

ICSADVISEURS LANCEERT GEACTUALISEERDE BENCHMARK

Exploitatielasten beter in beeld

Vijf jaar geleden lanceerde ICSadviseurs de benchmark exploitatielasten voor het primair onderwijs. Deze benchmark gaf inzicht in de kosten voor het onderhouden van een schoolgebouw. De impact van de overheveling van het buitenonderhoud werd daarmee onderbouwd. De afgelopen maanden is de benchmark geactualiseerd. Naast schoolgebouwen voor het primair onderwijs zijn ook de exploitatielasten van de schoolgebouwen voor het speciaal- en voortgezet onderwijs opgenomen.

De nieuwe benchmark bevat actuele gegevens van ruim 500 schoolgebouwen en bestaat uit twee onderdelen. Een analyse van onderhoudslasten voor de komende 10 jaar, op basis van de meerjaren onderhoudsplannen en een analyse van de jaarlijkse energieverbruik en -lasten (gas, water en elektra) door middel van recente jaarafrekeningen. In de regel is de levenscyclus van een gebouw circa 40 jaar. Dit betekent dat een schoolbestuur, voor zolang het schoolgebouw gebruikt wordt, een schoolgebouw minstens 40 jaar dient te exploiteren. De kosten voor het onderhoud en energie gedurende deze periode kunnen aardig in de papieren lopen. De exploitatielasten vormen dan ook vaak een groot onderdeel van de totale huisvestingslasten. Inzicht in de exploitatielasten is van belang om de juiste (financiële) keuzes te maken én het schoolgebouw op een rendabele manier in stand te houden. De benchmark helpt om snel in te zien hoe de exploitatielasten zich verhouden tot het landelijk gemiddelde. Naast het

financiële aspect is te zien dat de exploitatie ook een nauwe relatie heeft met actuele thema's zoals het binnenklimaat en duurzaamheid. Het verbeteren van het binnenklimaat en het verduurzamen van het schoolgebouw vragen om een investering, maar hebben eveneens effect op de exploitatielasten.

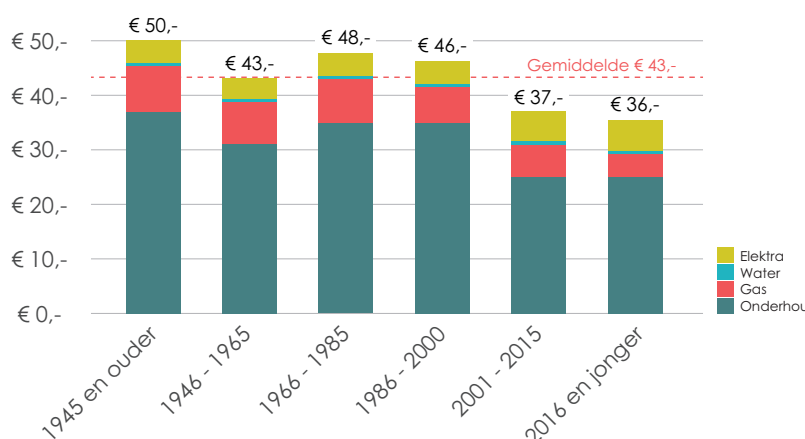
ACTUELE BENCHMARK

Wat leert de actuele benchmark ons? De gemiddelde lasten voor het primair onderwijs komen uit op € 33,- per m² bvo aan onderhoudslasten en € 13,- per m² bvo aan energielasten. Gebouwen in het voortgezet onderwijs kosten gemiddeld € 23,- per m² bvo aan onderhoud en € 11,- per m² bvo aan energie. Het onderhoud aan schoolgebouwen in het speciaal onderwijs kost gemiddeld € 35,- per m² bvo. De energielasten komen voor het speciaal onderwijs gemiddeld uit op € 15,- per m² bvo. Over het algemeen kan dus gesteld worden dat schoolgebouwen van het voortgezet onderwijs gemiddeld lagere exploitatielasten hebben dan schoolgebouwen voor het primair en speciaal onderwijs. Hierin valt op dat schaalgrootte van invloed is op de exploitatielasten. Dit is ook een mogelijke verklaring voor de verschillen in schooltypen. Schoolgebouwen kleiner dan 1.000 m² bvo zijn circa twee keer zo duur in onderhoud als 'grote' schoolgebouwen (> 4.000 m² bvo). Op het gebied van de energielasten is het effect kleiner, maar ook hier heeft schaalgrootte een positief effect op de energielasten.

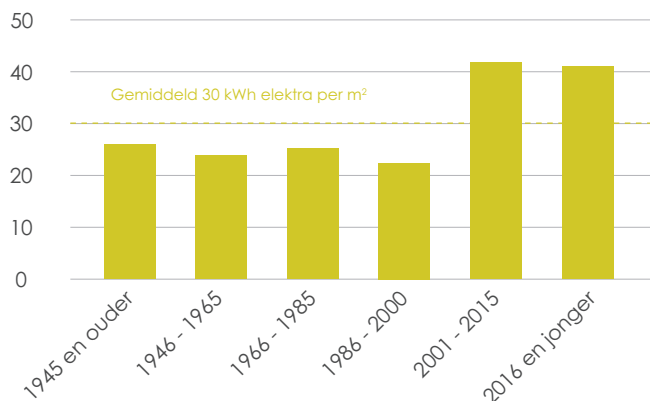
VERDUURZAMEN LOONT

Sinds een aantal jaren staat het verduurzamen van schoolgebouwen hoog op de agenda. Deze ontwikkeling zien we in de benchmark terug. Een interessante ontwikkeling is de trend die we zien in de overstap van gas naar andere warmtebronnen. Bij gebouwen die na 2001 gerealiseerd zijn is het aandeel gasver-

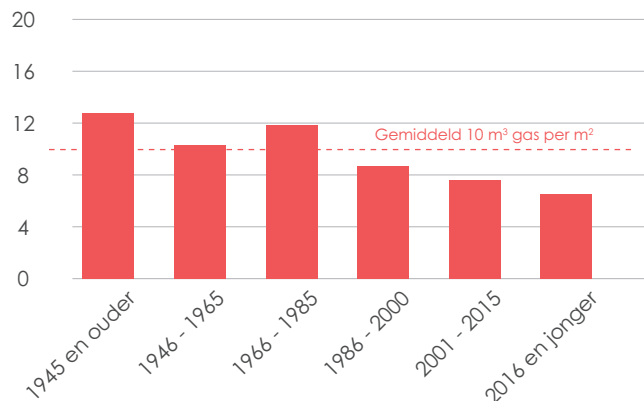
GEMIDDELDE EXPLOITATIELASTEN PER BOUWJAAR



GEMIDDELD VERBRUIK KWH ELEKTRA PER M² PER JAAR



GEMIDDELD VERBRUIK M³ GAS PER M² PER JAAR



bruik aanzienlijk lager. Daar staat tegenover dat het elektraverbruik (bijvoorbeeld de toepassing van een warmtepomp of WKO installatie) toeneemt. Dit heeft ook gevolgen voor de totale energielasten. Gemiddeld zijn deze ‘duurzamere’ gebouwen goedkoper uit qua energielasten dan de gebouwen die zijn aangesloten op gas.

ONDERHOUD AAN MONUMENTEN GEMIDDELD 30% DUURDER

De benchmark bevat 60 scholen die gehuisvest zijn in een monument. Veelal karakteristieke gebouwen met een zekere aantrekkingskracht voor het onderwijs. Het onderhouden van monumenten is echter een kostbare zaak. Het planmatig onderhoud aan monumenten is gemiddeld € 10,- tot € 20,- per m² bvo per jaar duurder dan het onderhoud aan reguliere gebouwen. Dit komt met name door het specifieke materiaalgebruik, welstandseisen en het inschakelen van specialistische bedrijven voor het uitvoeren van dergelijk onderhoud. Op het gebied van energie zijn de lasten en het verbruik gemiddeld. Dit valt te verklaren met het feit dat er in de voor-oorlogse periode veel aandacht was voor bouwfysica. Hoge ruimten, kleine gevelopeningen en dikke muren zorgden voor een gemiddeld energieverbruik.

JAREN '70 EN '80 GEBOUWEN HOOGSTE EXPLOITATIELASTEN

De grote hoeveelheid primair onderwijs schoolgebouwen in de benchmark maakt het mogelijk een categorisering op basis van bouwjaren aan te brengen. Gebouwen uit de periode 1966 tot 2000 hebben de hoogste exploitatielasten, en dan met name de schoolgebouwen uit de jaren ‘70 en ‘80.

Deze hoge kosten zitten met name in het onderhoud en worden verklaard doordat bij deze schoolgebouwen (ruim 40 jaar oud) forse ingrepen nodig zijn om het gebouw (duurzaam) in stand te houden. In de jaren ‘70 en ‘80 was er, in vergelijking met vooroorlogse bouw, minder aandacht voor hoogwaardig materiaalgebruik en bouwfysica. De gebouwen uit deze perio-

“De energietransitie is in volle gang, bij gebouwen die na 2001 gerealiseerd zijn is het aandeel gasverbruik aanzienlijk lager”

de kenmerken zich door de platte daken, natuurlijke ventilatie en weinig isolatie. Dit vertaalt zich in gebouwen waar, na 40 jaar, ingrepen aan de daken en gevels noodzakelijk zijn. Daar staat tegenover dat de energielasten van gebouwen uit deze periode heel gemiddeld zijn. Slechte isolatie zorgt voor hogere energielasten, terwijl het ontbreken van mechanische ventilatie het energieverbruik juist ten goede komt. 🕒

🕒 Op de website van ICSadviseurs is een uitgebreide rapportage van het benchmark onderzoek te downloaden: www.icsadviseurs.nl. Mocht u benieuwd zijn naar hoe de exploitatie van uw schoolgebouw(en) zich verhoudt tot onze benchmark, dan maken wij op basis van door u toegestuurde gegevens graag een vergelijking op maat.