



## Verslag bijeenkomst financiering van frisse scholen, 20 maart 2013



### Inleiding

Op woensdag 20 maart zijn circa 30 personen uit de publieke en private sector (zie bijlage 1) bijeen gekomen, om na te denken over innovatieve financieringsconcepten voor nieuw- en verbouw van frisse scholen. De bijeenkomst is het vervolg op de uitwerking van de pijler Scholenbouwfonds inzake 7 jaar frisse scholen. Adviesboog heeft, ondersteunt door Agentschap NL, het initiatief genomen van deze bijeenkomst en verschillende sprekers uitgenodigd. Op basis van de presentaties (zie bijlage 2,3,4) zijn alle deelnemers vervolgens met elkaar en de sprekers in gesprek gegaan. De verdiepvingsvragen en vervolgacties zijn in dit verslag verder uitgewerkt. Aan de deelnemers is ook gevraagd om de presentaties waar mogelijk aan drie huidige trends in de onderwijshuisvesting te spiegelen:

- 1- Krimp in de regio;
- 2- Verouderde voorraad schoolgebouwen;
- 3- Multifunctionele accommodaties, integrale kind centra.

## **Eerste presentatie: Stand van zaken Rijksregulering inzake financiering van (frisse) scholen**

Joop Pennings, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie Woon- en Leefomgeving, DG wonen en bouwen.

### *Samenvatting belangrijkste punten:*

- 1- Financiering verbouw en nieuwbouw van scholen kan op basis van **schatkistbankieren** (wet FIDO=financiering decentrale overheden) met de rente die de Rijksoverheid betaalt op de kapitaalmarkt (b.v. 2.5%), indien het schoolbestuur minimaal €100.000,- inlegt en de gemeente garant staat. Onduidelijk nog is, of al het kapitaal van het betreffende schoolbestuur dan ook via het schatkistbankieren moet lopen of minimaal de €100.000,-. De Tweede Kamer beslist hier 4 april over en de mogelijkheid treedt dan, met terugwerkende kracht, in werking per 4 juni 2012.
- 2- **Wet Houdbaarheid Overheidsfinanciën (HOF)** levert geen beperking op inzake de investeringsruimte voor decentrale overheden. Wel moeten zij voldoen aan de begrotingsnorm en bij minder inkomsten blijft er dus minder over om de investeren.
- 3- **BTW-compensatiefonds** blijft gehandhaafd maar wordt gemaximeerd. Hoe dat precies wordt uitgewerkt is nog onbekend (Wie het eerst komt..., % verdeling alle aanvragen, ...).

### *Aandachtspunten van de aanwezigen in positief en negatief*

<b>Positief</b>	<b>Negatief</b>
Schatkistbankieren en samenwerking gemeente en schoolbestuur	Onderpand is lastig voor schoolbesturen
Lenen als schoolbestuur, DBFMO	Controle/sturing op uitgaven
Lage rente investeringen in frisse scholen	Geen impuls marktwerking
Goedkoop lenen	Uitwerking onduidelijk
Risico voor esco's?	Weinig leenruimte i.v.m. wet HOF
	Andere partners in mfa mogen niet meedoen in financiering?

### *Tafel A: Verdiepingsvragen deelnemers:*

- 1- Hoe controleer je de waarde van het onderpand en wie doet dat?;
- 2- Op welke wijze kunnen gemeenten onderling lenen?;
- 3- Welke toezichtrelatie is bedoeld (alleen artikel 12 gemeenten)?;
- 4- Kan een schoolbestuur lenen voor alleen verbouw van frisse maatregelen en wat zou dan het onderpand moeten zijn?;
- 5- Is de lening geen verkapte staatssteun, juridische toets?;
- 6- Kan de lening ook als sturingselement op extra kwaliteit en of demografische zorgen (krimp in de regio) worden ingezet? Bv. minimaal klasse B verbouwing om in aanmerking te komen en/of minimaal multifunctioneel bouwen in regio om voorzieningen te behouden?

### *Next step:*

- 1- Meer duidelijkheid inzake de uitwerking van FIDO;
- 2- Concreet praktijkvoorbeeld op 1 A4 hoe een verbouw/nieuwbouw aanvraag gaat en wat de voordelen zijn.

*Tafel B: Verdiepingsvragen deelnemers:*

- 1- Schatkistbankieren: is kans voor (arme) scholen (met grote investeringsopgave) en tegelijk risico voor gemeenten;
- 2- Blijft het 2%?;
- 3- Ook voor coöperaties?

*Next step:*

- 1- In beeld brengen wat is bij welke omvang reserves en welke investering de beste oplossing en wat zijn voor en nadelen;
- 2- Gemeenten: kunnen eisen stellen aan kwaliteit en professionaliteit via garantstelling;
- 3- Promoten! Maar: Wie gaat dat doen?

*Tafel C: Verdiepingsvragen deelnemers:*

- 1- Besluitvorming moet nog naar de 2e en 1e kamer. April naar de Tweede Kamer, inwerkingtreding verwacht november/ december 2013;
- 2- FIDO is nu al mogelijk voor gemeenten;
- 3- Schatkistbankieren ook beschikbaar voor het verduurzamen van bestaande scholen?

*Next step:*

- 1- Kennis overdragen:
  - a. over schatkistbankieren;
  - b. over onderling lenen;
  - c. over investeren door scholen.
- 2- Samenwerking school <>gemeente verzorgen;
- 3- Pilot met een initiatiefnemer die voldoende schaalgrootte heeft.

Actie: **Joop Pennings** werkt de vragen uit en deelt deze met Adviesboog/Agentschap NL. vervolgens zullen ook de deelnemers worden geïnformeerd.

## **Tweede presentatie: Levende schoolgebouwen voor vitale gemeenten**

*Dr. ir. Wim F. Gielingh, Real Capital Systems*

### *Samenvatting belangrijkste punten:*

- 1- Omdenken van investeringskosten naar lifecycle kosten, total cost of ownership en investeren in duurzame flexibele toekomstwaarde voor beleggers;
- 2- Door koppeling huurindexatie aan indexering loonkosten, risico vrij herbouwen van huisvesting;
- 3- Grondstoffen worden hergebruikt, daardoor duurzaam en besparend. Minder afhankelijk van nieuwe grondstofprijzen;
- 4- Grondstof, arbeid en energie zijn belangrijker beleggingsbouwstenen op de lange termijn dan alleen geld;
- 5- Opstarten fonds circa €100mln. nodig om interessant te zijn voor beleggers.

### *Aandachtspunten van de aanwezigen in positief en negatief*

<b>Positief</b>	<b>Negatief</b>
Duurzaam, milieu	Krimpend volume is wel afschrijving nodig
Nieuwe invalshoek van belegger	Wie betaalt- gebruiker?
Stabiele maand/jaarlasten	Indexering loonkosten hoger dan rijksbekostiging gemeente en scholen
Verfrissend idee Nieuwe manier van denken	Complex, kun je partijen overtuigen?
Nieuwbouw alternatief	Verbouw niet mogelijk?
Ambitieuus	Ambitieuus
Financieren zonder banken	Afschrijvingstermijn installaties geen 40 jaar
	Europees aanbesteden is knelpunt
	Veel theoretische veronderstellingen

### *Tafel A: Verdiepingsvragen deelnemers:*

- 1- Hoe omgaan met leegstand, flexibel huurcontract?;
- 2- Flexibel bouwen heeft tijdelijke huisvestingsimago, hoe doorbreek je dat?;
- 3- Hoe werk je gebouwprincipe volgens Xerox principe uit?;
- 4- Aanscherpen van afschrijvingstermijnen in model CV e.d. niet op 40 jaar;
- 5- Meer duidelijkheid over flexibiliteit in huur, kan dat gerelateerd worden aan indexering rijksvergoeding i.p.v. loonindexering?;
- 6- Welke kwaliteit krijgt gebruiker voor de huur?;
- 7- Hoe voed je de vraagkant op om dit aanbod te kunnen bieden? Denk aan EU-aanbestedingen waarop anders beoordeeld wordt.

### *Next step:*

- 1- Uitwerken vragen;
- 2- Opstarten pilots;
- 3- Schaalomvang fonds om te starten;
- 4- Samenwerkingspartners.

*Tafel B: Verdiepingsvragen deelnemers:*

- 1- Wat is het belang voor de huurder?;
- 2- Wat is het belang voor de belegger? Bij krimp en leegstand?;
- 3- Hoe zit het met vertrouwen tussen aanbieder en gebruiker?

*Next step*

- 1- Uitwerken belang voor de huurder: hoe zit het met functionaliteit, zeggenschap voor huurder, financieel en wetgeving, hoe borg je de kwaliteit?;
- 2- Uitwerken belang voor de belegger, bv bij krimp? Wie betaalt de leegstand? Wat is winstpotentieel voor de belegger?;
- 3- Uitwerken van een voorbeeld, vooral financieel.

*Tafel C: Verdiepingsvragen deelnemers:*

- 1- Leidt deze benadering tot uniforme gebouwen? Nee, integendeel;
- 2- Alles flexibel? Nee alleen daar waar naar verwachting relevant;
- 3- Doelgroep: in eerste instantie PO;
- 4- Levenscyclus gebouwen? Nee, vooral op onderdelen;
- 5- Aanbestedingsregels? Is momenteel onderwerp van onderzoek;
- 6- In eerste project met een woningbouwvereniging blijft de investering onder 5 miljoen;
- 7- Groter project in Lelystad nog uit ontwerpen;
- 8- In ieder geval aanbesteden om EMVA.

*Next step:*

- 1- Ontwikkelen en uitvoeren van pilots;
- 2- Nader onderzoek naar de aanbestedingsregels en –procesgang;
- 3- Overleg met investeerders.

Actie: **Wim Gielingh** werkt de vragen deels uit en deelt deze met Adviesboog/Agentschap NL. Vervolgens zullen ook de deelnemers worden geïnformeerd. Geïnteresseerde partners kunnen contact met hem opnemen.

### **Derde presentatie: Investeringsfonds scholenbouw, een kans voor frisse scholen**

Louk Heijnders, Waarborgfonds kinderopvang en Ruimte OK.

#### *Samenvatting belangrijkste punten*

- 1- Pensioenfondsen moeten en willen meer investeren in Nederland, maar wispelturigheid beleid staat in de weg;
- 2- Scholenbouwfonds biedt kansen voor belegger, gemeente en gebruiker;
- 3- Pilot uitwerking wordt de scholenportefeuille overgedaan aan het fonds, waarbij gemeente terugkoopverplichting heeft na 3 jaar en garant staat voor de huursom;
- 4- Werving fondsmanager dient geschikt te zijn voor financiële wereld en maatschappelijk vastgoed wereld.

#### *Aandachtspunten van de aanwezigen in positief en negatief*

<b>Positief</b>	<b>Negatief</b>
Fondsmanager als brug tussen 2 werelden	Voordeel gemeente?
Professioneel vastgoedmanagement	Duur?
Kansrijk initiatief	Prikkel herstructurering als gemeenten na 3 jaar moet terugkopen?
Verhaal vanuit belangen relevante partijen	Rotte appels komen net zo hard weer bij gemeente terug, krenten uit de pap gehaald
Concentratie van kennis die scholen niet hebben inzake beheer	Hogere doel is onduidelijk, praktische uitwerking is onduidelijk
Alle partners in mfa profiteren mee, gemeente staat garant	Realistische businesscase voor krimpgebieden?
Nieuwe spelers brengen een nieuwe kijk/cultuur	Positie gebruiker?
	Doel, voor wie en wat?

#### *Tafel A: Verdiepingsvragen deelnemers*

- 1- Wat is het voordeel van het fonds t.o.v. schatkistbankieren?;
- 2- Hoe kan er een grotere prikkel tot herstructurering bij het fonds worden gelegd?;
- 3- Maatwerk management en bevoegdheden per gemeente mogelijk?;
- 4- Wat is de rendement/risico verhouding?;
- 5- Gevoeligheid vertrouwens imago pensioenfondsen voor slechte gebouwen met kinderen?;
- 6- Kan de grondwaarde bij de gemeente blijven?;
- 7- Heldere doelstelling en resultaat fonds.

#### *Next step:*

- 1- Meer duidelijkheid inzake doelstelling fonds;
- 2- Prikkel tot herstructurering beter opzetten;
- 3- Opnemen doelstellingen frisse scholen.

#### *Tafel B: Verdiepingsvragen deelnemers*

- 1- Relatie met stadsvernieuwing? Risico voor gemeenten om grondpositie kwijt te raken en achter te blijven met lege panden;

- 2- Transparantie over kwaliteitsniveau versus huur en rendementseis restrisico;
- 3- Scholenbouwfonds versus schatkistbankeren? Hoe zit het met risico's en verantwoordelijkheden / zorgplicht? Onderpand is niet gewenst, gemeenten zouden zeggenschap moeten behouden;
- 4- Vergelijk met kansen voor oprichten van coöperaties en/of RFE;
- 5- Is dit een oplossing voor scholen ouder dan 40 jaar?

*Next step:*

- 1- Beeld geven over hele levensduur, wat is de beste oplossing?;
- 2- Hoe financieren we krimp;
- 3- Transparantie geven over risico's;
- 4- Knip zorg eruit;
- 5- Eisen t.a.v. professionaliteit opstellen voor vraag- en aanbodzijde;
- 6- Op politieke agenda zetten;
- 7- In beeld brengen voor- en nadelen van coöperaties en FRE's.

*Tafel C: Verdiepingsvragen deelnemers*

- 1- Is zo'n fonds wel nodig? Ja, want;
- 2- De overheid financiert steeds minder;
- 3- Beheer en exploitatie schoolgebouwen moet professioneler worden;
- 4- De split incentive tussen investeren en exploiteren moet opgelost worden;
- 5- Bestaande fondsen? Missen de expertise m.b.t. het kernproces van scholen;
- 6- MFA, deze kennen nu een beheerprobleem;
- 7- Vierkante meters worden vaak slecht benut.

*Next step:*

- 1- Vertrouwen wekken bij gemeenten;
- 2- Een eerste pilot, is wel meteen 100 miljoen.

Actie: **Louk Heijnders** werkt de vragen uit en deelt deze met Adviesboog/Agentschap NL. Vervolgens zullen ook de deelnemers worden geïnformeerd.

## **Vervolgstappen**

**Adviesboog** maakt een verslag van deze bijeenkomst en kijkt op welke manier de resultaten van deze bijeenkomst verder kunnen worden gecommuniceerd (via bouwstenen voor sociaal, Ruimte OK, koepel organisaties, binnenlands bestuur e.d.)

**Adviesboog** houdt contact met de sprekers inzake hun pilots en uitwerkingen en zal bij nieuwe stappen en/of interessante ontwikkelingen de deelnemers op de hoogte houden. Doelstelling is om op basis van pilots concreet te worden in de mogelijkheden voor beleggers, schoolbesturen en gemeenten.

Op basis van de bijeenkomst kan **elke aanwezige** zijn/haar eigen initiatief indienen bij Adviesboog waarbij een sneeuwbal effect kan ontstaan van nieuwe financieringsmogelijkheden.

*Voor de geïnteresseerden in de WAKAWAKA-light, die de sprekers mochten ontvangen, volgt hier nog een link naar dit mooie initiatief. <http://www.wakawakalight.com> dat mede op basis van crowdfunding is gefinancierd.*

- Bijlage 1: Deelnemerslijst*
- Bijlage 2: Stand van zaken Rijksregelgeving inzake financiering van (frisse) scholen*
- Bijlage 3: Levende schoolgebouwen voor vitale gemeenten*
- Bijlage 4: Investeringsfonds scholenbouw, een kans voor frisse scholen*