



**IVVD**

Instituut Voor Vastgoed  
& Duurzaamheid



White Paper

# Naar een duurzame school - een stappenplan -

*Kennis en regie schoolbesturen sleutelfactoren*

Door:

Jeroen Nollet – Escoplan

Barrel Ripper – Matrix Onderwijshuisvesting

Wim Fieggen – Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid (IVVD)

Email: [info@naareenduurzameschool.nl](mailto:info@naareenduurzameschool.nl)

**escoplan**<sup>TM</sup>

**matrix**  
— onderwijshuisvesting

# Naar een duurzame school – een stappenplan

## *Kennis en regie schoolbesturen sleutelfactoren*

Een adequaat onderwijsgebouw is van wezenlijk belang voor goed onderwijs en goede leerprestaties. De overheveling van het buitenonderhoud is sinds 1 januari een feit. De verantwoordelijkheden en risico's voor schoolbesturen veranderen daarmee. En wat als de gemeente ook nog zou doordecentraliseren? Hoe ga je hiermee om?

Volgens de Green Deal Verduurzaming Scholen zijn het ontwikkelen van instrumenten, de verspreiding van kennis en de uitwisseling van ervaring daartoe cruciaal. Dit artikel geeft voor alle stakeholders - door middel van een stappenplan - inzicht en helpt schoolbesturen de regie ter hand te nemen.

### **Huidige instrumenten voornamelijk gericht op nieuwbouw**

Met de bevolkingsgroei en stijgende welvaart zijn er de afgelopen decennia vooral nieuwe woningen, kantoren en scholen neergezet. Door demografische ontwikkelingen, economische tegenspoed en een veranderende duurzaamheidsvisie, is het zwaartepunt meer komen te liggen op de transitie van het bestaande schoolgebouw naar een duurzame toekomst.

De kennis, methoden en technieken in de bouw zijn met name ontwikkeld voor nieuwbouw, zoals het Programma van Eisen Frisse Scholen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de eerste versie van het Kwaliteitskader Huisvesting van Kenniscentrum Ruimte-OK.

### **Nieuw: 'stappenplan' voor verduurzaming**

Onze zoektocht naar een bestaande standaard - een 'stappenplan' - voor de transformatie van een bestaand schoolgebouw naar een duurzame school, klaar voor de toekomst, heeft geen resultaat opgeleverd. Daarom besloten wij deze gezamenlijk te ontwikkelen met als doel, richting te geven aan de transformatie van bestaande scholen (ook portefeuille breed) en inzicht te geven aan alle partijen, welke stappen genomen dienen te worden en welke documenten (output) ons inziens daarbij tot stand moeten komen.

Zie voor het stappenplan de afbeelding op de volgende bladzijde (en in bijlage). Het model is getoetst bij meerdere partijen, waaronder enkele schoolbesturen.

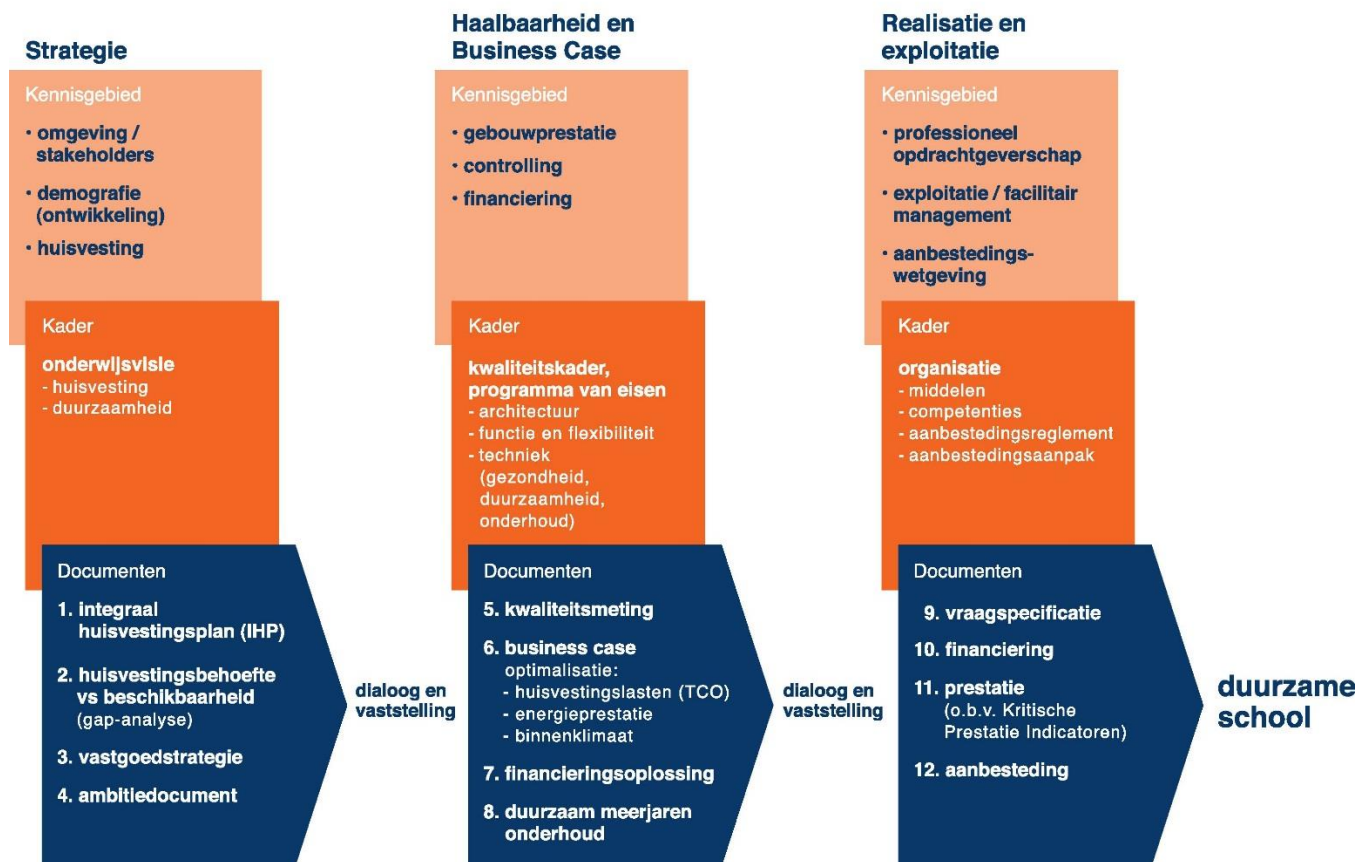
U kunt hierover met ons in contact treden ([info@naareenduurzameschool.nl](mailto:info@naareenduurzameschool.nl)).

Het model is opgebouwd uit drie niveaus:

- Kennisgebied – “Wat moet ik weten?”
- Kader – “Wat is mijn visie, welke middelen zijn voorhanden en welke eisen stel ik?”
- Documenten – “Wat moet ik op papier (laten) zetten?”

Het gehele proces is zo in een logische volgorde gezet. Documenten uit eerdere stappen leggen de basis voor het opstellen van documenten uit latere stappen.

## Stappenplan voor een duurzame school



© 2015 : Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid, Escoplan en Matrix Onderwijshuisvesting

### Van strategie tot exploitatie

De documenten die onderdeel zijn van het proces, zijn gegroepeerd in drie fasen:

1. Strategie: In deze fase worden de toekomstige huisvestingsbehoefte en ambities vastgesteld en de juiste vastgoedstrategie (nieuwbouw, transformatie/renovatie, aanpassing, afstoten) gekozen.
2. Haalbaarheid en Business Case: Aan de hand van de kwaliteitsmeting van de bestaande situatie en het programma van eisen wordt een (financiële) business case opgesteld met daaraan gekoppeld een meerjaren duurzaam onderhouds- en exploitatieplan. Ook worden de financieringsbehoefte en –oplossingen bepaald.
3. Realisatie en Exploitatie: In deze fase wordt uw plan voor uw schoolgebouw uitgevoerd. Belangrijk is de formulering van de Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) voor de school op het gebied van comfort, onderhoud, energie en facilitair management zoals schoonmaak. Meten is weten. Deze KPI's worden verwerkt in de vraagspecificatie. Tegelijkertijd moeten dan de noodzakelijke overeenkomsten (deels ook gebaseerd op de vastgestelde KPI's) klaar zijn. In de exploitatiefase is het van belang dat op de juiste manier gemonitord wordt.

### **Actueel Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan: duurzaam, tegen lagere kosten!**

Om te komen tot een juiste uitvraag (vraagspecificatie) is een actueel duurzaam meerjaren onderhoudsplan van eminent belang. De financiële decentralisatie van het buitenonderhoud is een goede aanleiding voor het schoolbestuur om haar visie op het gebied van verduurzaming van de school of van meerdere scholen – op zowel architectonisch, functioneel als technisch gebied – te verwerken in een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP).

Met zo'n plan wordt inzichtelijk gemaakt welke investeringen, waar energiebesparing, lagere onderhouds- en schoonmaakkosten tegenover staan, zichzelf terugverdienen. Deze investeringen kunnen zo 'budgetneutraal' naar voren worden gehaald.

Worden de investeringen op een slimme wijze gedaan, dan komen die ook het binnenklimaat c.q. het comfort ten goede. En dat heeft een bewezen gunstig effect op de leerprestaties en de arbeidsproductiviteit.

Bij optimalisatie van de 'Total Cost of Ownership' (huisvestinglasten) gecombineerd met een passende financieringsoplossing – bijvoorbeeld via een bank of een opdrachtnemer – kan er zelfs verduurzaamd worden terwijl de totale (operationele) kosten dalen.

Een ESCo is een opdrachtnemer die (een gedeelte van) de totale investering voor haar rekening neemt in ruil voor een deel van de toekomstige besparing. Daarbij worden de prestaties gegarandeerd (de eerdergenoemde KPI's), gemonitord en verantwoord door de opdrachtnemer, wat exploitatie zorgen bij een schoolbestuur kan weg nemen.

### **Kennis en regie schoolbesturen sleutelfactoren**

Naast het ontwikkelen van instrumenten, de verspreiding van kennis en de uitwisseling van ervaring, is méér nodig om tot een efficiënte en effectieve transitie van de Nederlandse scholenportefeuille naar een in Nederland geheel duurzame scholenportefeuille te komen.

Door toepassing van het stappenplan neemt het schoolbestuur de regie in handen en geeft alle stakeholders in het proces de rol en de ruimte om tot een toekomstbestendig school(gebouw) te komen. De uitkomst is flexibiliteit in gebruik, optimalisatie van de kosten, een beter binnenklimaat en comfort en daarmee betere leerprestaties en een hogere arbeidsproductiviteit.

Door:

Jeroen Nollet, Escoplan

Barrel Ripper, Matrix Onderwijshuisvesting

Wim Fieggen, Instituut Voor Vastgoed & Duurzaamheid (IVVD)

Email: [info@naareenduurzameschool.nl](mailto:info@naareenduurzameschool.nl)

# Stappenplan voor een duurzame school

## Strategie

Kennisgebied

- omgeving / stakeholders
- demografie (ontwikkeling)
- huisvesting

Kader

**onderwijsvisie**  
- huisvesting  
- duurzaamheid

Documenten

1. integraal huisvestingsplan (IHP)
2. huisvestingsbehoefte vs beschikbaarheid (gap-analyse)
3. vastgoedstrategie
4. ambitiedocument

dialogoog en vaststelling

## Haalbaarheid en Business Case

Kennisgebied

- gebouwprestatie
- controlling
- financiering

Kader

**kwaliteitskader, programma van eisen**  
- architectuur  
- functie en flexibiliteit  
- techniek (gezondheid, duurzaamheid, onderhoud)

Documenten

5. kwaliteitsmeting
6. business case optimalisatie:
  - huisvestingslasten (TCO)
  - energieprestatie
  - binnenklimaat
7. financieringsoplossing
8. duurzaam meerjaren onderhoud

dialogoog en vaststelling

## Realisatie en exploitatie

Kennisgebied

- professioneel opdrachtgeverschap
- exploitatie / facilitair management
- aanbestedingswetgeving

Kader

**organisatie**  
- middelen  
- competenties  
- aanbestedingsreglement  
- aanbestedingsaanpak

Documenten

9. vraagspecificatie
10. financiering
11. prestatie (o.b.v. Kritische Prestatie Indicatoren)
12. aanbesteding

**duurzame school**

Email: [info@naareenduurzameschool.nl](mailto:info@naareenduurzameschool.nl)



Wim Fieggen  
[wim.fieggen@ivvd.nl](mailto:wim.fieggen@ivvd.nl)  
06-51693099

[www.ivvd.nl](http://www.ivvd.nl)

**escoplan**<sup>TM</sup>

Jeroen Nollet  
[j.nollet@escoplan.nl](mailto:j.nollet@escoplan.nl)  
06-11011522

[www.escoplan.nl](http://www.escoplan.nl)



Barrel Ripper  
[bri@matrixonderwijshuisvesting.nl](mailto:bri@matrixonderwijshuisvesting.nl)  
06-46380987

[www.matrixscholen.nl](http://www.matrixscholen.nl)