

HANDVATTEN VERDUURZAMING VASTGOEDPORTEFEUILLE ONDERWIJS

Hoe creëer je inzicht in investering en rendement?

Om de klimaatdoelstellingen te behalen is er de afgelopen jaren veel in gang gezet om schoolgebouwen te verduurzamen. De VNG stelde routekaarten per sector op om ervoor te zorgen dat gemeenten en onderwijsbesturen zoveel mogelijk worden ontzorgd in de route naar verduurzaming. Dit artikel biedt praktische handvatten om de opgave aan te pakken.

Ondanks dat het klimaatakkoord van Parijs alweer twee jaar geleden is ondertekend, is de opgave nog steeds enorm. Wat zijn de kosten en opbrengsten en hoe creëer je inzicht in je portefeuille? De sectorale routekaart maatschappelijk vastgoed omschrijft de route naar energieneutrale schoolgebouwen. Maar wat betekenen deze voornemens concreet? 65% van het totale oppervlak aan schoolgebouwen komt uit de jaren 60, 70 en 80. Dat maakt dat de gemiddelde leeftijd van de onderwijsgebouwen in Nederland ruim 30 jaar is. Daarmee komen deze gebouwen al in de buurt van vervanging op opwaardering. Ze zijn vaak van slechte kwaliteit, enerzijds door beperkte tussentijdse renovatie maar ook functioneel, aangezien ze zijn ingericht op de onderwijsfunctie en bouwkundige eisen van destijds. Op dit moment beschikt slechts 16% van de schoolgebouwen over een A-label of hoger.

Daarnaast heeft ongeveer 25% van de scholen een onaanvaardbaar slecht binnenklimaat, wat leerprestaties van kinderen negatief beïnvloedt.

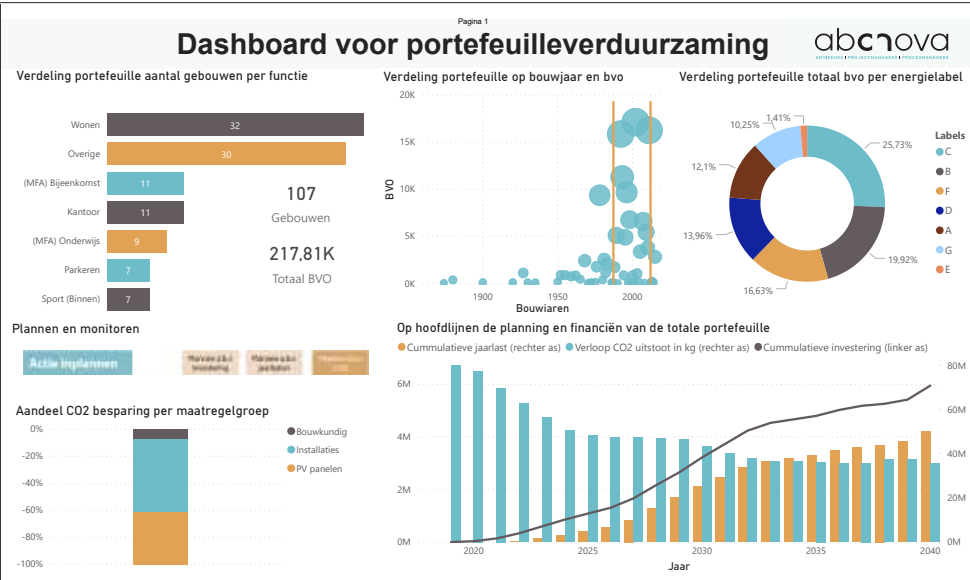
EINDDOEL 2050: ALLE SCHOOLGEBOUWEN ENERGIENEUTRAAL

Als alle schoolgebouwen in 2030 over een A-label moeten beschikken en in 2050 energieneutraal moeten zijn, staan we aan de vooravond van een enorme investerings- en verduurzamingsopgave waarin goed samenspel tussen gemeenten en schoolbesturen noodzakelijk is. Gemeenten hebben de zorgplicht, ze zijn verantwoordelijk voor een goed onderwijsgebouw passend binnen de geldende wet- en regelgeving (met normbekostiging) én ze hebben hun gemeentelijke duurzaamheidsambities. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor goed onderwijs, daarbij fungeren ze als een goed huisvader voor het in stand houden en exploiteren van de onderwijsgebouwen. Hiertoe worden instrumenten en mogelijkheden gecreëerd op het vlak van programmeren (via IHP's) en verruiming van de investeringsmogelijkheden. De stap naar verduurzaming vraagt om een nieuwe dimensie in samenwerking, zoals in het vorige nummer beschreven door onze huisvestingadviseurs Sytske Ypma en Sarah Heemskerk. Samen optrekken, het kan niet anders!

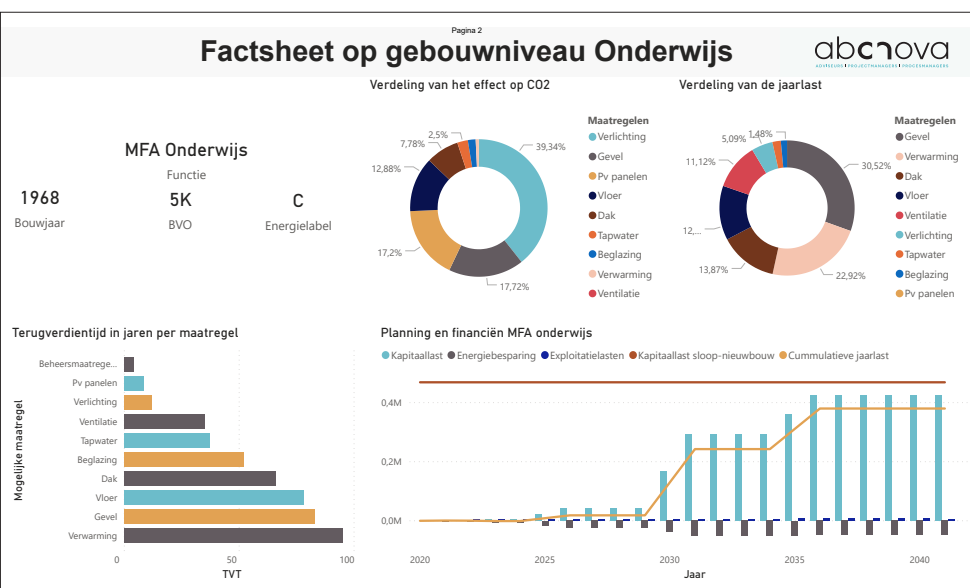
INZICHT OP PORTEFEUILLENIVEAU

De gedeelde verantwoordelijkheid zorgt ervoor dat er op portefeuilleniveau (gemeentelijk niveau of per schoolbestuur) gekeken moet worden naar onderwijshuisvesting. Inzicht in kosten en besparingen is nodig om strategische keuzes te maken over het doorvoeren van verschillende maatregelen of wellicht het afstoten of slopen van bestaande gebouwen. Dit kost veel tijd en geld. De sectorale routekaart





Afbeelding 1: Dashboard gemeentelijke portefeuille inclusief onderwijsvastgoed



Afbeelding 2: Factsheet op gebouwniveau MFA - Onderwijs

voor onderwijs spreekt over veel CO₂ winst door het toepassen van vervangende nieuwbouw voor scholen gerealiseerd voor 1992. Dit heeft enorme invloed op hoe wordt gekeken naar verduurzaming van onderwijsgebouwen en IHP's. Hiervoor heeft *abcnova* een sturingsinstrument ontwikkeld dat voorziet in een slimme analyse met indeling en prioritering waarin de gebouwen worden verduurzaamd. Hiermee krijgen gemeenten en schoolbesturen op het juiste abstractieniveau inzicht waarmee voor de komende jaren de strategie wordt bepaald en waarop kan worden gepland en gestuurd op portefeuilleniveau. Zoals weergegeven in de dashboards. Dit interactieve dashboard is een mooie blauwdruk voor de gezamenlijke route naar verduurzaming. Hierin wordt aangegeven wanneer en op welke wijze de gebouwen worden verduurzaamd. Inzicht in de huidige staat, de gebruikshorizon, kosten en besparingen is noodzakelijk om strategische keuzes te maken. Voor verschillende gemeenten en schoolbesturen hebben we het sturingsinstrument succesvol ingezet om te komen tot strategische keuzes over hun gemeentelijke vastgoedportefeuille van in totaal 1.500.000 m².

"Met dit sturingsinstrument kunt u gericht aan de slag met de verduurzaming van uw vastgoedportefeuille"

WAT DOET HET STURINGSINSTRUMENT VAN ABCNOVA?

- Het sturingsinstrument voorziet in een slimme indeling en prioritering waarin de gebouwen worden verduurzaamd.
- Op strategisch niveau keuzes maken, plannen en sturen in verduurzaming van uw vastgoedportefeuille.
- Integratie van meerjarenonderhoudsplannen met logische verduurzamingsmomenten.
- Inzicht in de stand van het 'verduurzamingsniveau' van uw gebouwen.
- Verduurzamingsmaatregelen (in logische pakketten) om gefaseerd de duurzaamheidsambities te behalen. Deze verduurzamingsmaatregelen zijn gekoppeld aan BENG 1, 2 en 3.
- Inzicht in de besparingen en kosten (CO₂, investering en kosten/besparing op jaarlastniveau).
- Op gebouw- en portefeuilleniveau overzicht houden en analyses uitvoeren en strategische keuzes maken.
- Een zo optimaal mogelijke fasering en planning in de verduurzaming van uw portefeuille aanbrenge en dat op inzichtelijke wijze weergeven.
- Flexibel omgaan met veranderingen en het Masterplan dan wel uitvoeringsplan hierop aan te passen.
- Monitoren en (bij)sturen tijdens de uitvoering van de routekaart.

Uit divers onderzoek, zoals de Krachtenveldanalyse verduurzamen schoolgebouwen uitgevoerd door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, blijkt dat het versterken van expertise bij gemeenten en schoolbesturen - en het delen hiervan - tot beter begrijpbare businesscases leidt. Juist op dit vlak excelleert het sturingsinstrument; het biedt overzicht en inzicht, waardoor begrip wordt gecreëerd. De ervaring leert dat de samenwerking hierdoor een positieve boost krijgt en de dialoog wordt gevoerd op basis van een constructieve gesprekstoestand om gezamenlijk te komen tot gezonde, duurzame en betaalbare scholen. Met dit sturingsinstrument kunt u dus gericht aan de slag met de verduurzaming van uw vastgoedportefeuille in het onderwijs. Onze collega's Sjoerd Groen en Rowin Oosterink vertellen u hier graag meer over. 🗣️

📺 Kijk voor meer informatie op www.abcnova.nl.