

## BUSINESS CASES DE BASIS VOOR POSITIEF BESLUIT

# Op weg naar energie-neutraal bouwen

Rob van der Westen is beleidsadviseur huisvesting van het Utrechtse schoolbestuur SPO Utrecht met 36 scholen en ruim 50 locaties. Het bestuur wil vanuit een maatschappelijke visie energieneutraal bouwen, terwijl het er naar uit zag dat de wetgeving in 2019 of 2020 op BENG-niveau zou worden voorgeschreven. Business cases door ICSadviseurs opgesteld boden de oplossing, waardoor nu vijf nieuwe scholen energieneutraal worden gebouwd.

*“Het betreft dan een voor-investering ten behoeve van de exploitatie en niet ten behoeve van de investering in het gebouw”*

**N**aast Rob is Maarten Groenen van ICSadviseurs aanwezig, die de business cases heeft opgesteld. Rob: “Duurzaamheid is maatschappelijk relevant en daarom willen we het in onze scholen doorvoeren. Wij vinden het belangrijk dat je voor de volgende generaties zorgvuldig omgaat met beschikbare energie en materialen en daar kun je met je gebouwen aan bijdragen. De gemeente startte de discussie om rond 2020 alle gebouwen op een BENG-niveau te brengen; wij slaan die fase over en kiezen gelijk voor energieneutraal, dus ENG. Dan kom je wel in een discussie over de normvergoeding en de gelijke behandeling van alle scholen. De gemeente was dus enthousiast, maar kon onze ambitie naar ENG niet financieren. We zien onze scholen als de etalages in onze wijken waar je van kunt leren; met zonnepanelen kun je laten zien hoe energie wordt opgewekt. Waarom komen kinderen in de winter niet met een extra dikke trui naar school? Omdat we de seizoenen uit ons binnenklimaat hebben verdreven. Door die inzichten kun je kinderen weer kritisch maken en ook ouders een boodschap meegeven. Zo hebben we in onze gebouwen energiescans laten uitvoeren; voor negen van onze scholen hebben we de uitkomsten vertaald in het meerjarenonderhoudsplan. Zo hebben we ook onze teams gecoacht; stel je gaat gymmen en je laat het licht in je lokaal branden. Dus gewoon ouderwets op gewenst gedrag sturen.”

#### MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Rob verder: “Vanuit die praktische benadering hebben we ook naar onze ENG-ambitie gekeken. Valt die extra investering terug te verdienen? Het is nog steeds lastig om als bestuur een investering in de kwaliteit van het gebouw te doen, maar we willen het

wel, omdat we daarmee ook aan de kwaliteit van het onderwijs werken. Vervolgens vroegen we ons af hoe we deze meerinvestering konden financieren. Er waren uiteindelijk twee opties; de SPOU zelf of via de BNG. Wij zijn niet zo van het lenen dus bleef de optie van zelf investeren over. Ook hier geldt weer dat de gemeente het initiatief omarmt, maar door wet- en regelgeving beperkt wordt. Wij hebben zelf een gezonde reservepositie en vinden dit een maatschappelijk verantwoorde bijdrage. Onze voorwaarde was dat we de meerinvestering naar ENG wilden voorfinancieren, mits die tijdens de levensduur terugverdiend zou worden uit de lagere exploitatielasten en subsidiebijdragen. Als het antwoord positief was, was dat voor het bestuur voldoende waarborg. We kenmerken het dan als een voorinvestering ten behoeve van de exploitatie en niet ten behoeve van de investering in het gebouw. Met de gemeente hebben we afgesproken dat zij bij het verlaten van een gebouw de investeringen overneemt, waardoor het risico beperkt blijft. Onze controller was positief, vanuit de exploitatie is het een goed verhaal en het bestuur en de raad van toezicht waren enthousiast over de maatschappelijke meerwaarde.”

#### BENG OF ENG

“We wilden onze nieuw te bouwen school voor speciaal onderwijs Fier, de nieuwe Kees Valkenstein-school in Haarzicht, Kindcentrum Rijnvliet, Jules Verne en Pantarijn/Shri Krishna onderzocht hebben. Als je de ambitie uitspreekt om ENG scholen te realiseren, moet je de beslissing al vroeg in het proces nemen, eigenlijk al in de fase van het programma van eisen en uiterlijk in de vo-fase. Dan kun je immers architect, bouwfysici en installateurs vroeg in het proces integraal betrekken en zorgen dat het project slim aanbesteed wordt. ICSadviseurs begeleidt ons in die



verschillende processen en dat werkt goed, omdat de adviseurs daardoor snel kunnen schakelen.” Maarten knikt: “ENG betekent extra investeringen in triple glas, wko, zonnepanelen en installaties onderhouden, maar ook vervangen. Voor de Kees Valkensteinschool zijn de meerkosten geraamd op € 107.000,-. En hebben we aangetoond dat SPO Utrecht die terugverdient uit lagere energielasten of baten waaronder de SDE+ subsidie vanuit RVO; wanneer je zonnepanelen plaatst, kun je namelijk een bijdrage krijgen voor elke kilowatt elektriciteit die je opwekt. We hebben voor de vijf nieuw te bouwen scholen de business case afgerond en hebben telkens twee varianten doorgerekend; Bouwbesluit of ENG. Het blijkt per gebouw en locatie een eigen verhaal te zijn; variabelen zijn of je de grond in kunt voor de wko of dat er stedenbouwkundig beperkingen zijn in omvang en hoogte. De locatie in Haarzicht ligt op een archeologisch terrein en in het geval van Jules Verne gaan we waarschijnlijk naar drielaags en compact. Je moet ENG ook integraal benaderen en niet denken dat je het met meer of minder zonnepanelen kunt oplossen. Aandachtspunt is dat de businesscase vanuit het voorlopig ontwerp is uitgewerkt, terwijl het in de fase van het bestek en bij de aanbesteding van de aannemer toch anders kan gaan, zeker in de huidige gespannen markt. Maar je hebt een referentiepunt nodig om ergens voor te gaan. De prijsvorming van enkele projecten zal rond april volgend jaar plaats vinden. De uitkomst is dat voor alle projecten geldt dat ze ENG gebouwd kunnen worden en de extra investering vanuit de exploitatie terugverdiend wordt.”

🔍 Kijk voor meer informatie op [spou.nl](http://spou.nl). Inmiddels is SPOU ook samen met ICSadviseurs en in opdracht van RVO gestart met een onderzoek om een volume scholen gasloos te maken. U kunt ook bellen of mailen met Maarten Groenen: 06-22578557 of [maarten.groenen@icsadviseurs.nl](mailto:maarten.groenen@icsadviseurs.nl).



Maarten Groenen (l) en Rob van der Westen

