



Petrus Canisius College Heiloo kort na oplevering

Frisse energiezuinige scholen binnen bekostigingsnormen “Huren als een Eigenaar” biedt duurzame oplossingen

Het voormalige gebouw van het Petrus Canisius College (PCC) locatie Heiloo (VO) was bijna vijftig jaar oud, bevond zich grotendeels nog in originele staat en moest ingrijpend gerenoveerd worden. Herman Jansen, directeur financiën en beheer van het Petrus Canisius College: ‘De installaties waren verouderd en het pand was niet geïsoleerd. Deze omstandigheden leidden tot een omvangrijk exploitatieverlies. Wij hadden de keus tussen renovatie of nieuwbouw. En ons doel daarbij was een gebouw te realiseren met een minimale levensduur van 30 jaar met een aanzienlijk beter binnenklimaat en een fors lagere exploitatielast. Dat is gelukt.’

Auteurs: Irma Thijssen, RVO.nl en Albert Hulshoff, AHB Consultancy

De noodzaak tot ingrijpend vernieuwen van PCC Heiloo - grootscheepse renovatie dan wel sloop plus nieuwbouw - drong zich de laatste jaren steeds meer op. Sinds 2008 is gewerkt aan dit project. Eind 2010 zijn de eerste schetsontwerpen opgeleverd. Begin 2011 volgden een renovatieplan en een nieuwbouwplan. Herman Jansen: ‘Uiteindelijk kozen we voor het nieuwbouwplan. Doorslaggevend argument was het feit dat renovatie duurder was dan nieuwbouw. Dit werd mede veroorzaakt

door de opzet van het bestaande gebouw. Dat bestond uit twee gebouwdelen die geschakeld waren door een gemeenschappelijke gymzaal. Daardoor was het niet mogelijk om installaties door te trekken van het ene naar het andere gebouwdeel. Dit had tot gevolg dat veel wettelijke voorzieningen dubbel aangebracht hadden moeten worden. Daarbij was het bestaande gebouw dusdanig groot en langgerekt dat er te veel gebouw moest worden aangepakt. Ondanks het feit dat de prijs per

vierkante meter iets lager was bij renovatie, kwam de totale investering hierdoor duurder uit. Door nieuwbouw zouden we bovendien een hoger duurzaamheidsniveau kunnen realiseren waardoor de exploitatielasten over de berekende gebruikstermijn van 30 jaar stukken lager zou uitvallen dan bij een renovatie.’

Gelijkblijvende huurlasten

Het PCC schakelde voor de uitwerking Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) in. SMV heeft een duurzame nieuwbouwschool ontwikkeld en verhuurt het nu aan PCC volgens een nieuw huurconcept ‘Huren als een Eigenaar’. De looptijd van dit huurcontract is 30 jaar en de huurlasten van het schoolgebouw blijven over de gehele looptijd van het huurcontract constant. Jansen: ‘Dit was voor ons een hele gunstige oplossing. Door de financiële constructie bedragen

de overall huurlasten gemiddeld € 114,- per m² BVO (bruto vloeroppervlakte) per jaar, waarvan € 89,- voor de kapitaallasten. Deze huurlasten zijn berekend als een gemiddelde over de levensduur bij gelijkblijvend prijspeil en dekken de kosten voor rente, afschrijvingen, gebouwgebonden energie, onderhoud en beheer.’

De bouw van PCC Heiloo is gefinancierd door Rabobank Alkmaar in de vorm van een hypothecaire lening. Met een bijzondere zekerheidsconstructie omvat deze financiering 100% van de benodigde investeringsbehoefte. Stichting Maatschappelijk Vastgoed leent van Rabobank voor twintig jaar tegen een vaste rentevergoeding van 4,14%. Het financiële arrangement dat voor PCC Heiloo is ontwikkeld, is inmiddels door Rabobank Nederland gestandaardiseerd en kan nu in heel Nederland worden toegepast voor de financiering van renovatie en nieuwbouw van scholen, die gehuurd worden op basis van het huurconcept ‘Huren als een Eigenaar’.

Compacte bouw

De wensen voor het gebruik van het schoolgebouw zijn samengevat in een programma van eisen dat voldoet aan de normen van de VNG, het Bouwbesluit en het Frisse Scholen programma Klasse A. In dit programma zijn ruimtelijke, functionele en technische eisen opgenomen. Het nieuwe schoolgebouw omvat circa 3.200 m² BVO. Dit is iets geringer dan het huidige vloeroppervlakte. Door de compacte bouw neemt het totale geveleppervlak drastisch af, met een gunstig effect op de exploitatiekosten voor energie en onderhoud. Ook komt zo de helft van de grond beschikbaar voor andere doeleinden; deze beschikbaarheid speelde echter geen rol bij de financiering van de nieuwbouw.

Geen risico's voor de gemeente

Naast de ontwikkeling van deze plannen was gemeente Heiloo continu op zoek naar een oplossing die de gemeente het beste past en waarbij zij zo weinig mogelijk risico's loopt. Onderdeel van deze oplossing is dat de gemeente geen risico's loopt die kunnen ontstaan uit een mogelijke daling van het leerlingenaantal of de exploitatie van het schoolgebouw. Deze risico's liggen volledig bij de verhuurder, SMV.

In totaal zijn zo'n vijftientwintig versies van het exploitatieonderzoek geproduceerd. Uiteindelijk is het definitieve arrangement begin maart 2012 in de gemeenteraad goedgekeurd. Start van de bouw vond plaats medio 2013. Augustus 2014 is het schoolgebouw opgeleverd.

Zeer lage exploitatielasten

Een drastische verlaging van de energiekosten was een belangrijk eis voor het nieuwe pand. Een van de nadelen van de oorspronkelijke huisvesting was het enorme geveleppervlak, dat bovendien niet geïsoleerd was. Voor het ontwerp is dan ook bepaald dat de geveleppervlakte zo gering mogelijk dient te zijn. En - uiteraard - goed geïsoleerd. Het gebouw is zodanig ontworpen dat het geen gasaansluiting nodig heeft. De elektriciteit wordt zo veel mogelijk lokaal opgewekt door middel van zonnepanelen op het platte dak. Ook is het gebouw voorzien van een warmte-koudeopslag (WKO) en een warmtepomp. Ervaringen met de WKO-installatie zijn tot nu toe positief. Jansen: ‘Na een korte periode van inregelen, zijn de docenten en leerlingen unaniem enthousiast over het gebouw en het klimaat in het gebouw. Ik kan niet binnenkomen of ze spreken hun waardering uit over het uiteindelijke resultaat.’

Door deze maatregelen, inclusief de compacte bouw, komen de gebouwgebonden energiekosten uit op ca. € 13.000,- per jaar; dit komt overeen met 4 euro per m². Ter vergelijking: de energiekosten van het oude gebouw bedroegen € 87.000,- per jaar en 23 euro per m². Dit is een verlaging van de energiekosten per m² van 83%! Door te kiezen voor duurzame materialen, die gedurende dertig jaar weinig tot geen onderhoud behoeven, zijn ook de geprognosticeerde kosten voor gevelonderhoud zeer laag. De totale beheerkosten zijn begroot op € 7,50 per m² per jaar en de onderhoudskosten op € 13,50.

Herman Jansen tot slot: ‘De school voldoet zeer goed. De leerlingen vinden het een fantastisch gebouw.’ En de facilitair manager van PCC Heiloo voegt toe: ‘Indien al mijn gebouwen in deze staat waren, had ik een stuk minder werk en zou er een stuk meer waardering zijn voor het werk van de facilitaire afdeling.’

Frisse Scholen

Dit voorbeeldproject komt binnenkort ook als factsheet op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, RVO.nl. RVO heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 7 jaar het Frisse Scholen programma uitgevoerd, en ondersteunt nu de uitvoering van het Nationaal Energieakkoord en de Green Deal Verduurzaming Scholen. Het Programma van Eisen Frisse Scholen en vele andere handige instrumenten en informatie over energiezuinige scholen is gratis te downloaden vanaf de website www.rvo.nl/frissescholen.

Meer informatie

Virtuele tour Petrus Canisius College Heiloo
Stichting Maatschappelijk Vastgoed
Programma van Eisen Frisse Scholen 2015 (RVO.nl publicatie)

www.pcc.nu/heiloo
www.mvastgoed.nl
www.rvo.nl/frissescholen

Huren als een Eigenaar

Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) is een landelijk opererende corporatie voor onderwijshuisvesting en gemeentelijke accommodaties. Met het innovatieve concept ‘Huren als een Eigenaar’ biedt SMV huisvesting op maat en treedt op als verhuurder. Ook overname van bestaande gemeentelijk vastgoed is mogelijk.

Het concept ‘Huren als een Eigenaar’ is toepasbaar voor PO- en VO-scholen. SMV investeert in onderwijshuisvesting. Het huurconcept voorziet in ROZ-huurovereenkomsten met de scholen, waarbij voor gemeenten een beperkte rol is weggelegd. SMV werkt binnen de bestaande bekostigingsnormen (de MI-vergoeding) en verhuurt en exploiteert zonder winsttoegmerk. De financieringen kennen lage rentetarieven en risico's van renovatie en onderhoud worden weggenomen. SMV ontwikkelt in samenwerking met het schoolbestuur en/of de gemeente onderwijshuisvesting op maat met een duurzame kwaliteit. Het Frisse Scholenprogramma is daarbij de standaard.

Voordelen voor de onderwijsinstelling: nieuwbouw en renovaties komen weer binnen bereik, onder andere doordat exploitatielasten drastisch worden gereduceerd. Dit komt onder meer door de gunstige financiering op de kapitaalmarkt. En de overall huurlasten blijven vrijwel constant over de gehele looptijd van het huurcontract. Kwalitatieve huisvesting is gewaarborgd zodat onderwijsinstellingen zich kunnen richten op kerntaken.

Voordelen voor de gemeente: De gemeente hoeft niet te investeren. Tevens zijn de jaarlijkse lasten gedurende de gehele exploitatieduur gegarandeerd lager dan bij de traditionele eigendomsverhoudingen. De gemeente blijft dus voldoen aan haar wettelijke zorgplicht zonder zorgen over de realisatie van de huisvesting.

Het concept ‘Huren als een Eigenaar’ is inmiddels toegepast bij ondermeer de renovatie en uitbreiding van Het Lyceum (VO) in Alkmaar, nieuwbouw van het PCC Heiloo (VO), nieuwbouw Brede School Culemborg Oost (PO) en Brede School De Fliert te Twello (PO) voor drie schoolbesturen.