

Nije Gaast in control bij verduurzaming scholen



Schoolbestuur Nije Gaast heeft laten doorrekenen wat de beste manier is om hun scholen te verduurzamen. Het resultaat, een Duurzaam Vastgoed Investeringsplan, helpt bestuurder Rika Tulner om een verantwoorde keuze te maken voor samenhangende duurzame maatregelen. Het plan sluit aan op het Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) en houdt rekening met de toekomst van de schoolgebouwen. “Het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan is heel praktisch. Er staan geen moeilijke technische dingen in, maar juist de informatie waarnaar ik op zoek ben. Met deze rapportage is het helemaal niet moeilijk om beslissingen over verduurzamingsmaatregelen te nemen.”

Nije Gaast en duurzaamheid

Nije Gaast is een schoolbestuur in de Zuidwesthoek van Friesland. Rika Tulner is de bestuurder, die de scepter zwaait over tien schoolgebouwen, waaronder een AZC-school. Voor het onderhoud aan de scholen werkt het bestuur samen met externe adviseurs waaronder Lindhorst Huisvestingsadviseurs, die ook ondersteunen bij het maken van de MJOP's. Duurzaamheid speelt een jaar of drie een rol.

maatregelen. Het moet voor hen duidelijk zijn wat de effecten zijn op het energieverbruik van de schoolgebouwen, welke investeringen daarmee gepaard gaan en wat de financiële consequenties voor de langere termijn zijn.

Elk schoolgebouw is anders

Het verduurzamen van een schoolgebouw is geen standaardoperatie. Allerlei factoren spelen een rol bij het kiezen van relevante maatregelen. Zoals de conditie en de leeftijd van de gebouwen, de resterende exploitatieperiode, toekomstige onderhouds- of renovatiewerkzaamheden, beschikbare financiële middelen, wettelijke verplichtingen ten aanzien van duurzaamheid. Ook de visie van de schoolbesturen is een belangrijk onderdeel. Rika Tulner: “In eerste instantie had ik ideeën over gasloze en energieneutrale schoolgebouwen. Maar dat is wel heel erg ambitieus voor sommige van onze oude schoolgebouwen, dus dat heb ik bijgesteld.” Om dit keuzepros goed te begeleiden ging Lindhorst daarom een samenwerking aan met duurzaam adviesbureau Enodes. Sylvain van Ligtenberg, directeur van Enodes, benadrukt dat

“Het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan is heel praktisch. Er staan geen moeilijke technische dingen in, maar juist de informatie waarnaar ik op zoek ben. Met deze rapportage is het niet moeilijk om beslissingen over verduurzamingsmaatregelen te nemen.”

Relevante informatie

Voor veel schoolbesturen is onderhoud van de gebouwen en duurzaamheid geen dagelijkse taak. Dit maakt dat ze behoefte hebben aan informatie op basis waarvan ze een keus kunnen maken uit de verschillende

schoolbesturen zelf besluiten welke aanpak wordt gevolgd. “Wij laten op basis van scenario's zien welke effecten de maatregelen hebben. De schoolbestuurders kunnen daar een keuze uit maken.”

Scenario's per schoolgebouw

De basis voor een rapportage werd gelegd door de oriënterende gesprekken. Vervolgens zijn onze ambities en de resterende exploitatieduur van de gebouwen inzichtelijk gemaakt als belangrijke criteria. Bij Nije Gaast kon daarbij gebruik worden gemaakt van de IHP's, die zijn opgesteld door de twee gemeenten waar het schoolbestuur gebouwen heeft staan. Rika Tulner: "De informatie in de IHP's gaf veel houvast over de toekomst van onze gebouwen. Het is heel fijn als je daar met de gemeenten goed over in gesprek bent."

Scenario's bij Nije Gaast

Bij Nije Gaast is gekozen om te werken met scenario's waar doorrekeningen werden gemaakt van duurzame maatregelen op grond van de resterende levensduur van de gebouwen. Rika Tulner heeft gekozen voor drie scenario's. Eén waarbij een school nog maximaal tien jaar wordt gebruikt, één met een resterende gebruiksduur van twintig jaar en een scenario voor nog minstens veertig jaar exploitatie.

Waar dat mogelijk was zijn maatregelen die snel worden terugverdiend, de quick wins, gebundeld en in de zomer van 2020 uitgevoerd in een aantal schoolgebouwen. Het voordeel daarvan is dat kon worden geprofiteerd van volumevoordeel. Uit het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan werd duidelijk dat basisschool Wâlikker flink op energie kon besparen door gebruik te maken van scenario B (20 jaar exploitatie) of C (veertig jaar exploitatie). Omdat Rika Tulner inschat dat het gebouw nog minimaal twintig jaar zal worden gebruikt heeft ze gekozen voor een deel van de maatregelen uit scenario C.

Nije Gaast is goed bezig en in control. Op de volgende pagina's is te lezen hoe een Duurzaam Investerings Plan (DVIP) tot stand komt. Daarna wordt beschreven op welke manier dit bij basisschool De Wâlikker is toegepast.

Kijk op www.scholenopkoersnaar2030.nl/praktijkervaringen voor meer duurzame praktijkervaringen.



‘DVIP stapsgewijs’

Een Duurzaam Vastgoed Investeringsplan is een handige tool voor schoolbesturen en voor gemeenten. Met zo'n plan wordt inzichtelijk gemaakt welke exploitatievoordelen als gevolg van duurzame maatregelen worden gehaald. Daarmee wordt voorkomen dat er geen sprake is van financiële tegenvallers. Een Duurzaam Vastgoed Investeringsplan is een hulpmiddel dat bestuurders inzicht en verschaft over de verschillende mogelijkheden om hun vastgoed te verduurzamen. De totstandkoming van een Duurzaam Vastgoed Investeringsplan vindt plaats in een aantal stappen.

1. Inventarisatie

Uit gesprekken met bestuurders wordt duidelijk welke ambities het schoolbestuur heeft. Dat kunnen financiële ambities zijn, bijvoorbeeld om alleen maatregelen te nemen waar een sluitende businesscase onder ligt. Er zijn echter ook schoolbestuurders die bereid zijn om extra te investeren in duurzaamheid, bijvoorbeeld om zoveel mogelijk gebouwen gasloos of energieneutraal te maken. Uit de inventarisatie moet ook duidelijk worden hoe de toekomst van elk schoolgebouw er uitziet. In een school die nog maar enkele jaren gebruikt zal worden kan minder worden geïnvesteerd in duurzaamheid dan in een schoolgebouw dat nog veertig jaar mee gaat. Na de inventarisatie is helder hoe het schoolbestuur wil omgaan met de verduurzaming van hun gebouwen. Daaruit volgt automatisch met welke scenario's de schoolbesturen willen werken.

2. Uitgangssituatie schoolgebouwen

De huidige situatie van de schoolgebouwen bepaalt voor een groot deel welke maatregelen relevant zijn. Daarom wordt elk schoolgebouw door Enodes grondig geïnspecteerd. Er wordt gekeken naar de bouwkundige kwaliteit en naar de installaties. Er wordt ook onderzocht hoeveel energie de gebouwen verbruiken. De isolatiegraad van de verschillende onderdelen van de gebouwen wordt apart benoemd. Daardoor is een goed inzicht te geven voor welk percentage van het energieverbruik de onderdelen verantwoordelijk zijn. Het is dus precies te zien hoeveel procent van de energie via het dak verdwijnt, via de vloer en via de ramen.

Ook de installatietechnische onderdelen worden uitgesplitst. In een energiebalans is dan te zien hoeveel procent van de energie elke installatie gebruikt. Deze gegevens worden afgezet tegenover de energie-getallen van vergelijkbare gebouwen (benchmark utiliteitsgebouwen).

3. Doorrekenen scenario's

De in stap 1 vastgestelde scenario's en ambities van de schoolbesturen vormen samen met de input uit het onderzoek van de schoolgebouwen de uitgangspunten om maatregelpakketten uit te werken. Voor elk scenario worden twee varianten doorgerekend. Daarin is te zien wat de effecten per maatregel zijn op energieverbruik, de CO₂-uitstoot, de benodigde investeringen en de consequenties voor de exploitatie. In variant 1 wordt dat doorgerekend als de school dit op een zelf gekozen moment wil uitvoeren. In variant 2 worden de scenario's doorgerekend als de duurzame maatregelen deel uitmaken van regulier onderhoud, zoals is gepland in de meerjaren onderhouds planning (MJOP).

4. Effecten

De laatste stap in het tot stand komen van een Duurzaam Vastgoed Investeringsplan is een uitgebreide analyse van de financiële consequenties van elk scenario tot aan het einde van de gebruiksduur van de gebouwen. Per gebouw en voor de hele vastgoedportefeuille is exact te zien hoeveel geld er op elk moment moet worden geïnvesteerd en wat daarvan de exploitatievoordelen zijn. Een onderdeel van deze totaalberekening is, dat kan worden geconcludeerd of schoolbesturen de wettelijk verplichte besparingen (49% minder energieverbruik in 2030) gaan halen.

Het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan stelt bestuurders in staat om zonder specialistische technische kennis beslissingen te nemen over de verduurzaming van hun vastgoed. In het plan wordt uitsluitend gewerkt met sluitende businesscases, tenzij de opdrachtgever bereid is om extra te investeren in duurzame maatregelen.

Wâlikker



Verduurzaming basisschool Wâlikker

Basisschool Wâlikker in Oudemirdum is een school voor ongeveer 100 leerlingen. Ondanks dat het een kleine basisschool is, is het de verwachting dat de school nog jarenlang in stand zal worden gehouden.

- Het gebouw stamt uit 1979. Het is in 1985 en in 2011 verbouwd.
- Het bruto vloeroppervlak is 974 vierkante meter.
- De school verbruikt jaarlijks bijna 23.000 kWh elektriciteit en ruim 12.000 kubieke meter gas.

Uit de energiebalans in het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan blijkt dat verreweg de meeste energie naar het verwarmen van het gebouw gaat. De verlichting is ook een flinke energieverzoder, evenals het ventilatiesysteem. Uit de inspectie van het gebouw blijkt dat veel energie weg lekt door het dak en via de vloeren.

Geplande maatregelen

In het MJOP waren voor 2023 al onderhoudswerkzaamheden gepland. Vanwege lekkages was de school toe aan een nieuw dak. Het ventilatiesysteem, dat op het dak stond, veroorzaakte veel geluidsoverlast. Omwonenden hebben daarover meerdere keren geklaagd. Tijdens de geplande onderhoudswerkzaamheden zou er daarom een nieuwe ventilatiesysteem komen, dat binnen in het gebouw zou worden geplaatst.

Conclusies uit het DVIP

Uit het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan werd duidelijk dat de Wâlikker flink op energie kon besparen door gebruik te maken van scenario B (20 jaar exploitatie) of C (veertig jaar exploitatie). Omdat Rika Tulner inschat dat het gebouw nog minimaal twintig jaar zal worden gebruikt heeft ze gekozen voor een deel van de maatregelen uit scenario C. Dat omvat een maatregelenpakket waarmee jaarlijks een energiereductie van meer dan 36 procent wordt behaald.

Ook werd besloten om de maatregelen uit het MJOP uit 2023 naar voren te schuiven en in de zomervakantie van 2020 te laten uitvoeren. Het gebouw bespaart dan al twee jaar eerder op energiekosten. Dat betekent dat het schoolgebouw versneld een nieuw dak heeft gekregen dat meteen goed is geïsoleerd, dat de vloeren zijn geïsoleerd, dat er een nieuw ventilatiesysteem is geplaatst en dat alle verlichting is vervangen door LED. Doordat het vervangen van de verlichting op meerdere scholen van Nije Gaast tegelijk is uitgevoerd kon worden geprofiteerd van volumevoordeel.

Daadkrachtig

Bij Nije Gaast kon zo daadkrachtig worden gehandeld omdat uit het Duurzaam Vastgoed Investeringsplan bleek dat de businesscase van de uitgevoerde werkzaamheden positief was. Rika Tulner: "Daar was ik zonder dat rapport niet achter gekomen. Het is goed opgebouwd, heel begrijpelijk en inzichtelijk met goede doorrekeningen, zonder dat ik in de war word gebracht door teveel specialistische informatie. Want dat is aan mij als bestuurder niet besteed."