

PASSIEFHUISCHOLEN – FINANCIËEL-ADMINISTRATIEVE VRAGEN

01. Certificatie

Op welk manier, in welke fase en door wie gebeurt de toekenning als 'passief'? Tot nu toe richten we ons op de PHPP-software, maar de mensen van het passiefhuisplatform weten niet of zij door de overheid ingeschakeld gaan worden om effectief het certificaat 'passiefschool' toe te kennen.

Er zal een aanbesteding uitgeschreven worden vanuit het kabinet, GO! en AGIOn voor het aanstellen van een onafhankelijke externe controleorganisatie. Deze aanbesteding vervat het verlenen van een kwaliteitscertificaat met bijhorende testen. De scholen dienen niet in te staan voor de financiering van deze externe organisatie.

02. Openbare aanbesteding

Normaal gezien gebeurt de gunning na een openbare aanbesteding, maar ervaring leert dat de goedkoopste inschrijver niet (altijd) de beste uitvoerder is, wat net zo belangrijk en delicaat is bij een passiefschool. Mogelijk kan de aannemer bij zijn offerte verplicht worden extra informatie te geven, bijv. passiefbouw referenties.

Probleem is dat in België slechts een heel beperkt aantal aannemers deze referenties kunnen voorleggen, meestal dan nog op een te beperkte schaal.

- Een andere piste is om via een algemene offertevraag te werken en een puntensysteem met wegingen toe te kennen. Deze procedure is echter gevoeliger voor rechtzaken die het geheel danig zouden kunnen vertragen.*
- Derde piste is om een resultatenverbintenis af te sluiten met de aannemer met betrekking tot de luchtdichtheid, in de optiek dat 'als de luchtdichtheid goed is uitgevoerd, de rest ook wel goed uitgevoerd zal zijn'. Nadeel is dat dit zijn weerslag zal hebben op de prijs.*
- De beste garantie om termijn en uitvoeringseisen te respecteren lijkt ons om in bouwteam te gaan, maar dit is juridisch dan weer een probleem.*

Kan u uw visie geven over hoe we garantie op goede aannemers kunnen krijgen?

AGIOn is zich bewust van het belang van de keuze van de aannemer bij de bouw van passiefscholen. Gezien de specifieke kwaliteitseisen is een goede en doordachte keuze van de aanbestedingsprocedure gewenst. De mogelijkheden en aandachtspunten bij de verschillende procedures, algemene offerteaanvraag, aanbesteden in bouwteam,... worden momenteel onderzocht en in kaart gebracht.

Algemeen kunnen wel een aantal aandachtspunten worden vastgesteld:

- Het aanbesteden van de bouwwerken in zijn geheel, en niet verdeeld over afzonderlijke percelen (ruwbouw/technieken/afwerking), wordt aanbevolen. De verantwoordelijkheid voor luchtdichtheid, en in het algemeen het waken over de kwaliteitseisen, wordt het best bij één aannemer gelegd die de coördinatie van de verschillende (onder)aannemers ten laste neemt. Dit

vermijdt getouwtrek en discussie over eventuele beschadigingen aan de luchtdichtheid tijdens de afwerkingfase (door boringen bijvoorbeeld).

- Specifieke referenties opvragen, als één van de selectiecriteria, lijkt voor het passiefbouwen moeilijk gezien de beperkte ervaring in de bouwsector. Het kan echter helpen meer algemene referenties op te vragen waaruit de aandacht en zorg van de inschrijver voor kwaliteitsvol bouwen kan worden aangetoond (eventueel attesten van goede uitvoering).
- Wel aan te raden is het benadrukken in het bestek van de resultaatsverbintenis van de aannemer. De inschrijvers duidelijk wijzen op de kwaliteitsverklaring van de school en het certificaat dat zal worden uitgereikt na goede uitvoering is absoluut noodzakelijk. Hierbij dient best vermeld te worden dat een onafhankelijk extern bureau een grondige controle van de belangrijkste technische eisen zal uitvoeren. Dat dit mogelijks zal leiden tot hogere inschrijvingsprijzen kan ook als een positief, stimulerend aspect worden beschouwd. De aannemer op voorhand alert en bewust maken van de hoge kwaliteitseisen die zullen worden gesteld, vermijdt verkeerde verwachtingen en discussies tijdens de uitvoering.
- Ongeacht de procedure zal voldoende aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteit van en de coördinatie van de onderaannemers. Referenties opvragen, erkenning en klasse nagaan, voor de start van de werken is aan te raden.

03. Komen naast aannemerskosten ook andere kosten in aanmerking voor de subsidies van de passiefscholen, zoals een blowerdoor- en thermografietest, erelonen voor architecten, koudebrugberekeningen, berekeningen volgens de PHPPsoftware, extra architecten- of ingenieurkosten, ...

De meerkosten voor het afleveren van het kwaliteitscertificaat en de bijhorende blowerdoor test(en) worden volledig gedragen door de Vlaamse Overheid. Voor de algemene onkosten verwijzen we naar punt C van vraag 4.

04. In het kader van deze bovenstaande vragen zijn diverse kosten opgesomd die (zoals aangegeven in de cursus) met een maximumbedrag terug betaald worden.

A) Is dit maximumbedrag FIX? Dit wil zeggen, stel een aanbesteding valt tegen, wat dan?

Voor schoolprojecten volgens de passiefhuisstandaard wordt uitgegaan van een financiële norm van 1.410,00 euro per m². Deze financiële norm vertrekt van de richtprijs voor schoolgebouwen die niet beantwoorden aan het E70-peil, verhoogd met 235,00 €/m² voor de meerkosten als gevolg van de passiefhuisstandaard. Voor het gesubsidieerd onderwijs worden deze meerkosten voor 100% gesubsidieerd.

De basisrichtprijs daarentegen wordt, zoals gebruikelijk, voor 70% gesubsidieerd voor basisscholen, 60% voor andere onderwijsniveaus.

De berekeningswijze (cfr. financiële normen op website van AGIO) gaat uit van een normale subsidiëring (70 of 60%) op de totale kostprijs met een bijkomende

subsiëring (30 of 40 %) op de forfaitaire meerkost van 235,00 € /m². De achterliggende idee is dat uit de totale kostprijs van een PHS-project moeilijk is af te leiden welk gedeelte "normaal" is (en dus voor 60 of 70% gesubsidieerd) en welk gedeelte specifiek als gevolg van de passiefhuisstandaard (en dus voor 100% gesubsidieerd).

Voor de berekening van de maximale bruto oppervlakten blijven de fysische normen van toepassing. De bruto oppervlakten van lokalen met specifieke technische vereisten zoals de voorzieningen voor het stoken, klimaatregeling, machinekamer voor liften, hoogspanning en zuivering behoren even wel niet tot de toegelaten maximale bruto oppervlakten (zie artikel 4 van het besluit van 5/10/2007, zie website AGIO).

Voor de toepassing van de financiële normen komen de kostprijs van eventuele afbraakwerken en de eerste uitrusting niet in aanmerking. Deze worden apart, bijkomend, begroot en gesubsidieerd.

B) Is supplementair (of inbegrepen) een kost 'erelonen' begrepen? Mogen wij verwachten dat de subsidie in zake deze erelonen/studies hoger ligt dan de 7% als standaard van toepassing? Verwijzend naar bovenstaande techniciteit bevragen wij de markt (en o.a. een dynamische warmtelast studie lijkt noodzakelijk); dit vertegenwoordigt aanzienlijk meer dan de gestelde 7%. Kan een aantoonbare kost ingebracht en gesubsidieerd worden?

De hoger vermelde bedragen zijn exclusief de belasting op de toegevoegde waarde, de algemene kosten (7% voor o.m. erelonen, veiligheidscoördinatoren, raadgevend ingenieurs,...) en de contractuele prijsherzelingen. Er worden geen bijkomende subsidies voorzien voor extra studie- of onkosten voor technisch gespecialiseerde studie bureaus. Het is wel zo dat op de forfaitaire meerkost van 235,00 €/m² voor de passiefhuisscholen eveneens 7% algemene kosten worden gerekend die voor 100% worden gesubsidieerd.

Algemeen verwachten we dat de meerkosten voor de technische studies ruimschoots worden gecompenseerd door lagere verbruikskosten van de school.

C) Wij zijn een vrije basisschool; ons project kende een goedgekeurde raming (voorlopig dossier werd goedgekeurd door AGIO) met een eenheidsprijs per m². Hoe wordt afgerekend? Wordt het bedrag als eerder gesteld als basis genomen en de meerprijs à rato van 100% subsidies afbetaald of dient een volledig uitgesplitste meetstaat aan te tonen welke bedragen waar verantwoordbaar zijn. Kan bijv. afgesproken worden dat we ons 30% als vaste 'last' behouden (eventueel geïndexeerd) en dat het overige deel (uiteraard met een maximum) onder deel 'subsidies' valt? Ons lijkt een duidelijke regeling noodzakelijk. Wij zijn als kleine schoolgemeenschap niet bij machte om onverwachte kosten zomaar op te vangen.

Indien u al een principeakkoord hebt verkregen zal de goedgekeurde raming worden geactualiseerd zodat een bijkomende vastlegging, indien nodig, kan worden voorzien. In functie van specifieke eisen (bijv. wijzigingen in programma, technische lokalen, uitbreiding leerlingenaantal,...) kan een uitbreiding van het principeakkoord worden aangevraagd.

Volgens het principe van subsidiëring vermeld in punt A zijn aparte meetstaten, waarin de specifieke meerwerken voor passiefbouwen worden opgenomen, niet nodig.

Aangezien de meerkosten voor het passiefbouwen voor 100% worden gesubsidieerd blijven de geraamde kosten ten laste van de school (60 of 70%) in principe ongewijzigd (met uitzondering van indexering van de prijzen).

De goedgekeurde geactualiseerde raming wordt bij opening van offertes geïndexeerd.

Het verschil tussen de geïndexeerde goedgekeurde raming en de weerhouden offerte blijft in principe ten laste van de bouwheer.

Het is inderdaad zo dat vandaag moeilijk kan worden voorspeld of de vooropgestelde maximale kostprijs van 1.410,00 €/m² beantwoordt aan de marktprijzen. Dit wordt uiteraard (en zoals bij "gewone" bouwwerken) bepaald door de meest voordelige bieder. Bij grote afwijkingen kan een gemotiveerd dossier worden ingediend bij de commissie van deskundigen.

Meer- en wijzigingswerken worden als algemene regel niet gesubsidieerd maar ook hierop kan worden afgeweken mits gegronde redenen.

Het is dus van groot belang dat tijdens de studie en ontwerpfase een continue aandacht en zorg bestaat voor het budget en voor een realistische raming van de kostprijs, zodat onverwachte kosten en meerwerken kunnen worden vermeden.

05. Bedraagt de subsidie per vierkante meter voor de sportzaal evenveel als voor de school?

Volgens de financiële norm is de toegelaten eenheidsprijs per m² voor sportzalen dezelfde als deze voor andere lokalen. Wel dient aangetoond te worden dat de sportzaal beantwoordt aan de kwaliteitseisen voor passiefstandaard. Uit bepaalde dossiers blijkt dat de sportzaal niet beantwoordt aan de passiefstandaard maar wel aan het E70-peil wat volgens de financiële norm aan een lagere eenheidsprijs wordt gesubsidieerd.

06. Premies:

• Zijn er buiten de subsidie voor passiefscholenbouw nog andere premies te verkrijgen, of is het zo dat besturen zullen afhaken omdat de zaak toch al gesubsidieerd is? Met andere woorden zijn subsidie en premie cumuleerbaar?

De subsidie voor passiefbouwen via AGIOn is cumuleerbaar met andere premies/subsidies, onder die voorwaarde dat de totaal gecumuleerde subsidiëring niet meer mag bedragen dan 100% van de totale kostprijs van de werken.

07. De wanden van een passiefschool zijn substantieel dikker dan die van een gewonewand. Hoe dient de meeroppervlakte die hierdoor ontstaat berekend te worden in de fysische norm van de AGIOn?

De noodzaak tot een dikkere muuropbouw resulteert inderdaad in een kleinere netto- bruikbare oppervlakte. Dit effect wordt in de praktijk enigszins beperkt door de vaststelling dat passiefgebouwen vaak compacter zijn. De werkelijke impact op de netto oppervlakte zal in kaart gebracht worden door de cel K&A van AGIOn, aan de hand van een grondige evaluatie van de passiefschoolprojecten. Indien nodig kan een gemotiveerde aanvraag worden ingediend bij de commissie van deskundigen waaruit de noodzaak tot uitbreiding van de maximaal toegelaten bruto oppervlakte, als gevolg van het passiefbouwen, wordt aangetoond.

08. In hoeverre zal een monitoring van de school na de bouw volgen, welke eisen gaat men hier stellen? Zal dit over een eenvoudige verbruikscontrole handelen of??

Vanuit AGION zal er een structurele opvolging gebeuren door de afdeling Kennis en Advisering. Deze omvat onder meer:

Tijdens de realisatiefase zal de cel K&A van Agion gegevens verzamelen over de meerkost per m², de mogelijke meerwaarde van extra maatregelen inzake duurzame energie en het gebruik van duurzame materialen.

De energieboekhouding van de scholen zal worden opgevolgd om het effect van de passiefhuisstandaard en het globale energieverbruik in kaart te brengen. Om de voordelen van het passiefconcept op de werkingmiddelen van de school te kunnen afleiden, dient er nu best gestart te worden met de energieboekhouding.

We hopen dan ook dat de meeste scholen hier al mee van start gegaan zijn. De resultaten van deze evaluatie zullen door AGION en GO! verwerkt worden in een jaarlijks rapport.

De cel K&A van Agion kan de energiecoördinator bijstaan in zijn taken, en de directies/inrichtende machten ondersteunen bij het oplossen van eventuele problemen en kinderziekten na de oplevering. De bedoeling is hieruit belangrijke aandachtspunten en praktisch advies voor latere projecten te kunnen distilleren.

De monitoring zal ruimer gezien worden dan een verbruikscontrole. De evaluatie na ingebruikname zal verschillende parameters overlopen aan de hand van een bestaande schoolgebouwenmonitor die ontwikkeld is door AGION. Deze monitor wil met behulp van verschillende gegevensbronnen en onderzoekstechnieken een stand van zaken opmaken van de kwaliteit, het gebruik en het beheer van het schoolgebouwenpatrimonium in Vlaanderen.

Verdere Vragen en Antwoorden via www.agion.be