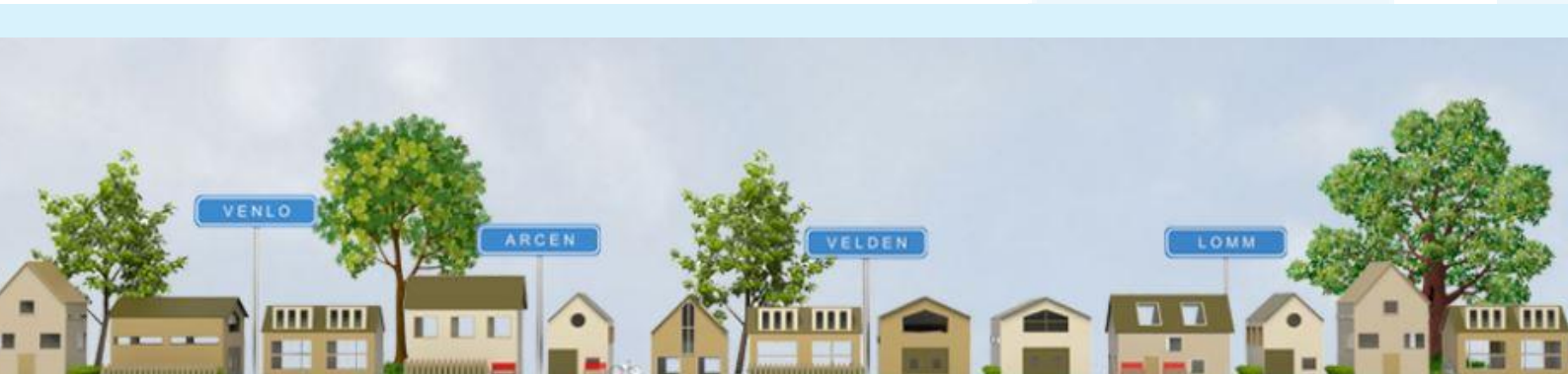


## Gemeente Venlo gebruikt budgetovereenkomsten voor schoolrenovaties

### Aanleiding

Veel gemeenten zijn samen met de schoolbesturen bezig om Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) op te stellen. De gezamenlijke ambities voor de korte, middellange en lange termijn ten aanzien van de schoolgebouwen worden daarin inclusief de daarvoor benodigde financiële middelen vastgelegd. Na de vaststelling van het IHP komt de uitvoering van de plannen niet altijd van de grond. De praktijk laat zien dat er meerdere manieren zijn om dit te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door het IHP met een financieel kader te koppelen aan de verordening. Een andere manier is door met budgetovereenkomsten te werken, zoals in gemeente Venlo wordt gedaan.



De schoolbesturen en de gemeente Venlo hebben, na jaren van overleg over een IHP, overeenstemming bereikt over de aanpak van de schoolgebouwen. In gemeente Venlo zijn ze geen voorstander van het sluiten van scholen. Het beleid van Stichting Fortior, dat de gemeente ondersteunt, is om bestaande scholen (ook de hele kleine scholen) indien mogelijk in stand te houden. De partijen hebben er daarom gezamenlijk voor gekozen om niet automatisch voor nieuwbouw te kiezen, maar de levensduur van de bestaande gebouwen te verlengen door een renovatie. Daarmee wordt zowel in onderwijskundig opzicht en wat betreft verduurzaming een kwaliteitsslag gemaakt. Door te kiezen voor renovatie in plaats van nieuwbouw wordt het beschikbare geld effectiever besteed. Het aantal schoolgebouwen dat daarmee kan worden getransformeerd naar moderne scholen is namelijk veel groter dan het aantal nieuwe scholen dat ermee gebouwd kan worden.

**Gemeente Venlo is geen voorstander van het sluiten van scholen. Er is gezamenlijk gekozen om niet automatisch voor nieuwbouw te kiezen, maar de levensduur van de bestaande gebouwen te verlengen door een renovatie.**

**Daarmee wordt zowel in onderwijskundig opzicht en wat betreft verduurzaming een kwaliteitsslag gemaakt. Door te kiezen voor renovatie in plaats van nieuwbouw wordt het beschikbare geld effectiever besteed.**

Huisvestingsspecialist Dick van Tulden heeft een grote rol gespeeld bij de totstandkoming van de visie op onderwijsgebouwen. Hij heeft in 2016 voor Stichting Fortior de renovatie van de School aan de Vijver op een vernieuwende wijze gerealiseerd. Met dit project is aangetoond, dat een integrale bouwkundige benadering en een bundeling van kasstromen tot een positief resultaat kan leiden.

De renovatie van de School aan de Vijver is destijds volledig door Fortior bekostigd. Toch is de manier van werken bij deze school een voorbeeld geweest voor de manier waarop het IHP in gemeente Venlo nu wordt ingevuld. De nieuwe werkwijze, het werken op basis van een budgetovereenkomst, is voor het eerst toegepast bij de renovatie van Integraal Kindcentrum (IKC) De Wegwijzer in Lomm.

## IKC De Wegwijzer in Lomm

### Ambitie

Lomm is een klein dorpje ten noorden van Venlo, met één basisschool voor circa 65 leerlingen. De gemeente en Fortior wilden dat er in het dorp een volwaardige onderwijsvoorziening in stand zou worden gehouden. De school is daarom omgevormd naar een IKC, inclusief kinderopvang.

Het oude schoolgebouw was veel te groot voor het aantal leerlingen en bouwtechnisch waren er kwaliteitsissues, waardoor de school niet langer exploitabel was. Een levensduur verlengende renovatie met 25 jaar, waarbij 200 vierkante meter aan overbodige ruimte zou worden teruggegeven aan de gemeente, heeft ervoor gezorgd dat de school op een gezonde basis verder kan functioneren.

Om de financiële haalbaarheid van een dergelijke renovatie te onderzoeken is er een haalbaarheidsanalyse gedaan. Daarbij wordt uitgegaan van de vragen:

- Wat heb ik?
- Wat wil ik?
- In welke kwaliteit?

Gebouwtechnisch worden de eisen uit Bouwbesluit 2012 nagestreefd. Voor het binnenklimaat is Frisse Scholen klasse B de te halen norm. Om het gebouw onderwijskundig op het gewenste niveau te krijgen worden de richtlijnen uit het Kwaliteitskader Huisvesting aangehouden. De kwaliteitseisen komen niet uit de lucht vallen. Ze zijn geformuleerd in het strategisch huisvestingsplan dat Fortior en de gemeente samen hebben opgesteld. Het blijven echter streefwaarden, zegt Van Tulden. *“Als de streefkwaliteit, zoals geformuleerd in het Kwaliteitskader, op een enkel onderdeel niet helemaal wordt gehaald, maar wel acceptabel is, dan is dat ook voldoende. Door het Kwaliteitskader zo als houvast te hanteren, ontstaat het juiste gesprek over het te realiseren kwaliteitsniveau.”*



### Korte doorlooptijd

De haalbaarheidsanalyse van IKC De Wegwijzer is in de eerste drie maanden van 2019 uitgevoerd. In die maanden is er ook een ontwerp met een begroting gemaakt als onderdeel van de uitwerking van de uitvoeringsovereenkomst tussen Fortior en de gemeente. Half april is die overeenkomst door de gemeente en het schoolbestuur ondertekend. Begin mei is officieel besloten om de renovatie in de zomervakantie van 2019 uit te voeren. De resterende weken zijn gebruikt voor de planning en de werkvoorbereiding. De eigenlijke werkzaamheden hebben plaatsgevonden tussen 8 juli en 14 augustus. Door de renovatie in de zomervakantie uit te voeren is er geen geld uitgegeven aan vervangende huisvesting voor de leerlingen.

## Resultaat

Na afloop van de renovatie zijn er metingen gedaan om te controleren of alle kwaliteitseisen zijn gehaald. Dat is gelukt, op één onderdeel na. Dick van Tulden *“Wij wilden voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit uit 2012, maar bij de isolatiewaarde van de gevel is dat net niet gelukt. Om dat te halen was zo'n grote investering nodig, dat die nooit meer terugverdiend zou worden. Alle andere kwaliteitseisen, waar we aan wilden voldoen, zijn wel gehaald.”*

Het oude schoolgebouw uit de jaren 80 is volledig vernieuwd. De vloer en de spouw zijn na-geïsoleerd. Voor de ramen zijn screens aangebracht en op het dak liggen zonnepanelen. Er is een nieuwe luchtbehandelingsinstallatie geplaatst, waarmee Frisse Scholen klasse B wordt gehaald. Die installatie heeft ook een warmtepomp, zodat de installatie geschikt is om er in de zomer mee te koelen. In het voor- en najaar is deze warmtepomp toereikend om de school te verwarmen. Voor de verwarming in de koudste wintermaanden wordt gebruik gemaakt van een hybride oplossing: naast de warmtepomp wordt een cv-ketel ingezet.

Na de renovatie is gebleken dat het gebouw door wijzigingen in de ruimtelijke inrichting nu uitstekend aansluit bij de onderwijskundige ruimtebehoefte. Het schoolgebouw is nu veel beter exploitabel. Doordat ongeveer 200 vierkante meter ruimte aan de gemeente is teruggegeven, is er geen overmaat meer. Het gebouw kan worden geëxploiteerd voor minder dan er aan rijksvergoeding (MI) binnenkomt. Dat komt doordat het grootste deel van de elektriciteit zelf wordt opgewekt en doordat het gasverbruik met ongeveer 50 procent is gedaald.

## Budgetovereenkomst en renovatieplan

In gemeente Venlo zijn de ambities die in het IHP zijn geformuleerd vertaald naar een budgetovereenkomst. De gemeente heeft eind 2018 met elk schoolbestuur zo'n budgetovereenkomst gesloten. In die budgetovereenkomst worden de uitgangspunten en doelstellingen van de renovatieprojecten beschreven. Er moet bijvoorbeeld sprake zijn van toekomstbestendige gebouwen, die kunnen doorontwikkelen naar kindcentra en passen bij de geprognostiseerde aantallen leerlingen. De gebouwen moeten ook voldoen aan de eisen voor passend onderwijs. Op het gebied van duurzaamheid is de actuele wet- en regelgeving maatgevend. De bekostiging van de projecten wordt gezamenlijk door de gemeente en de schoolbesturen gedragen.

### Bijdrage gemeente

Voor ieder project wordt een renovatieplan opgesteld. Daarin is beschreven hoe de renovatie wordt bekostigd en welke planning wordt gehanteerd. Als eis geldt dat er een bouwkundige haalbaarheidsanalyse moet worden uitgevoerd. Het schoolbestuur maakt op basis van die analyse een definitief ontwerp, een overzicht van de concrete maatregelen en bouwkundige ingrepen en een begroting. Nadat er overleg is geweest tussen de gemeente en het schoolbestuur, maakt de gemeente bekend hoeveel zij aan het project bijdragen. Dat is geen echte verrassing, want in de budgetovereenkomst is vastgelegd dat in principe wordt uitgegaan van een bijdrage van 50 procent van de nieuwbouwwaarde van het project. Deze 50 procent gemeentelijke bijdrage is gebaseerd op de gedachte dat met deze investering een levensduurverlenging van 20-25 jaar wordt verkregen. Als de haalbaarheidsanalyse daar aanleiding voor geeft, kan daarvan worden afgeweken. Bij IKC De Wegwijzer heeft de gemeente € 467.400,- bijgedragen.

**In Venlo zijn de ambities die in het IHP zijn geformuleerd vertaald naar een budgetovereenkomst. De gemeente heeft eind 2018 met elk schoolbestuur een budgetovereenkomst gesloten waarin de uitgangspunten en doelstellingen van de renovatieprojecten worden beschreven.**



### Bijdrage schoolbestuur

Het schoolbestuur geeft in het renovatieplan inzicht in de eigen bijdrage. Die wordt opgebouwd door kasstromen te bundelen, zoals ook bij het project School aan de Vijver is gedaan. Het gaat om de kasstroom voor de bekostiging van de exploitatie, de kasstroom voor de bekostiging van het onderhoud van de binnenzijde van het schoolgebouw, en de kasstroom voor de bekostiging van het buitenonderhoud. Daarnaast kan een schoolbestuur in het kader van duurzaamheid middelen uit de reserves toevoegen. Het gaat hiermee allemaal om posten die met onderhoud te maken hebben, daarom valt deze bijdrage van het schoolbestuur niet onder het investeringsverbod. Fortior heeft zodoende € 360.000 bijgedragen aan de renovatie van De Wegwijzer.



Het laatste hoofdstuk in het renovatieplan gaat over de planning en uitvoering. Als de bijdragen van de gemeente en van het schoolbestuur bekend zijn en als er een kostendekkend plan ligt, kan er een planning worden gemaakt. In deze fase wordt met de gemeente overlegd op welke momenten de termijnen van de gemeentelijke bijdrage beschikbaar moeten komen.

### Onzekerheid over de uiteindelijke energietransitie

Op dit moment wordt er door de overheid en marktpartijen vol ingezet op all-electric oplossingen. Dick van Tulden heeft twijfels of de uiteindelijke energietransitie wel die richting op zal gaan. Zonnepanelen zijn – als salderingsregelingen en andere subsidieregelingen in de komende jaren vervallen – alleen rendabel als de opgewekte stroom meteen kan worden gebruikt. Als er voldoende zon is, kan op die stroom een warmtepomp worden aangesloten, die het gebouw meteen kan verwarmen of koelen. Maar midden in de winter is de opbrengst van de zonnepanelen te laag en dan moet er voor een verwarming met een warmtepomp stroom uit het net worden ingekocht. Het is daarnaast nog maar de vraag of het lichtnet wel voldoende energie kan leveren als iedereen overstapt op elektrische auto's en op warmtepompen.

### Wachten op duurzame energiebronnen

Van Tulden sluit zich aan bij de visie van hoogleraar prof. ir. Jón Kristinsson Emeritus. Deze befaamde architect wordt in Nederland beschouwd als de grondlegger van duurzaam bouwen. Kristinsson is van mening dat op dit moment alleen de maatregelen met een zo gering mogelijke milieubelasting moeten worden genomen tegen zo laag mogelijke kosten. Hij doelt daarbij op het beperkt isoleren van gebouwen, kleinschalige opslag van energie en de ontwikkeling van hoogwaardige verwarmings- en koeltechnieken. Als deze relatief simpele maatregelen op grote schaal worden genomen, zorgt de optelsom van al die maatregelen voor een flinke verlaging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

### Niet volledig aardgasvrij

Omdat de renovatie bij De Wegwijzer op korte termijn van start zou gaan is er gekozen voor een hybride systeem, dus een warmtepomp met een kleine gasketel. Er was echter wel doorgerekend wat het zou kosten om volledig gasvrij te worden. “Als wij de school helemaal gasvrij wilden maken moesten we een grotere warmtepomp kopen. Dat zou een extra investering betekenen van € 34.000. “We hadden hier te maken met een vast budget van de gemeente en van het schoolbestuur dat al was goedgekeurd, omdat de renovatie binnen twee maanden van start zou gaan was er geen tijd meer om voor extra budget naar de gemeente te gaan.

### Kosten zijn bepalend

Bij renovatie van schoolgebouwen zijn de kosten van het realiseren van all-electric gebouwen het grootste knelpunt. Een gebouw tijdens een renovatie gewoon goed isoleren is niet zo vreselijk duur. Maar als een gebouw helemaal geen warmte meer mag lekken betekent het dat er hoge investeringen moeten worden gedaan.

*“Ik vind dat all-electric voor veel renovatieprojecten een brug te ver is. Door de hoge kosten, die nodig zijn om de gebouwen voldoende te isoleren, denk ik dat veel renovatieprojecten zullen sneuvelen. Dat is jammer, want daarmee wordt ook een streep gehaald door de andere voordelen van een renovatie, zoals een goed binnenklimaat en een optimale onderwijsondersteuning.” aldus Dick van Tulden.*

### Samenvatting project

De ambities die in de gemeente Venlo zijn vastgelegd in het IHP en worden concreet ingevuld door middel van een budgetovereenkomst. In zo'n overeenkomst, die door de gemeente met elk schoolbestuur wordt afgesloten, staat precies welke schoolgebouwen wanneer aan de beurt zijn om te worden gerenoveerd. Ook de manier waarop zo'n renovatie wordt gerealiseerd, aan welke eisen moet worden voldaan en de kostenverdeling staat in deze budgetovereenkomst. Door op deze manier te werken wordt voorkomen dat de plannen in het IHP niet tot uitvoering komen.

Opdrachtgever:	Schoolbestuur Fortior
Overige betrokkenen:	Gemeente Venlo
Doel van het project:	Levensduur verlengende renovatie voor 25 jaar – IKC de Wegwijzer in Lomm
Omvang project:	school met 65 leerlingen
Bouwjaar:	1969
Stichtingskosten:	totaal € 827.000 / € 1.671 m <sup>2</sup>
BVO	495 m <sup>2</sup>
Ingebruikname:	Augustus 2019

### Voordelen

- Processen, rollen en financiële kaders zijn vooraf duidelijk vastgelegd.
- Veel scholen kunnen, door kasstromen te combineren vanuit bestaande geldstromen, op kwaliteit gebracht worden zonder nieuwbouw.
- Schoolbestuur is bouwheer.

### Nadeel

- Geen oplossing als de haalbaarheidsanalyse negatief uitvalt.

## Colofon

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

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

## Disclaimer

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

**Wilt u meer weten over deze aanpak of over onze ondersteuningsprogramma's? Neem dan contact met ons op via [info@ruimte-ok.nl](mailto:info@ruimte-ok.nl) of via 085 - 130 40 36.**

