maken met de afname van het aantal voltijdbanen. Ook is het aannemelijk dat de groei wat meer in ondersteunende diensten heeft gezeten. Over de periode 1998-2009 zijn de kosten bovendien veel sterker gestegen dan de productiviteit (SCP, 2012).

Figuur 4.4 Ontwikkeling aantal leerlingen, inkomen per hoofd, onderwijsuitgaven, aantal onderwijsbanen en volume onderwijsvastgoed (indexcijfers, 1996 = 100)



Bron: CBS, OCW, LISA, EIB

Voorraadontwikkeling historisch verklaard

De ontwikkelingen in het aantal leerlingen en de voorraad onderwijsgebouwen worden kwantitatief nader geanalyseerd. Tabel 4.1 vergelijkt de gerealiseerde groei van het onderwijsvastgoed over de periode 1990-2010 met het leerlingaantal. Het verschil tussen leerlingaantallen en voorraadontwikkeling komt terug in het gemiddeld ruimtegebruik per leerling.

Tabel 4.1 als volgt te lezen. Voor het primair en speciaal onderwijs bedraagt de verwachte voorraadgroei op basis van enkel het leerlingenaantal 10,9% tussen 1990 en 2010. In de praktijk nam de voorraad toe met 16,2%. De realisatie is dus over de hele periode 5,3 procentpunt hoger, wat dus betekent dat het ruimtegebruik per leerling is toegenomen. De toename is 0,2% per jaar. Ook in het voortgezet onderwijs was een duidelijke groei van het ruimtegebruik per

Tabel 4.1 Ontwikkeling van het onderwijsvastgoed, procenten

	1990-2010		Ruimte per leerling	
	Aantal leerlingen	Realisatie vastgoed	Totaal	Per jaar
Primair en speciaal onderwijs	10,9	16,2	5,3	0,2
Voortgezet onderwijs	-0,9	21,8	22,7	1,0
Middelbaar beroeps onderwijs en educatie Hoger onderwijs	-10,9	25,3	14,5	0,6
	56,4	32,2	-24,3	-0,9
Overig onderwijs	13,4	20,7	7,4	0,3
Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk	6,3	33,1	26,8	1,1

Bron: BAG, EIB

leerling: gemiddeld 1,0% per jaar. Een mogelijke verklaring hiervoor is het sterk afnemend gebruik van noodscholen in het voortgezet onderwijs, waarbij het metrage per leerling gemiddeld beduidend lager lag.

In het hoger onderwijs is daarentegen juist een efficiëncyslag gemaakt in het ruimtegebruik. Het aantal leerlingen is hier hard gegroeid, zie ook figuur 4.2, en het metrage vastgoed in gebruik door deze instellingen is hier bij achter gebleven. Dit is waarschijnlijk te verklaren door achterblijvende budgetten en een rationalisatie van het ruimtegebruik door de toenemende mogelijkheden die nieuwe ICT-toepassingen bieden.

Verwachte trends in het ruimtegebruik

De gevonden historische trends in het gemiddeld ruimtegebruik per leerling worden mede als basis genomen voor de verwachte toekomstige ontwikkeling. Het uitgangspunt hierbij is dat onderliggend de inkomensontwikkeling het ruimtegebruik in elk geval positief beïnvloedt. Er is een positieve correlatie tussen de welvaartsontwikkeling en de kwaliteit van schoolgebouwen. Deze kwaliteit van schoolgebouwen zal deels terugkomen in wat ruimere gebouwen en deels in wat duurere gebouwen (per m²). Gezien de historische trends lijkt gemiddeld genomen een elasticiteit van 0,5 niet onwaarschijnlijk. Hiermee wordt bedoeld dat 1% welvaartsgroei (inkomen per hoofd) leidt tot 0,5% groei van het gemiddeld ruimtegebruik per leerling.

Binnen de onderwijssectoren zijn er historisch gezien duidelijke verschillen in het ruimtegebruik per leerling. Dit duidt op invloeden van andere bekende en onbekende trends. Deze afwijkingen worden daarom deels betrokken in de uiteindelijke raming van de ruimtebehoefte van het onderwijs in 2020 en 2030.

- Voor het hoger onderwijs is verondersteld dat de afname van het ruimtegebruik per student in de toekomst afzwakt. Het aantal studenten neemt niet meer zo krachtig toe als voorheen. Verwacht wordt dat in de toekomst het gemiddeld ruimtegebruik meer een gelijke tred zal houden met het aantal studenten.
- Ook voor het voortgezet onderwijs wordt een correctie gedaan. Het ruimtegebruik is harder gegroeid dan te verwachten was op basis van de leerlingengroei. Zoals gezegd komt dit waarschijnlijk door het sterk afnemend gebruik van noodscholen in het voortgezet onderwijs. Dit is een ontwikkeling die niet zal doorzetten.
- Voor kinderopvang wordt ook een correctie gedaan. In 2012 is de kinderopvangtoeslag beperkt. Dit zet naar verwachting in de toekomst een rem op de groei van deze sector. Deze beleidswijziging komt in de waargenomen trend tussen 1990 en nu onvoldoende tot uitdrukking.

Behoedzame en Gunstige verwachting ontwikkeling ruimtevrage

In de ramingen van de ruimtevrage vanuit het onderwijs wordt een bandbreedte aangehouden: een behoedzame en gunstige ontwikkeling van de ruimtevrage. Er is voor een bandbreedte gekozen vanuit onzekerheden over demografische en economische ontwikkeling, maar ook over de geschetste verwachte ontwikkeling in het ruimtegebruik per leerling. De bandbreedte is geoperationaliseerd door een bandbreedte te nemen in de verwachte demografische en economische ontwikkeling.

De ramingen zijn middels een demografisch model opgebouwd vanuit prognoses voor demografie en economische groei op COROP¹⁸ niveau. Saldering van groei en krimp op regionaal niveau wordt hiermee voorkomen. De landelijke demografische ramingen van het CBS zijn hiervoor een vertrekpunt.

Tabel 4.2 geeft de gehanteerde bandbreedte voor de ontwikkeling van het leerlingaantal en de inkomensgroei per hoofd van de bevolking. De bandbreedte rondom het leerlingaantal is bepaald door de samenstelling van de populatie leerlingen naar leeftijd te confronteren met een behoedzame en gunstige groeiverwachting. In de behoedzame ontwikkeling is er een relatief lage demografische groei door achterblijvende geboortes en migratie. In het gunstige scenario is er een relatief hoge demografische groei door migratie, meer geboortes en hogere levensverwachting.

Ten opzichte van de eerder gepresenteerde raming van OCW, die neerkomt op een stabiel totaal aantal leerlingen, wordt er dus in een behoedzame ontwikke-

18 Nederland is ingedeeld in 40 COROP-gebieden die bestaan uit meerdere aangrenzende gemeenten. De indeling in COROP-gebieden is een regionaal niveau tussen provincies en gemeenten in. Het CBS gebruikt de indeling voor regionaal onderzoek. (www.cbs.nl)

Tabel 4.2 Bandbreedtes determinanten, 2010-2030

	Behoedzaam	Gunstig
Leerlingaantal in 2030 (percentage van OCW raming)	96,2	103,4
Inkomensgroei per hoofd (in procenten per jaar)	0,75	1,50

Bron: EIB

ling uitgegaan van krimp. In het gunstige scenario groeit het aantal leerlingen nog door.

In het gunstige scenario is de economische groei relatief hoog met een sterke toename van de participatie en een hogere productiviteitsontwikkeling. In het behoedzame scenario is de economische groei relatief laag. Dit resulteert in een inkomensgroei per hoofd van respectievelijk 1,5% en 0,75%.

De inkomensgroei is van invloed op het ruimtegebruik per leerling. Er is zoals gezegd uitgegaan van een inkomenselasticiteit van een $\frac{1}{2}$. Dat betekent dat het ruimtegebruik per leerling in het gunstige scenario 0,4% meer groeit dan in het behoedzame scenario. In twintig jaar tijd is het verschil dan circa 8% ruimtegebruik per leerling tussen beide scenario's.

4.3 Raming ruimtevrage onderwijs

- Tot 2020 verschuift de vraag vooral en is weinig behoefte aan uitbreiding;
- Na 2020 keren er trends: aantal basisschoolleerlingen ziet bodem in 2022.

Tabel 4.3 geeft de verwachte behoefte aan onderwijsvastgoed voor de steekjaren 2010 (realisatie), 2020 en 2030 naar sector. De vraag naar onderwijsvastgoed neemt uitgaande van een behoedzame ontwikkeling in twintig jaar tijd met 1,2 miljoen m² af, een krimp met bijna 3%. In een wat gunstiger scenario stijgt de vraag naar onderwijsvastgoed in twintig jaar met 5,4 miljoen m², een groei van 12%.

Tot 2020 vooral verschuiving van de vraag naar onderwijstype en regio

Door de ontgroening neemt de behoefte aan ruimte voor basisscholen in beide scenario's af. In krimpgebieden zal dit meer zijn en in groeigebieden minder. Door de beleidswijziging in de kinderopvang verandert het metrage daarvoor in beide scenario's weinig. Ook in het middelbaar beroepsonderwijs is sprake van stabilisatie van het metrage. In relatie tot het verwachte aantal studenten groeit het vastgoed voor hoger onderwijs relatief weinig. Met nieuwe technieken zoals het thuis volgen van hoorcolleges via internet is dit een plausibele ontwikkeling.

Tabel 4.3 Samenstelling van het onderwijsvastgoed, behoedzaam en gunstig scenario, naar gebruiker, miljoen m², 2010, 2020 en 2030

	2010	2020		2030	
		B	G	B	G
Primair en speciaal onderwijs	15,5	14,4	15,3	14,5	16,7
Voortgezet onderwijs	12,3	12,5	13,3	12,2	14,0
Middelbaar beroepsonderwijs en educatie	3,0	2,9	3,1	2,6	3,0
Hoger onderwijs	4,4	5,0	5,3	4,8	5,5
Overig onderwijs	5,2	5,1	5,4	5,0	5,7
Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk	4,4	4,3	4,6	4,5	5,2
Onderwijsvastgoed	45,0	44,5	47,3	43,8	50,4

Bron: EIB

Sommige trends keren na 2020; de impact van economische groei neemt toe

Vanaf 2022 neemt het aantal basisschoolleerlingen weer licht toe en dus ook de ruimtebehoefte. De ruimtevraag vanuit het voortgezet onderwijs stabiliseert. Het aantal leerlingen in het hoger onderwijs piekt in 2024 om daarna te dalen.

Door de afname van de jonge bevolking in het behoedzame scenario is na 2020 eigenlijk alleen sprake van stagnatie en krimp. Vanuit de relatief zwakke economische groei komt nog wel wat meer ruimtegebruik per leerling.

In het gunstige scenario groeit het metrage voor alle onderwijstypen, behalve het MBO. De groei komt zowel vanuit kwantitatief meer leerlingen als door een ruimer ruimtegebruik per leerling dan in het behoedzame scenario.

Het totale verschil in ruimtegebruik tussen de scenario's is 2,8 miljoen m² in 2020 en 6,6 miljoen m² in 2030, een verschil van respectievelijk ruim 6% en 15%.

De ramingen zijn opgebouwd uit ramingen voor 40 regio's waardoor saldering van vraag en aanbod beperkt blijft tot binnen die 40 regio's. Dit betekent dat wanneer in bepaalde delen van het land krimp optreedt daar niet of minder nieuw wordt gebouwd. Wanneer een school in deze gebieden aan vervanging toe zou zijn, worden haar leerlingen in bestaande andere scholen geplaatst. In regio's waar sprake is van groei wordt juist wel nieuw gebouwd om het stijgende leerlingaantal op te vangen.

Voor de interpretatie van tabel 4.3 is voorts van belang dat er geen uitspraak gedaan wordt over de bekostiging van de nieuwe gebouwen. Evenmin doet tabel 4.3 een uitspraak over of de toekomstige ruimtebehoefte op dezelfde wijze als nu ingevuld wordt: een toekomstig klaslokaal kan er heel anders uitzien dan nu.

4.4 Raming bouwproductie onderwijs

- Renovatie tot nu een derde van de bouwproductie en wordt ruim de helft;
- Tot 2020 neemt bouwen voor onderwijs in totaal af naar € 0,9-1,0 miljard;
- Daarna neemt de productie door zowel nieuwbouw als renovatie weer toe.

Tabel 4.4 geeft de verwachte nieuwbouw, uitgesplitst in uitbreidings- en vervangingsvraag, en de verwachte herstel en verbouw in twee scenario's: behoedzaam en gunstig voor de perioden 2013-2020 en 2021-2030. Er treedt een sterke verschuiving op van nieuwbouw voor uitbreiding naar nieuwbouw voor vervanging en in de tussentijd neemt ook de renovatieproductie toe.

Tot 2020: bouwen voor het onderwijs totaal neemt af en renovatie neemt toe

Naar verwachting neemt de bouwproductie voor het onderwijs, exclusief onderhoud, af van € 1,1 miljard in 2010 naar € 0,9-1,0 miljard in 2020. De totale vraag naar onderwijsgebouwen neemt af, dus vervalt de nieuwbouw vooral in de vervanging van verouderde gebouwen. In veel regio's is geen behoefte meer aan uitbreiding van de voorraad. De vervangingsvraag blijft enkel op peil en biedt dus (nog) geen tegenwicht.

Tabel 4.4 Uitbreidings- en vervangingsvraag en bouwproductie (nieuwbouw en herstel- en verbouw), periode 2013-2030

Behoedzaam	Bouwbehoefte in m ² (gem per jaar)		Bouwproductie (mln €, prijzen 2012)	
	2013-2020	2021-2030	2020	2030
Uitbreidingsvraag	0,1	0,1	100	125
Vervangingsvraag	0,2	0,3	250	375
Herstel en verbouw			500	750
Totaal	0,3	0,4	850	1.250
Gunstig	Bouwbehoefte in m ² (gem per jaar)		Bouwproductie (mln €, prijzen 2012)	
	2013-2020	2021-2030	2020	2030
Uitbreidingsvraag	0,1	0,2	150	225
Vervangingsvraag	0,3	0,4	375	500
Herstel en verbouw			500	750
Totaal	0,4	0,5	1.025	1.475

Bron: EIB

In de herstel en verbouw wordt het ouder worden van de voorraad merkbaar met toenemende productievolumes. De herstel en verbouw is gebaseerd op een renovatiecyclus van 24 jaar: elke 24 jaar wordt groot onderhoud gepleegd ter grootte van 29%¹⁹ van een nieuwbouwinvestering. De voorraad die toe is in aan herstel en verbouw is in beide scenario's gelijk. Die gebouwen staan er immers al. Daardoor is er op dat punt geen verschil tussen de scenario's.

De bouwproductie in euro's is gemaakt op basis van bouwvergunningen (CBS). Er is op basis van deze vergunningen ook verondersteld dat een vierkante meter onderwijsvastgoed gelijk staat aan ongeveer € 1.100 bouwproductie en dat dit elk jaar met reëel 0,5% stijgen.

Na 2020: herstel bouwproductie en renovatie behoudt helft marktaandeel

Op termijn ontstaat weer wat meer behoefte aan uitbreiding, zie tabel 4.3. Ook komen steeds meer onderwijsgebouwen in aanmerking voor vervanging. Op termijn trekt de nieuwbouw dus weer aan. Ondertussen zal door de voortdurende veroudering van de voorraad ook de herstel en verbouw in volume toenemen. Tussen 1990 en 2010 betrof renovatie ongeveer een derde van de bouwproductie en in de toekomst zal dit ruim de helft zijn.

4.5 Regionaal perspectief

- Het regionale perspectief verschilt sterk:
- De ruimtebehoefte van het onderwijs stijgt het sterkst in Flevoland;
- In Limburg neemt de ruimtevrage van het onderwijs het meest af;
- Binnen provincies duidelijke verschillen in ontwikkeling ruimtebehoefte.

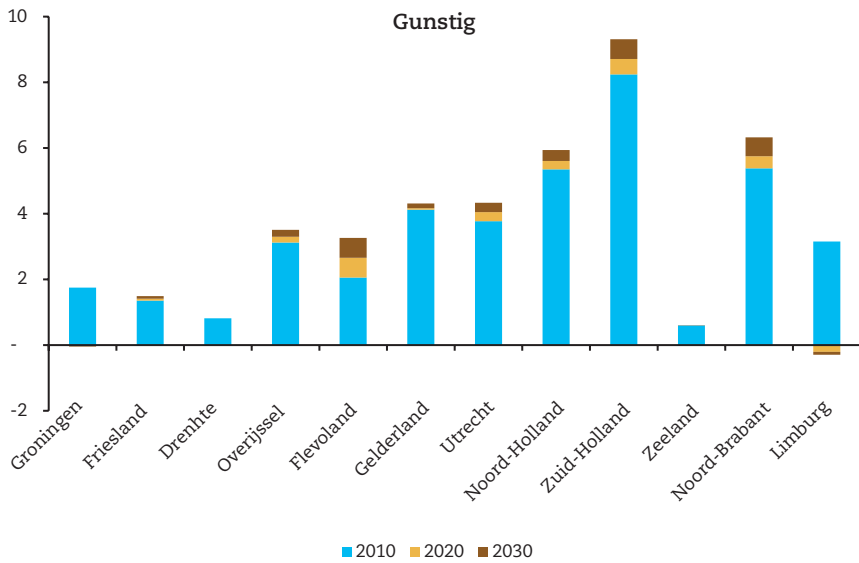
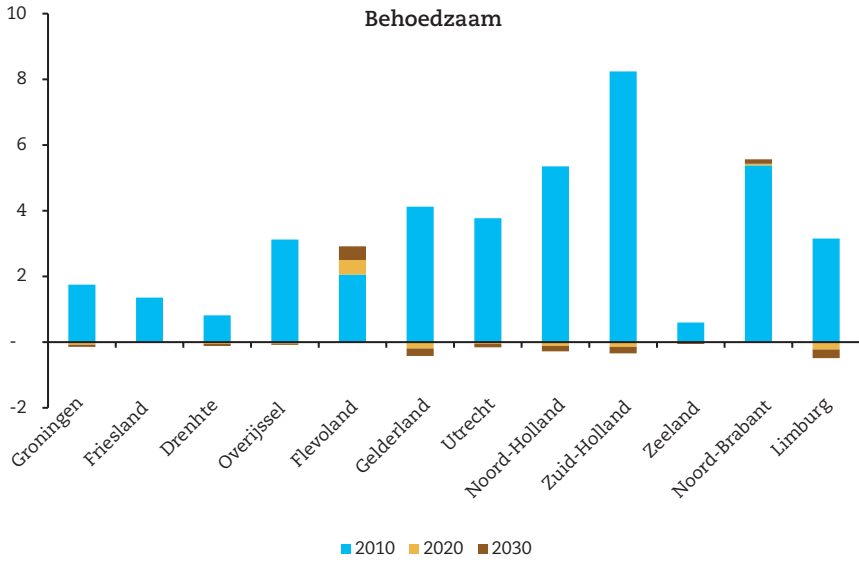
Landelijke beeld werkt niet naar alle provincies in dezelfde mate door

De gematigde landelijke groei van het onderwijsvastgoed geldt niet voor elke provincie. Figuur 4.5 laat zien dat vooral het onderwijsvastgoed in Flevoland zal groeien en vooral in Limburg zal krimpen. In blauw is de voorraad in 2010 gegeven. Met geel wordt de verandering van de voorraad in 2020 ten opzichte van 2010 gegeven; een blokje onder de horizontale as betekent dus een afname van de ruimtebehoefte. Met bruin wordt tot slot de verandering van de voorraad in 2030 ten opzichte van 2020 gegeven.

Voor de meeste provincies geldt dat de huidige voorraad in meters grofweg voldoende is. In het behoedzame scenario krimpt de voorraad in de meeste provincies en in het gunstige scenario groeit de voorraad in de meeste provincies. Op termijn zullen verschuivingen in gebruik door verschillende type onderwijsinstellingen optreden. In alle provincies zal naar verwachting in enige mate sprake zijn van vervangende nieuwbouw, ook in Limburg.

¹⁹ Dit percentage is gebaseerd op het aannemen van deze renovatiecyclus van 24 jaar en de uitkomst daarvan te confronteren met de renovatieproductie in eerdere jaren.

Figuur 4.5 Ontwikkeling ruimtebehoefte onderwijsinstelling en naar provincie, voorraad 2010, mutaties 2010-2020 en 2030 (miljoen m²)

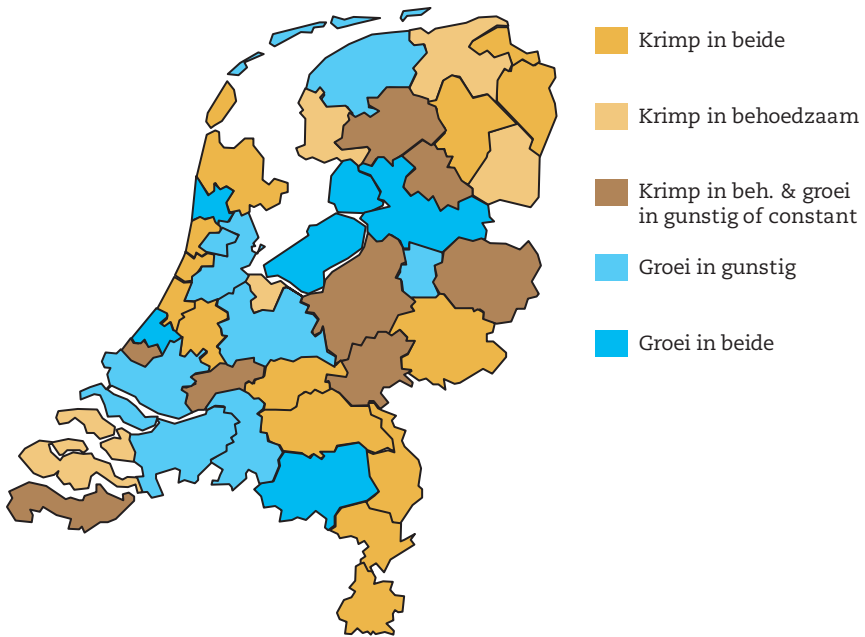


Bron: BAG, EIB

Binnen provincies duidelijke verschillen in ontwikkeling ruimtebehoefte

Figuur 4.6 geeft weer of de ruimtebehoefte op COROP-niveau krimpt of groeit in beide scenario's. Wanneer de mutatie kleiner dan 2% is, is verondersteld dat de ruimtebehoefte constant is gebleven. Uit de figuur blijkt dat er ook binnen provincies duidelijke verschillen zijn tussen groei en krimp.

Figuur 4.6 Ontwikkeling van de ruimtebehoefte van het onderwijs tot 2020, COROP-niveau



Bron: EIB

5 Kansen en bedreigingen

5.1 Kansen

- Vooral het primair onderwijs wordt lokaal aangeboden waardoor overal, ook in krimpregio's, kansen kunnen opkomen. Dit kan gaan om clusteren van voorzieningen, wegnemen van kwalitatieve achterstanden of het opvangen van een piek in het aantal leerlingen.
- Het belang van renovatie neemt naar verwachting toe. Dit zal in het onderwijsvastgoed een groeimarkt zijn. Door economische groei kan in de toekomst het budget voor onderwijsvastgoed mogelijk ook toenemen.
- Scholen krijgen door (door-)decentralisatie in toenemende mate vat op hun uitgaven aan vastgoed. Hierdoor wordt het interessanter om integrale oplossingen aan te bieden. Het gaat hierbij zowel om exploitatieverlagende investeringen als geïntegreerde contracten waarin bouw en onderhoud worden gecombineerd.
- Door decentralisaties, het ontschotten en samenbrengen van middelen, en nieuwe samenwerkingsvormen, bijvoorbeeld met kinderopvang, ontstaan waarschijnlijk in ruimtelijk-functionele zin nieuwe vragen waar de bouw in kan voorzien.
- Passend onderwijs is hiervan een voorbeeld. Meer kinderen op een gewone school onderwijzen, kan vragen om aanpassingen aan schoolgebouwen.
- Driekwart van het onderwijsvastgoed heeft energielabel C of lager. Als dat label opgetrokken moet worden om aan duurzaamheidsdoelstellingen te voldoen zijn er duidelijk kansen voor de bouw om te verzilveren.
- Aansluitend daarop zou het binnenklimaat van 80% van de basisscholen ondermaats zijn. Ook hiervoor geldt dat als dit naar een acceptabel niveau opgetrokken moet worden, er kansen voor de bouw liggen.

5.2 Bedreigingen

- De uitbreidingsvraag loopt door ontgroening in grote delen van het land terug naar (bijna) nul. Er is soms al sprake van leegstand in scholen. In krimpgebieden zal zelfs een deel van het onderwijsvastgoed niet vervangen worden. Op middellange termijn betekent dat een afname van de nieuwbouw voor het onderwijs.
- Verschuiving van de gemeenten naar scholen is mogelijk enkel een verschuiving van het ene spanningsveld naar het andere. Gaan scholen meer dan gemeenten investeren in vastgoed of krijgen andere aspecten van het onderwijs voorrang?
- De financiële ruimte van gemeenten om te investeren in onderwijs wordt beperkt; ook buiten het primair en voortgezet onderwijs is het de vraag hoeveel financieringsruimte al benut is voor nieuwbouw.
- Decentralisaties en verdergaande samenwerking kunnen tot een efficiencyslag in het ruimtegebruik leiden waardoor in totaal minder gebouwd gaat worden.
- Beleidswijzigingen zoals invoering van passend onderwijs vragen in theorie om bouwkundige aanpassingen, maar het is onduidelijk of er financiering

komt om deze aanpassingen daadwerkelijk te doen. Het kwaliteitskader lijkt ook om extra bekostiging te vragen en het is nog niet duidelijk of die er komt. De dalende prijsindex zet ook druk op de bekostiging voor na de crisis. De bedreiging is dus dat budgetten voor onderwijsvastgoed niet voldoende zijn om, voor de bouw kansrijke, ambities te verwezenlijken.

- In het hoger onderwijs blijkt de ruimte-efficiency sterk toegenomen te zijn. Mogelijk kan met technologie, zoals nu met de introductie van tablets in het onderwijs, een zelfde besparing behaald worden in middelbaar en primair onderwijs.

Bijlage A Bronnen

Interviews

Mike van Schoonderwalt	HEVO
Bert Teuben	IPD
Jan Wouter Damen Ed van der Groep	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Wim Lengkeek	PO-Raad
Marco van Zandwijk	Ruimte OK
Louk Heijnders	Waarborgfonds Kinderopvang / TU Delft

Statistiek

Statline (CBS)

Bouwvergunningenregistratie (CBS)

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (Kadaster)

Onderwijsdata (DUO)

Literatuur

Bureau Scholenbouwmeester (2009), 'Op weg naar een bureau Scholenbouwmeester Noord Nederland: publicatie ter gelegenheid van het symposium scholenbouw te Emmen in november 2009', Paterswolde: Bureau Scholenbouwmeester.

Bureau Scholenbouwmeester (2012), 'Vlak ons niet uit! – Op weg naar het eerste Schoolschap Noorderland', Paterswolde: Bureau Scholenbouwmeester.

CPB (2006), 'De financiering van basisscholen: prikkels, doelstellingen en gedrag', CPB Memorandum 138, Den Haag: Centraal Planbureau.

CPB (2011), 'Onderwijsbeleid in Nederland: De kwantificering van effecten', CPB Achtergronddocument, Den Haag: Centraal Planbureau.

EIB (2012), 'Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden', Amsterdam: EIB.

EIB (2013), 'Investeren in Nederland' (nog te publiceren), Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

Koopman, M.J. (2003), 'Bouwen voor de overheid', Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.

NFC (2012), 'NFC Jaarbericht Onderwijs 2011', Naarden: NFC.

Oberon (2011), 'Onderwijshuisvesting in het voortgezet onderwijs', Utrecht: Oberon.

Oberon (2012), 'Jaarbericht brede scholen 2011', Utrecht: Oberon.

OCW (2012), 'Kerncijfers 2007-2011', Den Haag: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Onderwijsraad (2006), 'De helft van Nederland hoogopgeleid', Den Haag: Onderwijsraad.

Onderwijsraad (2013), 'Grenzen aan kleine scholen', Den Haag: Onderwijsraad.

Rebel (2010), 'Een fris alternatief voor de huisvesting van kinderen', Rotterdam: RebelGroup Advisory.

Regioplan (2007), 'Regelgeving en financiering kinderopvang en peuterspeelzalen', Amsterdam: Regioplan Beleidsonderzoek.

Rijksbouwmeester (2009), 'Gezond en goed: Scholenbouw in topconditie', Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.

Schraven, Mr. J.W. (2009), 'Het schoolgebouw als vastgoedobject: Een speelplaats met valkuilen'. Tijdschrift voor Bouwrecht, 2009/197, 988-995.

Scoop (2012), 'Sluit de basisschool: sluit het dorp? – De basisschool als hart van leefbaarheid', Middelburg: Scoop.

SCP (1998), 'Trends in onderwijsdeelname', Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

SCP (2012), 'Waar voor ons belastinggeld?', Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

TNO (2007), 'Het effect van ventilatie op de cognitieve prestaties van leerlingen op een basisschool', Delft: TNO Bouw

Bijlage B Afkortingen en definities

Afkortingen

HBO	Hoger beroepsonderwijs
OCW	Ministerie voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
PO	Primair onderwijs: (speciaal) basisonderwijs
MBO	Beroeps- en volwasseneneducatie
VO	Voortgezet onderwijs
WO	Wetenschappelijk onderwijs: universiteit

Definities

Funderend onderwijs

Onderwijs van 4 tot 18 jaar; dus het primair en voortgezet onderwijs.

Bijlage C Primos prognose

Tabel C.1 Ontwikkeling bevolking 0-14 per COROP, lager dan totaal, 2010-2040 (%)

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040
Delfzijl en omgeving	-2,0	-1,3	-0,9	-1,4
Zuid-Limburg	-1,7	-0,4	-1,0	-1,1
Oost-Groningen	-1,5	-0,5	-0,7	-0,9
Zeeuwsch-Vlaanderen	-1,9	-0,4	-0,4	-0,9
Achterhoek	-1,8	-0,5	-0,3	-0,9
Midden-Limburg	-1,6	-0,3	-0,7	-0,9
Noord-Limburg	-1,4	-0,0	-0,4	-0,6
Zuidwest-Gelderland	-1,5	-0,2	0,1	-0,6
Zuidoost-Drenthe	-1,2	-0,1	-0,1	-0,5
West-Noord-Brabant	-0,9	0,0	-0,3	-0,4
Noordoost-Noord-Brabant	-1,1	0,1	-0,1	-0,4
Noord-Friesland	-1,0	-0,1	-0,1	-0,4
Zuidoost-Friesland	-1,1	0,0	-0,0	-0,4
Twente	-0,8	-0,2	-0,1	-0,3
Zuidoost-Noord-Brabant	-0,9	0,1	-0,2	-0,3
Overig Zeeland	-0,9	0,4	-0,3	-0,3
Arnhem/Nijmegen	-0,8	0,1	-0,1	-0,3
Noord-Drenthe	-0,9	0,0	0,1	-0,2
Oost-Zuid-Holland	-1,1	0,2	0,3	-0,2
Kop van Noord-Holland	-0,9	0,4	0,1	-0,1
Zuidwest-Friesland	-1,1	0,4	0,3	-0,1
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,7	0,3	0,0	-0,1
IJmond	-1,0	0,7	-0,0	-0,1
Midden-Noord-Brabant	-0,7	0,4	0,1	-0,1
Zuidwest-Drenthe	-0,5	0,2	0,2	-0,1
Totaal	-0,5	0,3	0,1	-0,1

Bron: ABF Primos 2011

Tabel C.2 Ontwikkeling bevolking 0-14 per COROP, hoger dan totaal, 2010-2040 (%)

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040
Zuidwest-Overijssel	-0,6	0,3	0,1	-0,0
Groot-Rijnmond	-0,2	0,2	-0,1	-0,0
Zuidoost-Zuid-Holland	-0,6	0,3	0,3	-0,0
Agglomeratie Haarlem	-0,0	0,0	-0,0	-0,0
Alkmaar en omgeving	-0,5	0,4	0,3	0,0
Overig Groningen	-0,3	0,4	0,1	0,1
Het Gooi en Vechtstreek	-0,8	0,4	0,6	0,1
Noord-Overijssel	-0,0	0,3	0,1	0,1
Zaanstreek	-0,3	0,5	0,2	0,1
Veluwe	-0,4	0,6	0,3	0,2
Groot-Amsterdam	0,4	0,4	0,0	0,3
Utrecht	0,1	0,5	0,4	0,3
Agglomeratie 's-Gravenhage	0,7	0,6	0,3	0,5
Delft en Westland	-0,1	1,2	0,8	0,6
Flevoland	0,2	1,5	1,6	1,1
Totaal	-0,5	0,3	0,1	-0,1

Bron: ABF Primos 2011

Bijlage D CBS-classificatie Onderwijs

- 85.2 Primair en speciaal onderwijs**
 - 85.20 Primair en speciaal onderwijs
 - 85.20.1 Basisonderwijs voor leerplichtigen
 - 85.20.2 Speciaal basisonderwijs
 - 85.20.3 Speciaal onderwijs in expertisecentra

- 85.3 Voortgezet onderwijs**
 - 85.31 Algemeen vormend voortgezet onderwijs
 - 85.31.1 Havo en vwo
 - 85.31.2 Voorbereidend middelbaar beroepsonderwijs
 - 85.31.3 Praktijkonderwijs
 - 85.31.4 Brede scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs

- 85.32 Middelbaar beroepsonderwijs en educatie**
 - 85.32.1 Middelbaar beroepsonderwijs
 - 85.32.2 Educatie
 - 85.32.3 Middelbaar beroepsonderwijs en educatie (gecombineerd)

- 85.4 Tertiair onderwijs**
 - 85.41 Niet-universitair hoger onderwijs
 - 85.42 Universitair hoger onderwijs

- 85.5 Overig onderwijs**
 - 85.51 Sport- en recreatieonderwijs
 - 85.51.1 Zeil- en surfscholen
 - 85.51.9 Overig sport- en recreatieonderwijs
 - 85.52 Cultureel onderwijs
 - 85.52.1 Dansscholen
 - 85.52.2 Kunstzinnige vorming van amateurs (geen dansscholen)
 - 85.53 Auto- en motorrij scholen
 - 85.59 Overig onderwijs n.e.g.
 - 85.59.1 Afstandsonderwijs
 - 85.59.2 Bedrijfsopleiding en -training
 - 85.59.9 Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.

- 85.6 Dienstverlening voor het onderwijs**
 - 85.60 Dienstverlening voor het onderwijs

- 88.91 Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk**
 - 88.91.1 Kinderopvang
 - 88.91.2 Peuterspeelzaalwerk

EIB-publicaties

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor - MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen - regionale ontwikkelingen en beleid na 2009

De Vastgoedlezing 2008 - crisis op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt? (ASRE)

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw
(www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector
(www.eib.nl)

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuitaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie (www.eib.nl)

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 (www.eib.nl)

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 (www.eib.nl)

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing (www.eib.nl)

De stroomversnelling (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

De feiten rond aanbesteden (www.eib.nl)

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB
Druk: SDA Print + Media, Amsterdam

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (eib) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly taller than the 'e' and 'i'. The background of the logo is white, which is part of a larger white rectangular area on the page.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

info@eib.nl
www.eib.nl