

Praktijkvoorbeeld

Opwaardering school met middelen schoolbestuur én gemeente

Situatie:

- School a van bestuur F in gemeente K is bijna 50 jaar oud.
- In het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) van 2018 is in overleg met de andere schoolbesturen en gemeente K besloten dat het gebouw over 15-20 jaar vernieuwbouwd zal worden.
- Afspraak in IHP: wanneer een school op nieuwbouw moet 'wachten' stelt de gemeente een bedrag beschikbaar voor opwaardering van die school.

Vraagstelling:

Wat gaat bestuur F doen met school a in de tussentijdse periode?

- Het schoolbestuur gaf aan: Een volledige renovatie heeft geen zin, immers er is nieuwbouw gepland over 15-20 jaar, maar onderhoud is nog wel noodzakelijk.
- Het team gaf aan: we willen graag onderwijskundige vernieuwingen doorvoeren, maar daarvoor moet het gebouw aangepast worden. Hiervoor biedt bestuur F in principe wel ruimte vanuit de middelen die sinds 2015 hiervoor in de MI meekomen (onderwijskundige aanpassing is een component dat in de overheveling buitenonderhoud is meegenomen).
- Evaluatie van de basisgegevens liet zien: hoog energieverbruik, relatief hoge kosten voor onderhoud.
- In het Meerjaren OnderhoudsPlan (MOP) van school a stonden voor de komende vijf jaar een aantal forse posten opgenomen voor groot onderhoud : in totaal € 300.000,-.

Stap 1: inzicht

Het schoolgebouw is een typische jaren '70 school, bijna 50 jaar oud. De school is destijds gebouwd als een school voor 8 groepen (+/-200 leerlingen), maar momenteel zitten er zo'n 150 leerlingen en de verwachting is dat dit aantal de komende 15 jaar stabiel blijft.

Het bestuur heeft een energiescan laten uitvoeren met daarbij de vraag: welke verduurzamingsmaatregelen zijn hier nog zinvol om door te voeren?

Hierbij werd rekening gehouden met eerder genomen maatregelen, waaronder het aanbrengen van een ventilatiesysteem in 2007. Er is gekeken naar duurzame maatregelen voor energiebesparing en energieopwekking in de komende 0-15 jaar.

Uit deze scan bleek dat er, met een aantal aanpassingen qua isolatie, een nieuw verwarmingssysteem (lucht)in combinatie met het ventilatiesysteem en toepassing van zonnepanelen konden zorgen voor een sluitende businesscase over een periode van 15 jaar.

Stap 2: opgave

In de school is een kinderopvang gevestigd. Omdat er genoeg ruimte 'over' was is met de gemeente afgesproken dat er een lokaal onttrokken wordt aan onderwijs en er nog iets wordt bijgebouwd. (Kosten kinderopvang via een huurovereenkomst school-kinderopvang). Het gebouw moet dus uiteindelijk ruimte bieden aan minimaal 150 leerlingen en een groep voor kinderdagopvang. BSO kan in medegebruik van schoolruimten

Stap 3: ambitie

De school heeft een duidelijke onderwijsvisie geformuleerd, waarbij tevens de kinderopvang betrokken is.

Dit heeft geresulteerd in een duidelijk Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen.

Qua verduurzaming was er zeker nog een slag te slaan. Uitgaande van de huidige situatie zou het een positief effect hebben als de maatregelen, omdat deze samen worden genomen, zouden resulteren in een hoger rendement.

Met de gemeente was in het IHP afgesproken dat voor gebouwen die voorlopig nog niet voor nieuwbouw in aanmerking komen een bedrag beschikbaar zou worden gesteld om het gebouw te helpen opwaarderen. Vanuit de gemeente werd een bedrag van om en nabij de € 250.000,- beschikbaar gesteld, gebaseerd op een algemene berekening voor alle voorkomende gevallen. (25% van gemiddeld renovatiebedrag)

Stap 4: (deel)plannen

Met behulp van een architect en installatieadviseur is vervolgens een plan opgesteld om het gebouw aan te passen, op te knappen én te verduurzamen. Uitgangspunten die hierboven genoemd zijn, zijn hierin verwerkt en er is gezocht naar een effectieve manier van aanbesteden. In dit geval is ervoor gekozen om bouwkundige- en installatie technische werkzaamheden apart aan te besteden.

Stap 5: financiering

Het budget dat beschikbaar was:

Schoolbestuur: € 240.000,- uit het reguliere DMOP (Lumpsum, incl. MI-vergoeding)

Gemeente: € 265.000,- bijdrage i.v.m. opwaardering gebouw

Vanuit verhuur KDV: € 80.000,-

Schoolbestuur: € 180.000,- investering in verduurzaming op basis van energiebesparing en onderwijskundige vernieuwing

Totale investering: € 765.000,-

Dit betekent een investering van – afgerond- € 695,- per m2 bvo.

De TCO (Total Cost of Ownership) berekening liet zien dat de periode van 15 jaar in principe genoeg is om de investering op basis van de energiebesparing grotendeels terug te verdienen. Voor het bestuur woog zwaar mee dat leerlingen en personeel in elk geval deze periode maximaal voordeel hebben van een gezond en fris binnenklimaat en een duurzaam gebouw.

De CO2 reductie werd berekend op 88 %

Stap 6: uitvoering

Binnen dit bedrag kon ook aanbesteed worden. Inmiddels is het project afgerond.

Resultaat: Een bijna energie-neutrale school, geen gas meer, veel ruimte voor het nieuwe onderwijs, alles weer fris en nieuw: iedereen blij...

Stap 7: vaststellen

De afspraken mbt financiering, uitbreiding en huur aan kinderopvang etc. zijn vastgelegd met de gemeente. In het DMOP is nu alleen nog hoogst noodzakelijk onderhoud opgenomen voor de komende 15-20 jaar.

Na die periode zal het gebouw overgedragen worden aan de gemeente en wordt het hoogstwaarschijnlijk gesloopt tbv inbreiding.

Vervangende nieuwbouw is dan voorzien op een andere locatie.

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt om een deel van de school (zo'n 200 m2) te onttrekken aan onderwijs en dit te bestemmen voor kinderopvang.

Hiervoor is een huurovereenkomst met een kinderopvangorganisatie gesloten.

Enkele foto's van het resultaat:



COMING