



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Innovatieve financiering voor energieruimige en frisse scholen

Nieuw concept 'Huren als een Eigenaar' van Stichting Maatschappelijk Vastgoed

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen





Financiering van energiezuinige en frisse scholen

Energieneutraal bouwen is de toekomst. Voor onderwijsfuncties is in januari 2015 de EPC eis aangescherpt van 1,3 naar 0,7: bijna 50% energiezuiniger dan in 2009. In 2020 zullen energieprestatie eisen verder worden verlaagd naar bijna energieneutraal. Recente voorbeelden uit de praktijk laten zien dat het realiseren van onderwijsgebouwen met een zeer lage EPC technisch gezien goed haalbaar is.

Schoolbesturen en gemeenten hebben bij nieuwbouw en verbetering van scholen echter te maken met krappe budgetten, onvoldoende geïndexeerde exploitatievergoedingen en krappe normvergoedingen voor onderhoud en gas- en elektriciteitskosten. Toch lukt het steeds meer schoolbesturen en gemeenten om samen mooie, energiezuinige en frisse schoolgebouwen te financieren. Hoe doen zij dat?

Nieuwe financieringsoplossingen

In verreweg de meeste gevallen wordt nog steeds gekozen voor traditionele financiering. De laatste jaren worden ook nieuwe concepten gezocht, ontwikkeld en toegepast. Ook, of misschien wel juist, bij zeer energiezuinige gebouwen. Hierbij wordt vaak de gehele exploitatieperiode betrokken, worden beschikbare budgetten voor nieuwbouw, energie en beheer gecombineerd, wordt integraal ontworpen en innovatief aanbesteed. Het ontwikkelen van

dergelijke nieuwe concepten vereist naast technische kennis ook de nodige financiële, juridische en aanbestedingstechnische expertise. Plus goede samenwerking tussen alle betrokkenen en de nodige creativiteit en doorzettingsvermogen.

Nieuwe rol voor opdrachtgevende partijen

Marktpartijen bieden nieuwe concepten aan die voor gemeenten en schoolbesturen aantrekkelijk kunnen zijn, financieel gezien en ook omdat hiermee deskundigheid wordt ingebracht en werkzaamheden kunnen worden uitbesteed. Het vraagt van gemeenten en schoolbesturen als opdrachtgevende partijen wel een grote mate van professionaliteit om hierin de beste keuzes te maken. Zij moeten het aanbod van marktpartijen beoordelen, contracten aanbesteden en begeleiden, en intern draagvlak en een besluitvormingsproces organiseren. Ook is vertrouwen in de marktpartij van groot belang; het gaat immers om het aangaan van een langlopende samenwerking met grote financiële belangen. Tot slot betekent outsourcen ook: wennen aan een nieuwe rol. Goede voorbeelden en ervaringen van collega's kunnen hierbij helpen.

Deze brochure geeft informatie over een innovatieve financierings- en beheeroplossing: het afstaan van het eigendom van vastgoed. Dit concept wordt beschreven en geïllustreerd met enkele gerealiseerde praktijkvoorbeelden.

Overzicht financieringsmogelijkheden

Eigen middelen	<ul style="list-style-type: none">• betaling ineens• gespreide betaling• onderhoudsbudgetten naar voren halen
Geld lenen	<p>bij:</p> <ul style="list-style-type: none">• de gemeente• de gemeente vanuit het fonds Volkshuisvesting• een bank (BNG of andere banken)• leveranciers
Geld van derden	<ul style="list-style-type: none">• subsidies van overheden• sponsoring door bedrijven, ouders en/of leerlingen• crowdfunding, bijvoorbeeld voor zonnepanelen• gezamenlijke projectontwikkeling en financiering met bijvoorbeeld projectontwikkelaar, woningcorporatie, welzijnsorganisatie• voorfinanciering door uitvoerende partijen• fiscale maatregelen: btw-compensatiefonds• fiscale maatregelen: groenfinanciering, EIA, MIA, enzovoort
Nieuwe contractvormen	<ul style="list-style-type: none">• levensduurbenadering Total Cost of Ownership (TCO)• innovatieve aanbesteding, geïntegreerde contracten, prestatieafspraken
Eigendom installaties afstaan	<ul style="list-style-type: none">• huren van installaties (bijvoorbeeld via een ESCo)
Eigendom vastgoed afstaan	<ul style="list-style-type: none">• huren van vastgoed



Nieuw financieringsconcept 'Huren als een Eigenaar'

Het afstaan van het eigendom van vastgoed kan een oplossing zijn om de nieuwbouw of renovatie van een energiezuinige of zelfs energieneutrale en frisse school te realiseren en te financieren. Het innovatieve financieringsconcept 'Huren als een Eigenaar' is hierop gebaseerd. Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) heeft dit concept ontwikkeld.

Kenmerken van het concept

- Financiering vindt plaats op basis van de beschikbare budgetten van gemeente en schoolbestuur, plus de begrote budgetten (MI-vergoedingen) en kosten voor beheer, onderhoud en energie voor de gehele exploitatieperiode.
- Het eigendom van het gebouw wordt ondergebracht in een aparte beheerstichting, waardoor het gebouw onder een gunstiger waarderingsstelsel valt. Dit resulteert in substantieel lagere kapitaallasten (rente en afschrijving) voor de gemeente.
- Bij de financieringen worden vastgoedeconomische risico's overgenomen.
- De gebruikers gaan het gebouw vervolgens huren van de beheerstichting. Dit gaat via ROZ-huurovereenkomsten met de instellingen, waarbij voor gemeenten een bekostigende rol is weggelegd.
- SMV regelt alle aspecten integraal, inclusief de financiering, de exploitatie, het oprichten van de speciale rechtspersoon, de benodigde overeenkomsten en het inrichten van de gewenste beheersituatie. SMV contracteert alle andere disciplines en treedt op als Europees aanbestedende dienst.
- Uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid zijn: energie-neutraal voor nieuwbouw, energielabel A voor renovatie, binnenmilieu Frisse Scholen Klasse B en onderhoudsarm.
- Het concept is ontwikkeld in samenwerking met banken (BNG, Triodos en Rabobank) en getoetst door juristen van het ministerie van OCW.

Voordelen voor onderwijsinstellingen

Met dit concept komen nieuwbouw en renovaties 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 gemeenten

Voordeel voor de gemeente is dat zij niet hoeft 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. Voordelen voor gemeenten op een rij:

- kostenverloop zoals bij eigendom en een exploitatie binnen de bekostigingsnormen;
- huurovereenkomst op basis van private financiering en gemeentelijke bekostiging;
- geen onderhoudszorgen; onderhoud gebeurt voor rekening en op risico van de verhuurder;
- trajectversnelling door het bijbrengen van de gemeentelijke en ministeriële bekostiging. De doorlooptijd vanaf het eerste idee tot de oplevering van het gebouw bedraagt gemiddeld 3,5 jaar.

Overname van bestaande vastgoedportefeuilles

Naast het beheer van scholen kan het concept Huren als een Eigenaar ook worden ingezet voor de overname van bestaande portefeuilles aan gemeentelijke accommodaties. Hierbij ontstaat een balansverkorting en kostenreductie, terwijl de invloed van de gemeente op het gebruik van de accommodaties intact blijft. Culemborg is de eerste gemeente die haar gebouwen onderbrengt in een aparte beheerstichting. SMV heeft hiervoor een aparte beheerstichting opgericht, Stichting Accommodatiebedrijf Culemborg, die wordt beheerd door de gemeente. Bij een aantal andere gemeenten lopen vergelijkbare trajecten.

Toelichting op het concept ‘Huren als een Eigenaar’

Structuur en bekostigingsstromen

In Nederland is traditioneel gezien de gemeente verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting. Vaak komt dit erop neer dat de gemeente investeert en vervolgens ook de kapitaallasten van deze investering draagt. Vanuit deze positie willen gemeenten investeren tegen de normvergoeding die in de VNG-verordening staat. Echter, deze vergoeding is structureel lager dan de vergoeding die gewenst is en bovendien sluit deze niet aan op de marktsituatie. Dit leidt tot een voortdurende druk op het investeringsbudget en er blijft nauwelijks ruimte over voor bijvoorbeeld (extra) duurzaamheidsinvesteringen. Vaak leidt deze constructie tot een concept met ‘lage’ investeringskosten, maar blijken de exploitatiekosten vervolgens zeer hoog te zijn: over de looptijd van de exploitatie zijn de lasten niet zelden veel hoger dan de oorspronkelijke investeringslasten. Voor de gebruikers (scholen) loont het dus zeer de moeite om juist in het begin meer te investeren, zodat er aan de uiteindelijke looptijd een goedkopere exploitatie is verbonden. De school ontvangt namelijk enkel een vergoeding (MI-vergoeding) voor het exploiteren van het gebouw. Met andere woorden: de bekostigingsstromen zijn gescheiden. In het concept ‘Huren als een Eigenaar’ worden deze twee bekostigingsstromen bij elkaar gebracht. Hierdoor ontstaat ruimte om aan het begin meer te investeren, ook in duurzaamheid, en dit leidt tot een goedkopere exploitatie voor de lange termijn. Met de huuroplossing past ook een hogere investering binnen de reguliere bekostigingsstromen van zowel kapitaallasten van de gemeente als de MI-vergoeding van scholen.

Financieringen

SMV trekt voor financieringen privaat geld aan via de ‘standaard weg’: de banken. Speciaal hiervoor heeft SMV een garantie-instrumentarium samengesteld, en een Garantie- en Koopverklaring (ofwel GKV). Omdat een gemeente doorgaans goedkoper kan lenen dan een private stichting, kan met behulp van deze GKV solvabiliteitsvrij geld worden aangetrokken met een gemeentelijke achtervang. Doordat de GKV niet leidt tot balansvoorzieningen bij de gemeente, komt het nieuw te realiseren vastgoed op geen enkele wijze terug op de gemeentelijke balans.

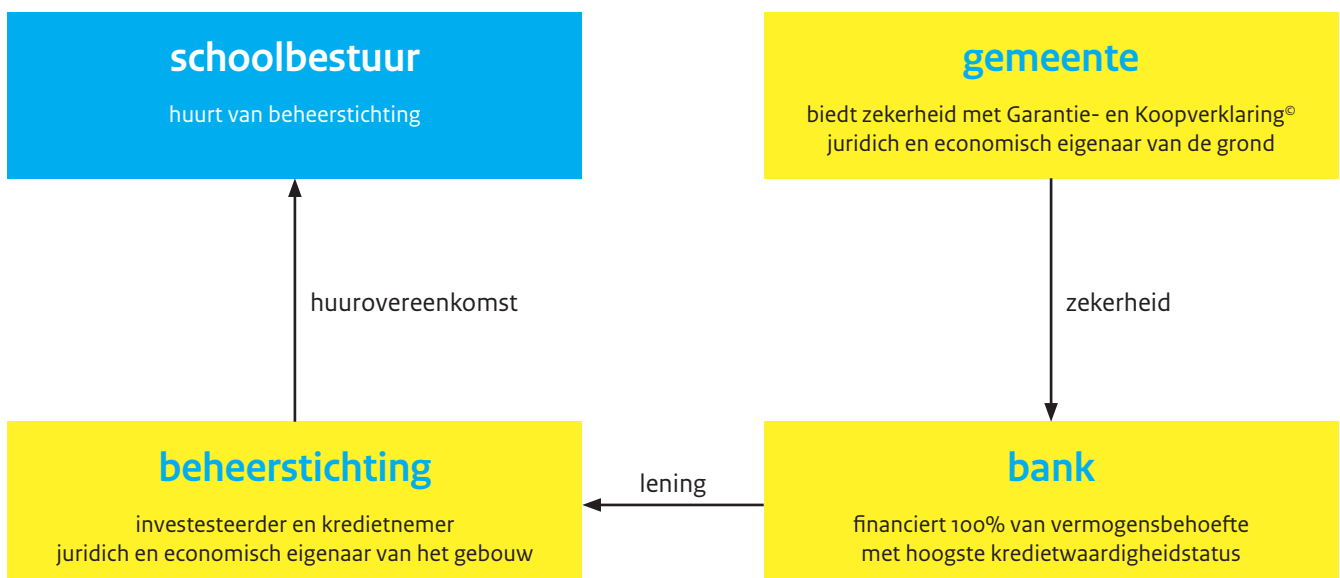
Stichtingskosten

Na de dip van de economische crisis lijkt de markt zich steeds verder te herstellen. Dit heeft onder andere tot gevolg dat de stichtingskosten per vierkante meter BVO (Bruto Vloer Oppervlak) toenemen. Dit wordt echter vooralsnog gecompenseerd door de heersende extreem lage rente.

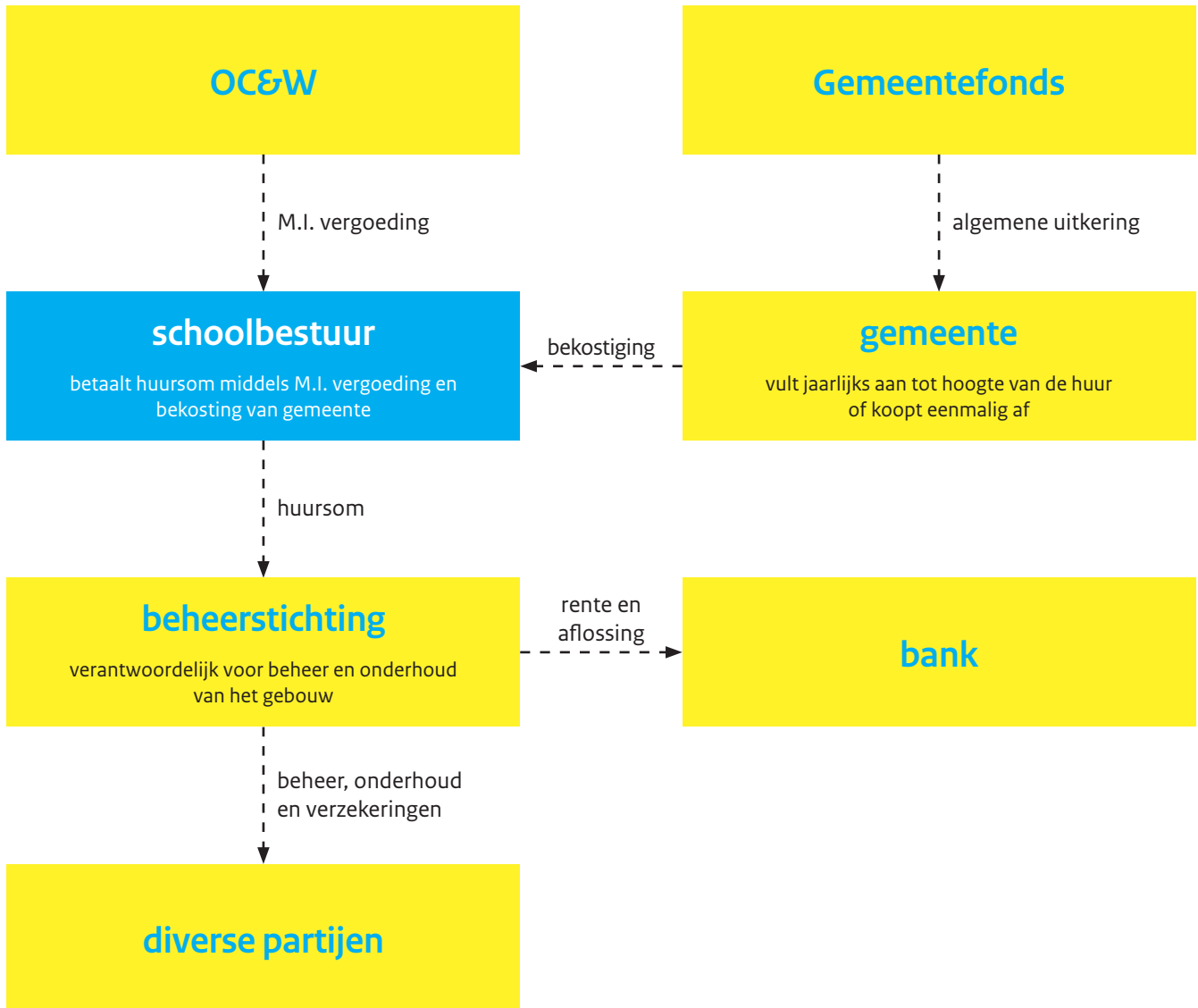
Aanbestedingen

SMV besteedt al het werk aan volgens de daarvoor geldende wet- en regelgeving, waaronder de Aanbestedingswet 2012. Hierbij hanteert SMV een Design & Build-model, op basis van concurrentiegerichte dialoog. Ook voor het aantrekken van private financieringen wordt een bancaire aanbesteding gehanteerd.

Schematische weergave van de overeenkomsten tussen de partijen



Schematische weergave van de geldstromen tussen de partijen



Beheerstichting

Er wordt een speciale rechtspersoon opgericht voor de verhuur van alleen het onderwijsgebouw of de gehele vastgoedportefeuille. Deze beheerstichting exploiteert zonder winstoogmerk. De instelling huurt van deze rechtspersoon. De gemeente draagt haar bekostiging over op de instelling, waardoor de huurpenningen kunnen worden betaald. Financiering geschiedt op hypothecaire grondslag met aanvullende private en/of publieke financiering. Het onderbrengen van één of meerdere schoolgebouwen in een speciaal daarvoor opgerichte rechtspersoon kan de sleutel zijn tot een forse besparing. Bovendien blijft de invloed van de gemeente op het gebruik van de accommodaties te allen tijde volledig intact.

Duurzaamheid

Volgens de duurzaamheidsvisie van SMV is het verstandig om royaal te investeren in een gebouw, om daarmee de exploitatielasten laag te houden en de duurzaamheid hoog. Hierdoor wordt een hogere verblijfskwaliteit tegen verantwoorde kosten bereikt. Continuïteit en bestendigheid vormen hierbij sleutelbegrippen. Met deze filosofie ontwikkelt SMV duurzame onderwijshuisvesting voor een langdurige exploitatie, met lage onderhoudslasten, laag energie- en waterverbruik en met oog voor een aangenaam en gezond binnenklimaat.

Uitgangspunten zijn:

- binnenklimaat Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B: met grote nadruk op hoogwaardige ventilatie.
- nieuwbouw energieneutraal; renovatie minimaal energielabel A; door toepassing van bodemenergie en een zonnedak.
- lage exploitatielasten, door middel van onderhoudsvrije gevels en daken en lage onderhoudskosten voor installaties en interieur.

Praktijkvoorbeeld: Renovatie PCC Alkmaar

Het Petrus Canisius College (PCC) Alkmaar was sterk verouderd met ondermeer hoge exploitatiekosten en een slecht binnenklimaat (CO₂-waarden tot 2.600 ppm) tot gevolg. Daarom wilde Stichting PCC haar monumentale hoofdgebouw ingrijpend renoveren om de levensduur van het gebouw met dertig jaar te verlengen. Tevens was er behoefte aan een uitbreiding van het gebouw.

De gemeente Alkmaar had onvoldoende financiële middelen om het project te bekostigen. Het beschikbare budget vanuit de gemeente van € 5,4 miljoen kon niet worden aangevuld tot het benodigde stichtingskostenniveau voor de renovatie en uitbreiding van € 13,2 miljoen. Daarop heeft SMV een vorm van publiek-private samenwerking ontwikkeld, waarbij het is gelukt om private financiering aan te trekken. Door het toepassen van deze integrale vorm van financieren kon het project toch doorgang vinden.

Financiering en dekking

Door de financiële constructie die SMV voor dit project heeft ontwikkeld, worden de overall huurlasten op basis van life-cycle costs gemiddeld op € 71 per m² BVO per jaar gehouden. Deze huurlasten zijn berekend als een gemiddelde over de levensduur bij gelijkblijvend prijspeil en dekken de kosten voor rente, afschrijvingen, onderhoud en beheer. De financiering van het project is gearrangeerd door middel van een aanbesteding. Meerdere banken toonden hiervoor interesse. Uiteindelijk is

Rabobank gekozen als financier van het project. Het project is voor 75% van de totale vermogensbehoefte gefinancierd door Rabobank Alkmaar e.o. onder cofinanciering door Stichting PCC vanuit de ontvangen gemeentelijke middelen. De totale investering voor de renovatie en uitbreiding bedroeg € 13,2 miljoen.

Genomen maatregelen

Het pand is in 2008-2009 ingrijpend gerenoveerd en fors uitgebreid tot ruim 10.000 m² BVO. Het gebouw had een slechte gebouwschil met aan de noordzijde veel tocht en in de zomermaanden aan de zuidzijde een te hoge warmtelast. Daarop is besloten om het gebouw 'in te pakken' door tegen de noordzijde een nieuw gebouw te plaatsen en de zuidzijde te voorzien van zonwerend glas. Verder zijn alle ramen voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas. Ook is het gebouw voorzien van luchtbehandeling en is de zolder geïsoleerd. De genomen maatregelen hebben ertoe geleid dat het gehele gebouw, ook de oudbouw, nu beschikt over een sterk verbeterd binnenklimaat (klasse B, maximaal 1.000 ppm) en energielabel A.

Exploitatielasten en onderhoud

Na de renovatie bedragen de jaarlijkse onderhoudslasten € 13,50 per m². Dit lage bedrag is mede gerealiseerd door bij de renovatie zoveel mogelijk te kiezen voor duurzame materialen die gedurende dertig jaar weinig tot geen onderhoud vergen.



Praktijkvoorbeeld: Nieuwbouw BS Culemborg Oost

De Brede School Culemborg Oost is een samenwerkingsverband tussen twee PO-scholen, een buitenschoolse kinderopvang, een peuterspeelzaal en gemeente Culemborg. De Brede School Culemborg Oost diende een aantal bestaande locaties te vervangen, maar aangezien gemeente Culemborg een strakke financiële beleidskoers kende, waarbij er de komende jaren niet veel ruimte bestond voor eigen investeringen, heeft er een financieel onderzoek plaatsgevonden naar de bestaande exploitatielasten en zijn financiële scenariostudies ondernomen om de toekomstige exploitatielasten in beeld te brengen.

Gemeenten kennen een vrij kostbaar waarderingstelsel, waarbij vastgoed in 40 jaar lineair wordt afgeschreven naar nul en gedurende 40 jaar ook daadwerkelijk rente wordt toegerekend aan de exploitatie tegen het concerntarief (rekenrente) van een gemeente. Vanwege de beperkte investeringsruimte en de kenmerken van het gemeentelijke waarderingstelsel is daarom tevens onderzocht of een huuroplossing op maat kon worden geboden. Het onderzoek naar deze huuroplossing sloot aan bij een breder onderzoek van de gemeente naar de mogelijkheden van een verzelfstandiging van haar accommodatiebedrijf.

Op basis van een onderzoek naar de huidige bestaande huisvestingslasten werd duidelijk dat € 311.000 het referentiebedrag is waarmee rekening diende te worden gehouden. Zolang de plannen voor nieuwbouw van Brede School Culemborg binnen dit begrotingsbedrag zou blijven, zouden de nieuwbouwplannen voldoen aan de taakstellende financiële kaders van gemeente Culemborg.

Hiertoe zijn twee financieringsvarianten tegen elkaar afgezet, het traditionele model en een huurmodel. Het traditionele model voorziet in eigendom in handen van de gemeente, die het gebouw ter beschikking stelt aan de beide onderwijsinstellingen en verhuurt aan kinderopvanginstelling SKPC. Gemeente Culemborg heeft het gebouw en de aan te trekken lening dan op de balans staan. Het huurmodel Huren als een Eigenaar voorziet in de oprichting van een speciale beheerstichting, die het gebouw in eigendom neemt en dus ook zelf financiert. Deze beheerstichting verhuurt aan de instellingen, waarbij gemeente Culemborg de onderwijsinstellingen bekostigt.

Op grond van dit onderzoek heeft de gemeente besloten om het huurmodel toe te passen. Aanpassing van de oude, bestaande scholen zou voor de gemeente namelijk tot hogere kapitaallasten hebben geleid. Dit was een onwenselijke situatie, omdat de gemeente bezuinigingsdoelstelling had en er ook geen investeringsruimte was, terwijl de panden dringend aan vervanging toe waren. Met het huurconcept Huren als een Eigenaar kon nieuwbouw worden gerealiseerd met jaarlijkse lasten van € 246.000.

Ten tijde van de realisatie van de brede school heeft SMV de speciaal hiervoor opgerichte beheerstichting, Stichting Accommodatiebedrijf Culemborg, bestuurd. Na de realisatie heeft de gemeente deze bestuurstaak overgenomen en nu is dus (weer) sprake van een gemeentelijk vastgoedbedrijf. De brede school heeft een grote verbindende functie in Culemborg.





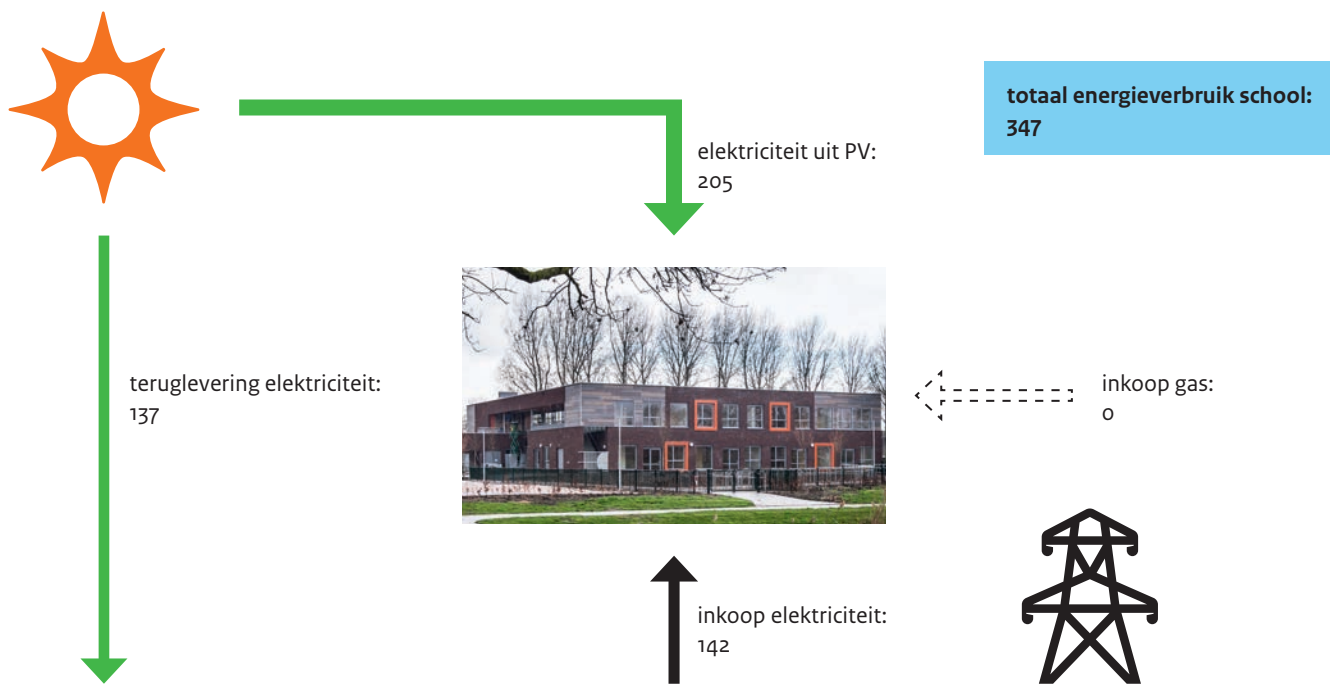
De Brede School Culemborg Oost is in het voorjaar van 2016 opgeleverd. Het is een zeer duurzaam gebouw met een goed binnenklimaat. Door de compacte bouw heeft het gebouw relatief weinig geveloppervlak. Dit heeft een gunstig effect op de jaarlijkse kosten voor energie (€ 2,50/m²) en onderhoud (€ 11 per m²). Verwarming en koeling gebeuren door een warmtepomp gekoppeld aan een WKO. De elektriciteit voor de WKO-installatie wordt voor een groot deel opgewekt door middel van zonnepanelen. Het gebouw heeft geen gasaansluiting.

Projectgegevens

Opdrachtgever	gemeente Culemborg
Ontwikkelaar	Stichting Maatschappelijk Vastgoed
Architect	DMV Architecten
Aannemer	Pellikaan Bouwbedrijf BV
Omvang project	2.720 m ² BVO
Investering	€ 5.300.000 (volledig privaat gefinancierd)
Financier	Triodos bank (solvabiliteitsvrije lening)
Stichtingskosten per m ²	€ 1.927 (inclusief inrichting openbaar terrein)
Gemiddelde jaarlijkse overall huurlasten	€ 82 per m ² (inclusief energie, onderhoud en beheer over een periode van 40 jaar)
Huur bij aanvang	€ 122 per m ²



Jaarlijkse energiestromen BS Culemborg Oost - berekend (MJ/m²)



Energie

Bovenstaande afbeelding geeft de jaarlijkse energiestromen in MJ/m² schematisch weer, zoals berekend door Quinta Ingenieursbureau*. Dit is het verbruik inclusief apparatuur en computers. De benodigde energie komt deels uit lokale elektriciteitsopwekking met zonnepanelen (groene pijlen) en deels uit inkoop van elektriciteit (zwarte pijl). De inkoop en teruglevering van elektriciteit zijn op jaarbasis met elkaar in balans.



Omdat het dak van BS Culemborg Oost te veel schaduw krijgt van ernaast staande bomen, is ervoor gekozen om PV-panelen op het tegenover liggende sportcomplex te leggen. Binnen de begroting van de school is ook nog deze brug aangelegd, zodat de leerlingen snel van de school naar het sportgebouw kunnen lopen.

Technisch concept

Energieprestatie (E/E)	-0,01
Frisse Scholen Klasse	B
Oppervlakte	2.551 m ²
Type gebouw	compact met 2 verdiepingen en veel bouwmassa
Luchtdichtheid	0,31 (gemeten)
Isolatie	R-vloer 5,0; R-gevel 5,0; R-dak 5,0; U-ramen 1,65
Ventilatie	centrale gebalanceerde ventilatie met zonering en WTW (75%) per lokaal decentrale naregeling (CO ₂ -gestuurd)
Warmtelevering	warmtepomp en WKO (gesloten systeem)
Warmteafgifte	vloerverwarming en luchtbehandeling, decentraal nageregeld
Koeling	warmtepomp en WKO in combinatie met vloerkoeling
Warmtapwater	decentraal met close-in boilers
Verlichting	LED (6 W/m ²) met daglichtschakeling en aanwezigheidsdetectie
Duurzame energie-opwekking	410 zonnepanelen (op de nabij gelegen sporthal); 106.250 Wp

* De energiestromen zijn weergegeven in MJ per m² schoolgebouw. MJ (megajoule) is een eenheid voor energie. Voor het omrekenen van MJ naar elektriciteit: ruwweg delen door 9 levert kWh elektriciteit.

Praktijkvoorbeeld: Nieuwbouw PCC Heiloo

Stichting Petrus Canisius College te Alkmaar (PCC) is een instelling voor voortgezet onderwijs en biedt op vijf locaties in drie gemeenten, Alkmaar, Bergen en Heiloo, onderwijs aan. In Heiloo is Stichting PCC actief met een onderbouw (een junior college) voor VMBO-tl, HAVO en VWO.

Het oude gebouw dateerde uit de periode 1964 - 1967. Destijds was het gebouw ontwikkeld als twee identieke schoolgebouwen, die via de gemeenschappelijke gymzaal aan elkaar gekoppeld waren. Door de gebouwconfiguratie was een zeer langgerekt gebouw ontstaan met een totale lengte van 133 meter in twee lagen en waarbij de klimaatinstallaties strikt gescheiden en dubbel uitgevoerd waren. Ook was er sprake van twee kadastrale percelen met een totale terreinoppervlakte van ruim 12.000 m².

Het oude gebouw kende een oppervlakte van 3.587 m² BVO. Op basis van de VNG normering voor nieuwbouw en het huidige leerlingaantal zou het PCC een normatieve ruimtebehoefte van 3.231 m² BVO kennen. Daarmee kende het gebouw dus een overmaat van 356 m² BVO.

Achterstallig onderhoud

Het gebouw vond zich grotendeels in originele staat, kende fors achterstallig onderhoud, verouderde installaties en was niet geïsoleerd, wat voor het bestuur van Stichting PCC, mede door een geveleppervlakte van 7.000 m², voor hele hoge exploitatielasten zorgde. Dringende vervanging was dan ook noodzakelijk. Voor dit doel is een VNG genormeerd ruimtelijk programma van eisen opgesteld, uitgaande van een stabiel leerling aantal van 320 en een normatieve ruimtebehoefte van 3.059 m² BVO (inclusief gymzaal). Op basis van dit programma is een schetsontwerp geproduceerd voor vervangende nieuwbouw op een van de twee percelen. De beoogde nieuwbouw paste binnen het vigerende bestemmingsplan, stedenbouwkundige randvoorwaarden en binnen de VNG-normen. Onderzoek wees uit dat Stichting PCC het tweede perceel niet meer nodig had en onder het economisch claimrecht van de gemeente kon terugleveren aan gemeente Heiloo, zodat de gemeente op dit perceel in de toekomst woningbouw kan realiseren. Stichting PCC had met de gemeente Heiloo de afgelopen jaren intensieve besprekingen gevoerd over de financiering van de beoogde nieuwbouw. De gemeente kende echter een stevige financiële opgave en had alternatieve financieringsvormen nodig om de nieuwbouw van PCC Heiloo te kunnen bekostigen.



Hoewel het oude gebouw volledig afgeschreven was en geen kapitaallasten meer kende zou nieuwbouw van PCC Heiloo op basis van een traditionele financiering conform de Wet op het Voortgezet Onderwijs er in potentie toe leiden dat gemeente Heiloo jaarlijks ongedekte lasten van circa € 400.000 zou kennen. Dit bleek in de gemeentelijke begroting tot onoverkomelijke problemen te leiden. Alternatieve financiering en een huuroplossing op basis van Huren als een Eigenaar zorgde voor fors lagere aanvangskosten voor de gemeente en maakte het bovendien mogelijk om risico's voortvloeiende uit de vastgoedexploitatie te verleggen, een expliciete wens van gemeente Heiloo.

Om deze reden is een alternatief ontwikkeld op basis van een zogenaamde doordecentralisatie, waarbij gemeente Heiloo de door haar te ontvangen uitkering uit het Gemeentefonds doorgeeft aan Stichting PCC.

Met gebruik van het huurconcept Huren als een Eigenaar is een compact pand gerealiseerd met drie verdiepingen met de trap als middelpunt van het gebouw. Vanaf de begane grond kijkt men op de vloer van de gymzaal. Uitgebreide duurzaamheidsvoorzieningen als zonnepanelen, zonnecollectoren en een WKO-installatie maken dat de energielasten nog slechts een kwart van de oorspronkelijke lasten bedragen. De opgerichte beheerstichting wordt door de school zelf bestuurd.

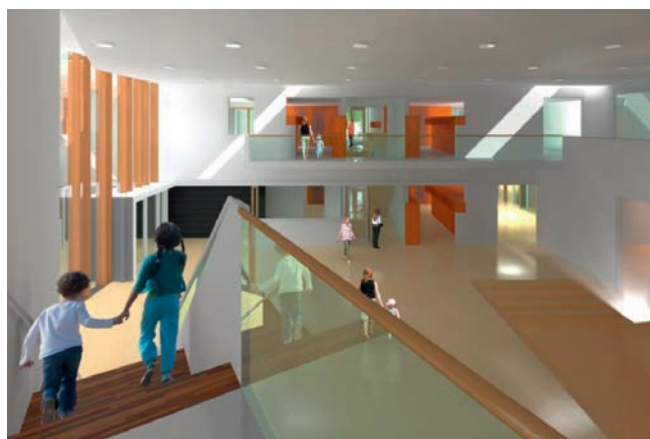
Projectgegevens

Opdrachtgever	Stichting Petrus Canisius College Alkmaar
Ontwikkelaar	Stichting Maatschappelijk Vastgoed
Architect	Noordwestzes Architecten
Aannemer	Aannemersbedrijf J. M. Putter
Omvang project	3.200 m ² BVO
Investering	€ 5.400.000 (volledig privaot gefinancierd)
Financier	Rabobank
Stichtingskosten per m ²	€ 1.680 (inclusief duurzaamheidsinvesteringen)
Gemiddelde jaarlijkse overall huurlasten	€ 89 per m ² (inclusief energie, onderhoud en beheer over een periode van 30 jaar)
Huur bij aanvang	€ 105 per m ²

Praktijkvoorbeeld: Nieuwbouw BS De Fliert in Twello

Gemeente Voorst, Stichting Katholiek Basisonderwijs Gelderland in Twello (SKBG), Stichting Protestants Christelijk Basis Onderwijs Voorst in Twello (PCBO-Voorst), Stichting voor Openbaar Primair Onderwijs Archipel in Zutphen (Archipel) en Smallsteps BV (Smallsteps) zijn de partners die voornemens zijn een brede school te realiseren. Brede School De Fliert moet vervangende nieuwbouw bieden aan KBS De Kleine Wereld (SKBG), CBS De Oase (PCBO-Voorst), OBS De Hietweide (Archipel), BSO De Kajuit (Smallsteps) en een nieuwe peuterspeelzaal (Smallsteps).

Na een lang aanlooptraject met woningcorporatie IJsseldal Wonen (voorheen Goed Wonen), dat de ontwikkeling van deze brede school uiteindelijk in 2013 heeft gestaakt, nam SMV de rol van ontwikkelaar over. Bij afwezigheid van een woningcorporatie werd besloten om zelf een stichting op te richten die deze rol op zich nam. Op basis van het huurconcept Huren als een Eigenaar werd Stichting Accommodatiebedrijf Voorst opgericht. Deze rechtspersoon, opgezet en bestuurd door SMV, realiseert voor gemeente Voorst en de onderwijsinstellingen een gebouw zonder gasaansluiting, waarbij de verwarming en koeling geschiedt door middel van bodemwarmte en waarvoor het benodigde elektrische vermogen voor een groot deel wordt opgewekt met behulp van zonnepanelen. Daarnaast wordt een nagenoeg onderhoudsvrij casco en onderhoudsarme installaties nagestreefd. Met de realisatie van dit gebouw komt SMV tegemoet aan de duurzaamheidsdoelstellingen van zowel de gemeente als – vanuit hun exploitatierol – de schoolbesturen. Door het huurconcept kan de gelimiteerde investering door de gemeente Voorst, € 4.000.000 worden aangevuld tot de benodigde € 6.200.000.



Projectgegevens

Opdrachtgever	Gemeente Voorst
Ontwikkelaar	Stichting Maatschappelijk Vastgoed
Architect	Architecten en Ingenieursbureau Kristinsson BV
Aannemer	Bouwgroep Dijkstra Draisma
Omvang project	3.145 m ² BVO
Investering	€ 6.200.000 (waarvan door gemeente € 4.000.000 en € 2.200.000 privaat gefinancierd)
Private financier	BNG bank (solvabiliteitsvrije lening)
Stichtingskosten per m ²	€ 1.830
Gemiddelde jaarlijkse overall huurlasten	€ 38 per m ² (inclusief energie, onderhoud en beheer over een periode van 40 jaar)
Huur bij aanvang	€ 38 per m ²



Veel gestelde vragen

1 Waarom is er bij de formering van SMV voor een stichtingsvorm gekozen?

Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) heeft bewust gekozen voor de stichtingsvorm om uitdrukking te geven aan het non-profit karakter van de beoogde exploitaties. De scherpe normen voor vergoedingen van kapitaallasten en materiële instandhouding gecombineerd met de maatschappelijke taak lenen zich volgens SMV niet voor commerciële rendementen. Daarom ziet SMV ook af van enig rendement bij de exploitatie van de onderwijshuisvesting.

2 Bij de invulling van de beheerstichting kan de gemeente, de onderwijsinstelling of SMV plaats nemen. Is hierbij ook een combinatie van bijvoorbeeld de gemeente en de onderwijsinstelling mogelijk?

Ja, het is mogelijk om zowel een bestuurder namens de gemeente als namens de onderwijsinstelling(en) te benoemen. In bijvoorbeeld het geval van een brede school zou hier sprake van kunnen zijn. Bij een volledig gemeentelijk vastgoedbedrijf is het niet waarschijnlijk dat er sprake is van een bestuurder namens de onderwijsinstelling. In de situatie dat slechts één onderwijsgebouw in een beheerstichting wordt geëxploiteerd, is het niet waarschijnlijk dat er sprake zal zijn van een gemeentelijk bestuurder; dit is echter wel mogelijk.

3 Alle financiële risico's met betrekking tot de beheerstichting liggen bij de gemeente: hoe wordt dit vastgelegd?

De achtervangconstructie wordt vormgegeven in een Garantie- en Koop Verklaring (GKV) en daarnaast worden er in de bekostigingsovereenkomst tussen gemeente en het bevoegd gezag hierover bepalingen opgenomen. De consequentie hiervan is dat het bevoegd gezag geen andere vastgoed-economische risico's aangaat of inneemt dan in de gebruikelijke verhoudingen zijn voorzien. Het betreft hier uitsluitend het risico van het huurderonderhoud, waarbij het onderhoud aan de complexe energie- en klimaatinstallaties en het gebouwbeheersysteem voor rekening en risico van de verhuurder blijft. Dit is beschreven in de huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen voor huurovereenkomsten naar het model van de Raad voor Onroerende Zaken en in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomsten. De Algemene Bepalingen maken onderdeel uit van de huurovereenkomsten.

4 Zijn er mogelijkheden om tussentijds te herfinancieren?

Een lening kent een bepaalde looptijd (bijvoorbeeld 20 of 30 jaar). Na afloop dient herfinanciering plaats te vinden indien niet de gehele schuld is afgelost. Ten aanzien van de looptijd kiest SMV voor een zo lang mogelijke duur. Herfinanciering levert namelijk het risico op dat een nieuwe lening niet wordt verstrekt. Hoewel de gemeentelijke achtervangconstructie dan in werking treedt, is dit een situatie, die SMV het liefste wil voorkomen.

5 Vanuit het Ministerie van OCW bestaat de Inspectie van het Onderwijs die toezicht houdt op de onderwijsinstelling. Op welke manier is het toezicht op de beheerstichting geregeld?

In de Garantie- en Koop Verklaring, die door de gemeente wordt afgegeven en door SMV wordt ondertekend, is een artikel opgenomen waarin beschreven is dat de beheerstichting de controle aanvaardt door de gemeentelijke accountant. De gemeente kan dus stevast haar risicoprofiel extern laten beoordelen. De onderwijsinstelling is slechts huurder en kent geen doorslag mogelijkheid van financiële risico's bij de beheerstichting. Om die reden heerst er ook geen controlenoodzaak voor het Ministerie van OCW. De huurbijdrage van de instelling aan de beheerstichting is terug te vinden in de jaarrekening van de instelling. In dit aspect kan de Afdeling Rekenschap van het ministerie dus de uitwerking van het huurconcept terugvinden en de instelling controleren. Ook zou de Afdeling Rekenschap overeenkomsten bij het bevoegd gezag kunnen opvragen en verifiëren of er sprake is van een verantwoord risicoprofiel. Die controle blijft dus volledig in tact.

6 Wordt de volledige lening door de beheerstichting afgelost of wordt er na 30 jaar van uitgegaan dat het onderwijspand dan nog een bepaalde waarde heeft?

Het werken met een restschuld op basis van een geraamde toekomstige waarde van het vastgoed is een ronduit riskante strategie. In de markt heeft onderwijshuisvesting namelijk nauwelijks waarde. Sinds de kredietcrisis en de aanscherping van het toezicht door De Nederlandsche Bank zouden dit soort strategieën niet meer mogelijk moeten kunnen zijn. De lening wordt dus in 30 jaar volledig afgelost. Vanaf dat moment kent een beheerstichting uitsluitend eigen vermogen. In de traditionele situatie van gemeentelijke balanswaardering ontstaat deze situatie pas na 40 jaar (95% van de Nederlandse gemeenten schrijft af in 40 jaar en hanteert dan ook een fictief aflossingsregime van 40 jaar).

7 De gemeente hoeft alleen te bekostigen. Komt deze bekostiging uit de (niet geoormerkte) Algemene Uitkering van het Gemeentefonds?

Op basis van de bekostigingsovereenkomst dient een gemeente de instelling jaarlijks te bekostigen (er kunnen ook maandelijkse termijnen worden afgesproken). Bijvoorbeeld in het primair onderwijs wordt de grondslag gevormd door artikel 111 WPO. Het gaat om de huursom suppletie boven op de inzet van de MI-vergoeding. De verantwoording van de gemeentelijke bijdrage aan de instelling is in principe een intern verantwoordingsvraagstuk voor het College van B&W, de Raad en de gemeentelijke accountant. Dit is voor de onderwijsinstelling en daarmee ook voor het Ministerie van OCW niet relevant. De gemeente ontvangt diverse algemene uitkeringen vanuit het Gemeentefonds voor diverse doelen waaronder onderwijshuisvesting. In het Primair Onderwijs is de grondslag voor de gemeentelijke uitkering het inwoneraantal in de leeftijdscategorie 0 tot 19 jaar. In het Voortgezet Onderwijs is de grondslag het aantal ingeschreven leerlingen bij instellingen, gevestigd in die gemeente, per teldatum 1 oktober. In beide gevallen is sprake van een algemene uitkering, die ook voor een ander doel kan worden bestemd.

Meer vragen?

Uitgebreidere informatie is te vinden op www.mvastgoed.nl

8 Stichting Maatschappelijk Vastgoed heeft geen winstoogmerk, waar verdienen de mensen achter SMV aan en komen deze kosten bovenop de kosten voor nieuwbouw en renovatie?

De kosten voor de inzet van SMV vallen binnen de totale stichtingskosten van het uit te voeren project en is vergelijkbaar met de kosten die gemaakt worden voor architect, adviseur etc. Er is dus geen sprake van extra kosten buiten het stichtingskostenbudget om. SMV zit met zijn stichtingskosten op een vergelijkbaar niveau als andere partijen en het stichtingskostenniveau sluit aan bij onderzoeken die hierover zijn gedaan door bijvoorbeeld RVO.nl en diverse sectorstudies van banken. Eén van de op te leveren documenten bij de start van het traject is een stichtingskostenraming waarin alle kosten transparant en inzichtelijk voor de opdrachtgever worden aangeleverd. Ook is er bij diverse trajecten sprake geweest van extern ingewonnen stichtingskostenramingen om een benchmark mogelijk te maken.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Croeselaan 15 | 3521 BJ Utrecht
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht
T +31 (0) 88 042 42 42
F +31 (0) 88 602 90 23
E klantcontact@rvo.nl
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | augustus 2016

Publicatienummer: RVO-112-1601/BR-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.