



SAMEN ANDERS DURVEN DENKEN:

SUCCESSVOLLE EERSTE PILOT VAN SCHOOL VOL ENERGIE

Als pilotproject van School vol Energie onderging in Opeinde basisschool De Leister Igge tijdens de afgelopen zomervakantie een transformatie waar veel schoolbesturen alleen van durven dromen. Yvonne Hofstee, projectleider onderwijshuisvesting bij de gemeente Smalingerland, en Olivier Lauteslager, projectleider School vol Energie bij Platform31, vertellen over de bijzondere aanpak.



Dankzij de gezamenlijke inspanning van schoolbestuur PCBO, gemeente Smallingerland, Platform31, BCN Groep, consortium Grenovation (met als kartrekker Meerbouw uit Rotterdam) en een aantal lokale onderaannemers is basisschool De Leister Igge in zeven weken verbouwd, uitgebreid én energieneutraal gemaakt. Het bijna vijftig jaar oude gebouw is helemaal aangepast aan de eisen van nu én de toekomst en krijgt een tweede leven als integraal kindcentrum.



‘De valkuil is dat je toch weer traditioneel gaat denken’

- Yvonne Hofstee

Green Deal

Olivier Louteslager van kennis- en netwerkorganisatie Platform31 schetst de achtergrond van deze pilot: ‘Met de Green Deal Scholen is een programma gestart om scholen te helpen met verduurzaming. Een van de onderdelen was een innovatieprogramma, dat schaalbare, nieuwe oplossingen voor naoorlogse schoolgebouwen moest opleveren.’ Nederland kent een groot aantal van dat soort scholen, die zonder renovatiestrategie geen perspectief hebben om serieus gerenoveerd en verduurzaamd te worden. ‘De strategie die wij eerder voor Energiesprong ontwikkeld hebben (het programma waarbij bestaande corporatiewoningen naar nul-op-de-meter getransformeerd worden, red.), hebben wij vertaald naar het programma School vol Energie.’




**‘Een grootschalige
Erenovatie
is voor scholen
nergens goed belegd’**
 - Olivier Lauteslager



Financieringsmodel

Lauteslager formuleerde een businesscase en legde deze voor aan diverse schoolbesturen en gemeentes. Hij kwam met een slimme gezamenlijke financiering op basis van total cost of ownership vanuit gemeenten en schoolbestuur om de ambities (duurzame, frisse scholen, die weer veertig jaar mee kunnen) te kunnen realiseren. Doel was bij school- en gemeentebesturen interesse te wekken en tegelijkertijd aan de aanbiederskant partijen te vinden die dit soort projecten wilden invullen. Bovendien ging hij in gesprek met de wetgevers. Want ook al zijn schoolbesturen en gemeenten bereid om de financieringsproblemen in samenwerking op te lossen, dan nog lopen ze ertegenaan dat schoolbesturen juridisch gezien niet mogen investeren in “stenen”. Lauteslager: ‘Bij onderwijshuisvesting kan er eigenlijk alleen voor

nieuwbouw geld bij de gemeente worden aangevraagd. De gemeente ontvangt daarvoor geld via het Rijk. De scholen zélf krijgen alleen geld voor energie en onderhoud, dat ook alleen daarvoor mag worden gebruikt. Een grootschalige renovatie is dus nergens goed belegd.’

Lauteslagers businesscase was gebaseerd op gecombineerde financiering voor een hoogwaardige, grootschalige renovatie, die zou resulteren in een nul-op-de-meter gebouw dat tegelijkertijd heel gezond is en functioneel toekomstbestendig. ‘We hebben de mogelijkheid bekeken of de schoolbesturen de gelden voor onderhoud en energieverbruik over de komende 20-30 jaar naar voren konden trekken. Daarmee creëerden we investeringskapitaal. Van de gemeentes vragen we een derde tot de helft van de nieuwbouwkosten. Als je die bedragen bij elkaar legt, krijg je echt een substantieel bedrag. En de gemeente krijgt daarvoor een gebouw dat beter is dan nieuw.’ Platform31 ging vervolgens op zoek naar geïnteresseerde partijen, zowel aan de vraag- als aan de aanbiederskant. Onder aannemers werd een aantal ‘koplopers’ geselecteerd, die gekoppeld konden worden aan pilotgemeentes. Een intensieve zoektocht die uiteindelijk resulteerde in drie pilots.





'Prestatie van jewelste'

Van de drie pilots begon De Leister Igge als laatste, maar deze pilot is als eerste opgeleverd. 'Een doorlooptijd van vijftien maanden is ongekend in scholenland. En dan is het gebouw ook nog eens in zeven weken tijd gerenoveerd. Een prestatie van jewelste!' Volgens Lauteslager is dit vlotte verloop te danken aan de bereidheid om samen te werken, wat voor een deel toe te schrijven is aan de personen die erbij betrokken zijn. 'De gemeente Smallingerland en het schoolbestuur hadden beide de visie en ambitie om het anders te doen. Zij hebben gezegd: wij gaan elkaars hand vasthouden en niet loslaten. En als we problemen tegenkomen, dan lossen wij die along the way wel op. Ze verschillen daarin essentieel van andere partijen, die liefst alle risico's van tevoren uit willen sluiten.' De match van gemeente en het schoolbestuur met het consortium Grenovation, de partij die de transformatie heeft gerealiseerd, pakte heel goed uit.



Valkuil

Namens Smallingerland was Yvonne Hofstee bij de pilot betrokken: 'In onze gemeente hebben we de ambitie om gebouwen zo duurzaam mogelijk te bouwen. Vanuit die gedachte zoeken we kansen en ideeën. Tijdens onze zoektocht om bestaande gebouwen te verduurzamen, kwamen we het programma Green Deal Scholen tegen, maar op dat moment waren wij als gemeente eigenlijk al verder dan het programma toen was. We hadden wel de ambitie, maar na driekwart jaar bleken we aan te lopen tegen een tekort aan kennis. De valkuil is dat je toch weer traditioneel gaat denken. De kennis om een project als dit goed op te zetten, kwam van Platform31. Zij hebben ons meegenomen in het proces.' Dit proces verliep op een heel andere manier dan gewoonlijk. Hofstee: 'Via een Design and Build constructie hebben we een consortium opdracht gegeven een gebouw voor ons te maken. We formuleerden de volgende eisen: gasloos, NOM, voldoende aan de eisen van Frisse Scholen. En een school van nú, liefst beter dan nieuwbouw.' School en gemeente hebben zelf de procedures doorlopen en maakten een keuze uit de negen consortia die vooraf waren geselecteerd. 'Platform31 heeft de selectie ondersteund en getoetst of het consortium het project aankon. Het is best een belasting voor zo'n aannemer: hij is verantwoordelijk voor het ontwerp en moet prestatieafspraken nakomen, hij moet een consortium vormen en alle partijen aansturen. Plus dat hij ook nog het twintigjarige onderhoud van de school moet doen. Dat is voor ons ook nieuw.'

Investering

Met de transformatie was een investering gemoeid van 1,9 miljoen. De gemeente betaalde daarvan 1,2 miljoen, het schoolbestuur ruim een derde. Hofstee: 'Het bestuur ontvangt van het Rijk een gelabelde vergoeding en mag niet zelf investeren in stenen. Maar investeren in onderhoud en verduurzaming mag het wel, en door de gelden voor twintig jaar onderhoud naar voren te trekken en dit te combineren met een energierekening die tot nul wordt gereduceerd wordt dat betaalbaar. Samen met het bedrag dat de gemeente beschikbaar had was het voldoende om de stichtingskosten en twintig jaar onderhoud in één keer weg te zetten.' Omdat het onderhoud en de energielasten voor de komende twintig jaar de verantwoordelijkheid zijn van de aannemer, heeft deze er alle belang bij om een gebouw neer te zetten dat zo energiezuinig én zo onderhoudsarm mogelijk is.

Glazen bol

Hoewel alle prestatieafspraken goed zijn vastgelegd, is deze vorm van financiering voor de gemeente niet helemaal zonder risico. De inkomsten die de gemeente van het Rijk ontvangt zijn namelijk gekoppeld aan het leerlingenaantal. Hofstee legt uit: 'Als gemeente hebben wij aan het schoolbestuur een lening verstrekt. Bij grotere krimp dan verwacht heeft het schoolbestuur niet voldoende inkomsten om die lening af te betalen. Maar het leerlingenverloop is een glazen bol, je kunt niet met 100% zekerheid in de toekomst kijken.' Het schoolbestuur zou ook in een lastig parket kunnen komen als de energiekosten hoger uitpakken dan is afgesproken. Lauteslager: 'De gebruikers hebben een verbruiksbundel voor de energie. Dat betekent dat zij bewust om moeten gaan met hun energieverbruik, om aan het eind van de rit niet alsnog een rekening voor de energie te krijgen. De bouwer monitort dit, hij is gehouden aan de prestaties. Hij zal een duidelijke terugkoppeling geven aan de gebruikers.' De gebruikers zijn er ook zelf mee aan de slag gegaan. Kinderopvang, peuterschool en school waren bijvoorbeeld gewend om hun eigen apparatuur te hebben, zoals vaatwassers, magnetrons en koffiemachines. Het bleek mogelijk om het aantal apparaten te reduceren door deze zoveel mogelijk met elkaar te delen. Hofstee: 'Het is natuurlijk heel makkelijk als iedereen alles voor zichzelf heeft. We hebben nu gekeken naar wat écht nodig is.'





Zeer korte doorlooptijd

In juni 2017 werd de intentieovereenkomst getekend, voor de kerstvakantie is het consortium geselecteerd dat het project heeft uitgewerkt. Vlak voor de zomervakantie 2018 kon het contract worden gesloten. Hofstee: 'Daar was heel veel commitment voor nodig, en vertrouwen in elkaar.' In de zeven weken van de schoolvakantie heeft de Leister Igge (vooral van binnen) een ware metamorfose ondergaan. Twee noodlokalen en een fietsstalling zijn gesloopt. Voor twee groepen kwam nieuwbouw op de begane grond, en op de helft van de school die uit slechts één verdieping bestond, is een verdieping gemaakt. Het dak is daarvoor omhoog gezet. Het speellokaal is verplaatst, er is een leerplein gecreëerd en een podiumtrap. En er is ruimte gekomen voor kinderdagopvang met slaapkamertjes en een aparte ruimte voor peuteropvang. Vloeren, wanden en zoldervloer zijn aan de binnenkant heel goed geïsoleerd en luchtdicht gemaakt. De plafonds zijn vernieuwd en alle verlichting is vervangen door led. Overal zijn nieuwe kozijnen met triple glas geplaatst, de enige verandering - ten goede - die je van de buitenkant waarneemt. De installatie is geheel vervangen. Ieder klaslokaal kreeg een modern ventilatiesysteem met warmtewisseling en elektrische verwarming. Het dak is gevuld met zonnepanelen, met voldoende rendement om het energieverbruik op jaarbasis op te kunnen wekken.

Hofstee lijkt er nog van onder de indruk: 'Het was een gekkenhuis, ze hebben zes of zeven dagen per week gewerkt, soms tot twaalf uur per dag.' Afgezien van een paar restpunten kon de school na de zomervakantie weer gewoon beginnen. 'Natuurlijk kom je ook wel pech tegen, zoals dingen die - ondanks dat ze op tijd besteld zijn - niet op tijd geleverd kunnen worden. Maar bij Meerbouw hebben ze passie voor hun werk en dat was echt te merken. Het is een enorme prestatie!' Meerbouw, afkomstig uit Rotterdam, maakte veel gebruik van lokale onderaannemers. En de timmerman om de hoek die kwam vragen om werk, is nu degene die kleine klusjes voor de school gaat doen. Het planmatig onderhoud voert het consortium volgens een MJOP zelf uit.

Verleiden

Het programma verdient zeker navolging, maar volgens Lauteslager is het lastig op te schalen. 'Dat heeft te maken met de grote gedecentraliseerde sector. Een schoolbestuur is volledig bevoegd om zelf te bepalen wat het mag doen in zijn gebouw. Er is maar één manier om iets grootschalig te krijgen, en dat is door mensen te verleiden. En dit voorbeeld van De Leister Igge geeft alleen maar argumenten waarom je het op deze manier zou moeten doen. Maar mensen zijn zó gewend om in hun vaste denkpatronen te blijven opereren... Smallerland en de school verdienen echt een podiumplek!'