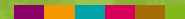


# (Anders) financieren

*Financieringsmogelijkheden voor schoolbesturen*



In deze reeks verschijnen ook:



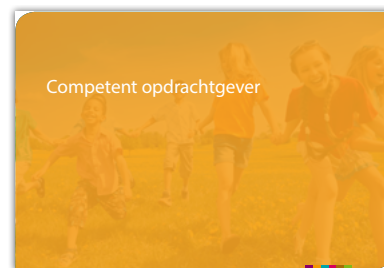
### **'Wetswijziging Buitenonderhoud'**

Wat wijzigt er in de wetgeving rondom het (buiten)onderhoud van schoolgebouwen?



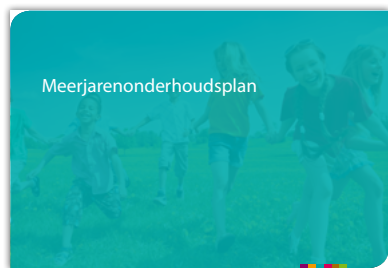
### **'Zorgvuldige overdracht'**

Hoe kunnen onderwijs en gemeenten samen het gesprek aan gaan?



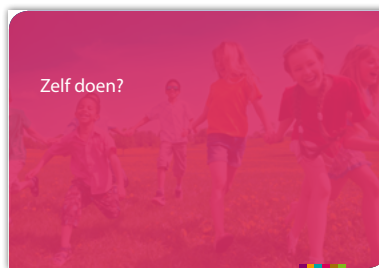
### **'Competent opdrachtgever'**

Welke vaardigheden worden van de huisvestingsverantwoordelijke gevraagd?



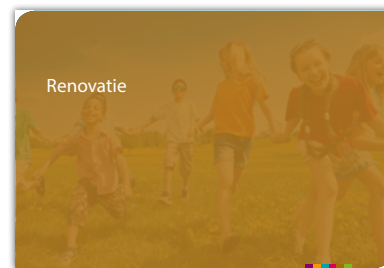
### **'Meerjarenderhoudsplan'**

Hoe komt u tot een goed huisvestings- en onderhoudsplan?



### **'Zelf doen?'**

Wilt u alles in eigen hand houden, of samenwerking opzoeken met anderen?



### **'Renovatie'**

Hoe geven gemeenten en onderwijs samen invulling aan renovatie?

# Beste huisvestingsprofessional,

*Deze brochure biedt schoolbesturen een hulpmiddel om inzicht te krijgen in financieringsvormen en -mogelijkheden. Door de wetswijziging per 1 januari 2015 rondom het buitenonderhoud neemt de kans toe dat schoolbesturen op korte termijn voor investeringen komen te staan waarvoor de benodigde middelen niet voorhanden zijn. In dat geval zal de behoefte ontstaan om naast de lumpsumvergoeding aanvullende financiering aan te trekken.*

Het Kenniscentrum Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK) heeft deze brochure opgesteld, samen met de PO-Raad en de VNG. Dit is de vijfde brochure in een reeks van in totaal zeven, die onderdeel uitmaakt van de voorlichting omtrent de wetswijziging.

Ruimte-OK verzorgt dit landelijke voorlichtingstraject in opdracht van het Ministerie van OCW en in samenwerking met de PO-Raad en de VNG. Het voorziet in een reeks brochures,

bijeenkomsten, presentaties en een helpdesk met als doel schoolbesturen en gemeenten goed voor te bereiden op de gewijzigde taak- en budgetverdeling.

Afhankelijk van de ontwikkelingen zal deze brochure worden geactualiseerd. Ze wordt digitaal beschikbaar gesteld en is te vinden op: [www.overhevelingbuitenonderhoud.nl](http://www.overhevelingbuitenonderhoud.nl). Een gedrukte versie van deze brochure is beschikbaar voor deelnemers aan de regiobijeenkomsten van Ruimte-OK omtrent de wetswijziging.

Hartelijke groet,  
Team Ruimte-OK



# 1. Vooraf

## **Wat is het?**

De overheveling van het budget voor het buitenonderhoud en aanpassingen van gebouwen in het primair onderwijs maakt schoolbesturen volledig verantwoordelijk voor de uitvoering en bekostiging hiervan. Budget hiervoor wordt door middel van een toevoeging aan de lumpsum door de rijksoverheid ter beschikking gesteld. Als er op korte termijn grote uitgaven op dit vlak in het verschiet liggen kunnen deze niet in alle gevallen uit de lumpsum of voorzieningen gefinancierd worden. Men is in dat geval (deels) aangewezen op andere financieringsbronnen. Heeft men daarnaast de ambitie om verduurzaming en kwaliteitsverbeteringen integraal bij het regulier onderhoud mee te nemen, dan vraagt dit om extra financiering. De ruimte hiervoor zou ook buiten de lumpsumvergoeding gezocht kunnen worden. Voor meer informatie over de wetswijziging, is het aan te raden terug te grijpen naar de brochure '[Wetswijziging Buitenonderhoud](#)'.

## **Voor wie is het bedoeld?**

Deze brochure is geschreven voor besturen in het primair en speciaal onderwijs, alsook gemeenten.

## **Waarvoor en hoe te gebruiken?**

De brochure biedt inzicht in de werking, voor- en nadelen van diverse financieringsvormen. Om te beginnen wordt een aantal relevante aandachtspunten en ontwikkelingen benoemd.

## **Welke ondersteuning kan ik verwachten?**

Alle informatie over het voorlichtingstraject loopt via de website [www.overhevelingbuitenonderhoud.nl](http://www.overhevelingbuitenonderhoud.nl). Daar kunt u [brochures](#) downloaden, zich aanmelden voor de [nieuwsbrief](#) en nieuwsflits, kennisitems vinden in de online [kennisbank](#), zich aanmelden voor de [regiobijeenkomsten](#) en vragen stellen via de online [helpdesk](#).



## 2. Algemene aandachtspunten voor financieren

*Per 1 januari 2015 is het schoolbestuur verantwoordelijk voor het totale onderhoud aan en de aanpassing van de huisvesting. Er zijn echter meer actuele ontwikkelingen en relevante aandachtspunten voor het financieringsvraagstuk. In dit hoofdstuk wordt een aantal benoemd.*

### Zorgplicht en geldstromen

In het primair onderwijs heeft de gemeente een wettelijke zorgplicht om, binnen de juridische kaders zoals het bouwbesluit, voldoende middelen ter beschikking te stellen voor de nieuwbouw en uitbreiding van onderwijshuisvesting. Schoolbesturen hebben een onderhoudsplicht en ontvangen van het Rijk hiervoor een vergoeding voor de instandhouding en aanpassingen gedurende de gebruiksduur. Per 1 januari 2015 geldt deze onderhoudsplicht voor al het onderhoud aan en de aanpassingen van het schoolgebouw.

Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het gebouw en

de gemeente heeft economisch claimrecht. Na eventuele onttrekking uit de onderwijsbestemming, gaat ook het juridisch eigendom terug naar de gemeente en is zij dus volledig gebouweigenaar. Een uitgebreidere toelichting op deze verhoudingen is opgenomen in de brochure '[Wetswijziging Buitenonderhoud](#)'.

Het schoolbestuur verkrijgt via de lumpsum de voor de totale exploitatie- en personeelslasten benodigde gelden. De gemeente krijgt via de uitkering uit het Gemeentefonds de gelden van het Rijk om haar zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting in te vullen.

### Doordecentralisatie als alternatief

Indien zij dat wenst en met het schoolbestuur overeenkomt, kan de gemeente er voor kiezen om via '[doordecentralisatie](#)' de gelden (uit het Gemeentefonds) voor nieuwbouw en uitbreiding van onderwijshuisvesting direct aan het school-

bestuur af te dragen. Dit gaat gepaard met de afspraak dat het schoolbestuur daarmee de verantwoordelijkheid voor de gehele huisvesting (dus ook uitbreiding en nieuwbouw) voor haar rekening neemt. Deze constructie wordt binnen een aantal gemeenten reeds in de praktijk toegepast.

### Nieuwe financieringsvraagstukken

Vele besturen hebben de ambitie verbeteringen aan te brengen in de kwaliteit van de onderwijshuisvesting en de gebouwen duurzamer te maken. Ontwikkelingen zoals de opkomst van integrale kindcentra, onderwijskundige vernieuwingen, het [kwaliteitskader huisvesting basisonderwijs](#), het [frisse scholen programma](#) en de 'Green Deal verduurzaming Scholen' ondersteunen deze ambities. Ze gaan echter vrijwel altijd gepaard met extra investeringen. Investeringen waarvoor financiering nodig is.

### Rol van het investeringsverbod

Een beperking ten aanzien van de investeringsmogelijkheden van schoolbesturen, is het investeringsverbod. [Artikel](#)

[148 van de Wet op het primair onderwijs](#) bepaalt dat schoolbesturen het geld uit de lumpsum moeten besteden aan de taken waar die middelen voor bestemd zijn. Daarmee wordt voorkomen dat schoolbesturen investeren in nieuwbouw en uitbreiding, hetgeen immers binnen de zorgplicht van de gemeente valt. Vanaf 1 januari 2015 vallen het totale onderhoud en aanpassingen binnen de plicht van het schoolbestuur. Daarmee krijgen zij wel meer ruimte om te investeren in bestaande bouw mits daardoor de onderhouds- of exploitatiekosten dalen. Dit is een wezenlijke verandering ten opzichte van de situatie voor 1 januari 2015.

De PO-Raad en de VNG zijn in gesprek om tot een standpunt te komen ten aanzien van de mogelijkheid voor schoolbesturen om ook bij te kunnen dragen aan nieuwbouw en uitbreiding. Staatssecretaris Dekker heeft [gemeld](#) bereid te zijn 'de mogelijkheden te onderzoeken om schoolbesturen de ruimte te geven om middelen in te zetten'. Het betreft op de eerste plaats investeringen die zich binnen enkele jaren terugverdienen in de gebruiksfase en/of een 'plus' vormen

bovenop het kwaliteitsniveau van het bouwbesluit. Dan zou namelijk niet in strijd met het investeringsverbod gehandeld worden. Praktijkvoorbeelden hiervan zijn investeringen ten behoeve van energiebesparing, of in duurzamere en onderhoudsarmere materialen.

#### *TIP*

Het schoolbestuur en de gemeente doen er verstandig aan om, tijdens de definitiefase of in de gebruiksovereenkomst, onderling zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de beoogde levensduur van het onderwijsgebouw, de staat van onderhoud waarin het gebouw dient te verkeren bij de teruggave aan de gemeente, of en hoe er tussentijds inzicht in de onderhoudsconditie wordt gegeven, etc. Hierbij zouden ook afspraken gemaakt kunnen worden of en op welke gronden gemeente en schoolbestuur tot een kostenverdeling komen in een situatie van renovatie als alternatief voor bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw.

### **Investerings en exploitatielasten**

De hoogte van de investeringen en de exploitatiekosten zijn in veel gevallen communicerende vaten. Een hogere investering kan leiden tot lagere exploitatielasten en vice versa. Daarom is het goed om ook vanuit dit perspectief investeringsbeslissingen te nemen. Welke geschikte alternatieven zijn er voor de bestaande oplossing? Bieden deze op de korte of de lange termijn ook andere (bijkomende) voordelen?

Met investeringen in huisvesting zijn vaak grote bedragen gemoeid en ze worden gerealiseerd voor een langere termijn. Hierbij is een vooruitziende blik van belang. Soms kan het verstandig zijn om minimaal te investeren, bijvoorbeeld als er op korte termijn toch al een vervangingsinvestering noodzakelijk is. Het bespaarde bedrag zou dan weer ingezet kunnen worden bij deze vervangingsinvestering. Soms is het juist verstandig om meer te investeren dan strikt noodzakelijk, omdat daardoor op lange termijn een voordeel ten aanzien van de exploitatie en/of kwaliteit gerealiseerd wordt.

Een voorbeeld is de investering in een nieuw plat dak. Kiest men voor de meest eenvoudige (laagste) investering, dan zou groot onderhoud of vervanging mogelijk eerder aan de orde kunnen zijn, extra onderhoud nodig kunnen blijken. Een duurzame investering houdt beter rekening met de lange termijn gevolgen voor onderhoud en vervanging. De initiële investering is wellicht hoger, maar het totaal zal de gehele levensduur overziend voordeliger uitpakken. Dat kan ook gelden als de duurzame investering tot hogere financieringslasten leidt. Daarnaast kunnen door slimme keuzes en duurzame investeringen de exploitatielasten vermindert worden. In hetzelfde voorbeeld door bijvoorbeeld te kiezen voor betere dakisolatie, of voor dakbekleding die het thermisch comfort van het gebouw verhoogt (sedum gedekt dak, of 'witte daken').





# 3. Van investeringsvraag naar financiering

*Als duidelijk is dat het schoolbestuur moet of wil investeren in het schoolgebouw rest de vraag of hiervoor voldoende middelen beschikbaar zijn. En, als deze er niet zijn: wat zijn de mogelijkheden om de investering toch uit te voeren?*

## **Wel de investeringsbehoefte, niet de middelen: en nu?**

Ongetwijfeld zullen er in het land schoolbesturen zijn die na 1 januari 2015 willen of moeten investeren in onderhoud of aanpassing van hun schoolgebouw(en), terwijl er geen of onvoldoende middelen ter beschikking zijn.

Situationele omstandigheden zoals de urgentie van de investering, de mate waarin extra financieringslasten door het schoolbestuur gedragen kunnen of willen worden, de bestaande financieringsstructuur, beschikbare zekerheden en mogelijk aanwendbare zekerheden (zoals een garantie van de gemeente) zijn hierbij van doorslaggevend belang. Dit dient ieder schoolbestuur dan ook voor zichzelf in kaart te brengen.

Helder is dat investeringsvragen op korte termijn met de meest traditionele financieringsvorm (eerst sparen, dan investeren) niet opgelost kunnen worden. Het mankeert in die situaties immers aan tijd om te sparen. Geld lenen bij een derde partij, zoals een bank, biedt in zo'n geval wellicht perspectief. Het schoolbestuur dient wel zekerheden te verschaffen om op deze wijze middelen aan te trekken, hetgeen veelal slechts beperkt of niet lukt. Het schoolbestuur mag immers het onroerend goed niet zonder toestemming van de gemeente vervreemden of bezwaren.

Hoewel ze hier niet aan mee hoeven te werken (het is dus niet afdwingbaar), kan het lonend zijn om hierover met de gemeente het gesprek aan te gaan. Doel hiervan zou zijn om te bezien of, en op welke wijze de gemeente een garantie af zou kunnen geven waarmee de externe financiering mogelijk wordt gemaakt. In dit overleg kunnen ook ideeën ten aanzien van alternatieven ontstaan, zoals een renteloze lening (of een lening met lage rentevergoeding), van de gemeente aan

het schoolbestuur. Dergelijke constructies kunnen evenmin worden afgedwongen, maar slechts bij raadsbesluit mogelijk worden gemaakt.

Is de tijdsdruk minder groot, bijvoorbeeld omdat het langer voorzienbare investeringen betreft, kan een minder traditionele benadering van de financiering eveneens leiden tot extra investeringsruimte. Als voorbeeld: bij de investering in een (ver)nieuw(d) schoolgebouw is vaak een totaalbudget beschikbaar voor de bouw, installaties en inrichting. De inrichting wordt in de praktijk nogal eens als sluitpost gebruikt als het totaalbudget dreigt te worden overschreden. Het gevolg kan zijn dat de oude meubels nog tien jaar in het nieuwe gebouw gebruikt worden tot er voldoende reserves zijn opgebouwd om deze alsnog te vervangen. Hierdoor sluit de inrichting eigenlijk niet optimaal aan bij de vanuit het onderwijskundig concept gekozen gebouwindeling.

Een mogelijke oplossing is hier bijvoorbeeld de installaties te leasen, of een huur/koop overeenkomst aan te gaan, of

in zee te gaan met een ESCo (Energy Service Company). De investeringsruimte die in deze casus aan de installaties zou worden gespendeerd, wordt zodoende vrijgehouden voor de inrichting (of een extra kwaliteitsimpuls). Uiteraard zijn de financieringslasten in dat geval wel een aandachtspunt en vraagt dit derhalve om een goede voorbereiding en afweging.



# 4. Financieringsvormen

*In dit hoofdstuk worden diverse vormen van financieren toegelicht. Hierbij is gekozen voor een brede benadering, om de diversiteit aan mogelijkheden te duiden. Het is echter geen uitputtende lijst. Ook zijn niet alle beschreven vormen direct toepasbaar of persé opportuun bij het financieren van buitenonderhoud of aanpassingen.*

## 1) Eigen middelen: eerst sparen, dan uitgeven

Onderdeel van de wetswijziging Buitenonderhoud is een toevoeging aan de lumpsum. In het Nederlandse onderwijs is het gebruikelijk eerst voor een doel te sparen en het dan pas te besteden. Kiest men hiervoor om het gebouwonderhoud en -aanpassingen te financieren, dan zouden schoolbesturen deze gelden eerst (een aantal jaren) moeten reserveren om ze later in te kunnen zetten. Deze financieringsstrategie is in de praktijk niet altijd realiseerbaar of gewenst.

## Aandachtspunten:

- De lumpsum biedt de ruimte de geldbedragen aan andere prioriteiten te besteden. Op de (middel)lange termijn zou hierdoor een probleem kunnen ontstaan ten aanzien van de onderhoudsplicht.
- De kans is aanwezig dat het benodigde onderhoud en/of aanpassingen eerder om een investering vragen dan dat er voldoende reserve is opgebouwd.
- In deze beide situaties kan een aanleiding gevonden worden om niet (alleen) voor sparen, maar ook andere financieringsvormen te kiezen.

## 2) Geld lenen

Naast de acute financieringsbehoefte kan het voor andere doelen beschikbaar willen houden van de eigen liquide middelen ook een motief zijn om een beroep op derden te doen (extern financieren). Bijvoorbeeld om seizoensgebonden uitgaven te kunnen doen (zoals uitbetaling van vakantiegel-

den), of adequaat te kunnen reageren op (onverwachte) financiële tegenslag. Het lenen van geld is op meerdere manieren mogelijk.

## 2a. Schatkistbankieren

Schatkistbankieren is een leningsvorm waarbij liquide middelen geleend én belegd kunnen worden bij het Ministerie van Financiën. Schoolbesturen hebben de mogelijkheid om hieraan deel te nemen, maar zijn hiertoe niet verplicht. Een belangrijk voordeel van deze vorm van financieren is de zeer lage rente die aan deze leningen gekoppeld is.

### *Aandachtspunten:*

- Bij deelname zullen alle publieke gelden bij het ministerie aangehouden moeten worden; er kan geen spreiding plaatsvinden en de vrijheid rond het besteden van middelen wordt beperkt.
- Het ministerie van OCW dient garant te staan voor de rente en aflossingen op de leningen. Hiervoor vraagt het ministerie op zijn beurt een gemeentegarantie. Medewer-

king van de gemeente is dus noodzakelijk voor schatkistbankieren.

## 2b. Reguliere banken en kredietverschaffers

Naast het afhandelen van het betalingsverkeer en het stallen van creditgelden hebben banken een rol als financier. Het onderwijs kan voor banken een interessante sector zijn om financieringen aan te verstrekken. Dit ligt in het feit dat het risicoprofiel van het onderwijs redelijk goed te voorspellen is en dat de sector een behoorlijke omvang heeft.

Een bancaire lening gaat gepaard met een hoger rentetarief dan schatkistbankieren. Het inbrengen van zekerheden (in de volksmond: onderpand) heeft echter een gunstig effect op de hoogte van de rente. Ook de koppeling met bijvoorbeeld spaar- en beleggingsproducten en verzekeringen kan voor gunstiger voorwaarden zorgen. Ook voor relatief kleine bedragen kan een reguliere bank benaderd worden.

### *Aandachtspunten:*

- Banken vragen een volledig en onderbouwd onderne-

mingsplan, ook aan schoolbesturen. De eerste indruk en dus een goede voorbereiding is belangrijk.

- Voorwaarden voor financieren, waaronder rentepercentage, zijn bespreekbaar.
- Naast een goed plan met voldoende uitzicht op aflossing, verlangen banken ook zekerheden. Deze dienen als dekking voor het risico van de lening die ze verstrekken. Zekerheden kunnen gemeentegaranties zijn, maar ook borgstellingen van derden. Hoewel diverse stakeholders de wens uitspreken, is er nog geen specifiek borgstellingsfonds voor onderwijs, zoals voor de zorg, breedtesport en kinderopvang.

## 2c. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)

De **BNG** kent een specifieke positie binnen de bankensector. De bank is opgericht door en voor Nederlandse overheden. Haar kerntaak is kredieten verstrekken aan of onder garantie van deze overheden. Dit alles onder lagere rentes dan de reguliere banken.

### *Aandachtspunten:*

- De BNG vraagt een volledig en onderbouwd ondernemingsplan. De eerste indruk en dus goede voorbereiding is belangrijk.
- Voorwaarden voor financieren, waaronder rentepercentage, zijn bespreekbaar.
- Naast een goed plan met voldoende uitzicht op aflossing, vraagt de BNG zekerheden als risicodekking zoals garanties vanuit overheden. Een gemeentegarantie is vrijwel zeker een gestelde voorwaarde.
- In de praktijk blijkt dat de BNG vooral grote projecten financiert. Een kleine financieringsaanvraag ten behoeve van buitenonderhoud zal daarom wellicht niet hierbij passen.

## 2d. Lenen bij de gemeente

In sommige gevallen is de gemeente zelf bereid een lening te verstrekken aan het schoolbestuur. Uiteraard is een en ander onder meer afhankelijk van de beschikbare financiën, politieke keuzes en de onderlinge relatie. Als zo'n lening mogelijk is, kent deze in het algemeen een lager rentetarief

en gunstiger voorwaarden dan commercieel gangbaar is. Ook kan het ontbreken van een onderpand op deze wijze als obstakel weggenomen worden.

#### *Aandachtspunt:*

- Bewaak gezamenlijk dat de lening, of het aangaan ervan niet als drukmiddel wordt ingezet bij onderhandelingen tussen de partijen. Dit kan de relatie tussen beide ernstig beïnvloeden.

### **2e. Lenen bij de gemeente vanuit het fonds Volkshuisvesting**

Naast een lening uit de gemeentekas, hebben gemeenten een mogelijkheid geld te lenen aan het schoolbestuur en deze direct te laten financieren vanuit het fonds Volkshuisvesting. Dit is een zogenoemd revolving fund dat onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid biedt in onderwijs-huisvesting te investeren. Deze financieringsvorm kenmerkt zich door een zeer laag rentetarief.

Deze vorm is niet zozeer geschikt in geval van beperkte finan-

cieringsbedragen zoals onderhoudsvraagstukken.

#### *Aandachtspunten:*

- Een gemeente moet lid zijn van het fonds en de eigen, al eerder gestorte middelen, beschikbaar willen stellen. Dit levert mogelijk belemmeringen op ten aanzien van andere beleidsterreinen
- De gemeente moet het goedkeuren dat er niet in woningen, maar in onderwijshuisvesting wordt geïnvesteerd. Hiertoe is een raadsbesluit nodig.

### **2f. Lenen bij leveranciers**

Sommige (grote) leveranciers bieden de mogelijkheid om investeringen door hen te laten financieren. Dit gebeurt bijvoorbeeld op het gebied van installaties en energiematregelen (via het energiebedrijf). Het schoolbestuur hoeft dan geen eigen middelen aan te spreken om de investering te realiseren.



### *Aandachtspunten:*

- Het schoolbestuur betaalt een doorlopende vergoeding voor de lening. Deze kan hoger zijn dan een reguliere lening.
- Door naast een klantrelatie ook een financieringsrelatie met een leverancier aan te gaan kan het moeilijker worden van de betreffende leverancier afscheid te nemen. Sla de voorwaarden hier altijd goed op na.

## **2g. Groenfinancieren**

Er zijn 'groenfondsen' die onder gunstige voorwaarden financieringen kunnen verstrekken specifiek voor projecten met een duurzaam of 'groen' karakter. De exacte voorwaarden verschillen per fonds en de financieringsruimte is vaak tijdelijk beschikbaar. Een voorbeeld van zo'n project kan een duurzaam verbouwingsplan van een onderwijsgebouw zijn.

### *Aandachtspunten:*

- Er is vrijwel altijd een groenverklaring noodzakelijk om in aanmelding te komen voor groenfinancieren.

- Het verkrijgen van een groenverklaring kan bij [Sen-terNovem](#) en vergt een administratieve tijdsinvestering. Houd goed in de gaten of deze extra inspanningen opwegen tegen het te behalen voordeel.

## **3) Eigendom van installaties (tijdelijk) afstaan**

Er zijn meerdere vormen van financiering waarbij het eigendom van de installaties, andere roerende zaken (bijvoorbeeld inrichting), of gebouwen (tijdelijk) wordt afgestaan. Het voordeel bij alle varianten is dat de liquide middelen van het schoolbestuur niet worden aangesproken. Deze kunnen bijvoorbeeld voor andere investeringen ingezet worden. Ook kan zo de financieringsvraag bij andere financiers zoals een bank, omlaag gebracht worden. Tevens worden de (vaak beperkt) beschikbare zekerheden optimaal benut.

Voordelen van deze constructies zijn ook het kunnen beschikken over de laatste technologieën en het uitbesteden van het risico dat de reële restwaarde afwijkt van de boekwaarde (afhankelijk van de gekozen variant). Er is een divers

aanbod aan mogelijkheden, waarbij sommige op deze manier tot 100% van de investering financieren. Er bestaan ook varianten waarin flexibele betaalschema's worden gebruikt, aangepast op de beschikbare cashflow.

Uiteraard staan tegenover deze voordelen wel hogere financieringslasten. Een ander aandachtspunt bij het (tijdelijk) afstaan van het eigendom is dat voor goederen die noodzakelijk zijn voor de basiskwaliteit van het gebouw (denk aan verwarmingssystemen, verlichting, etc.) er goede afspraken gemaakt moeten worden over wat er gebeurt indien het gebouw voor het einde van de leaseovereenkomst over gaat naar de gemeente. Stem dit niet alleen af met de leasemaatschappij maar ook met de gemeente.

Enkele uitwerkingen van deze financieringsvorm zijn:

### 3a. Vendor lease

Bij vendor lease wordt een goed aan de bank verkocht en vervolgens aan de eindgebruiker verleasd.

#### *Aandachtspunt:*

- Dit kan voor zowel nieuwe, als (in bepaalde situaties) bestaande goederen.

### 3b. Eigendom afstaan aan de leverancier

De leverancier behoudt het eigendom over het geleverde goed. In een onderling contract wordt vastgelegd of er sprake is van een zogenaamde 'financial' of 'operational' lease (inclusief onderhoud etc.), huur of huur/koop. Tevens worden daarin de voorwaarden vastgelegd waaronder dit gebeurt. Dit is ook mogelijk voor afzonderlijke goederen zoals een CV-ketel, of verlichting.

#### *Aandachtspunten:*

- Let goed op de voorwaarden die de leverancier stelt aan de plaatsing, het onderhoud en gebruik van het goed. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat ook voor aanpassingen die normaliter in eigen beheer uitgevoerd zouden worden, de leverancier ingeschakeld moet worden.
- Door naast een klantrelatie ook een financieringsrelatie



met een leverancier aan te gaan kan het moeilijker worden van de betreffende leverancier afscheid te nemen. Sla de voorwaarden hier altijd goed op na.

### 3c. Huur en huur/koop

Voor bepaalde installaties en materialen is het mogelijk om deze niet in eigendom te nemen, maar deze bij de leverancier te huren. Zowel voor korte als lange looptijden. In een aantal gevallen is het tevens mogelijk de afspraak te maken dat het gehuurde na afloop van de overeengekomen periode eigendom wordt van de huurder (schoolbestuur). In dat geval spreekt men van huur/koop.

#### *Aandachtspunten:*

- Bij huur/koop blijft het goed na afloop van de overeenkomst in eigendom van het schoolbestuur. Deze variant komt dus niet automatisch tegemoet aan de wens om steeds de laatste technologie beschikbaar te hebben.
- Door naast een klantrelatie ook een financieringsrelatie met een leverancier aan te gaan kan het moeilijker worden

van de betreffende leverancier afscheid te nemen. Sla de voorwaarden hier altijd goed op na.

### 3d. ESCo's

Energy Service Companies (ESCo's) zijn bedrijven die de aanschaf, het onderhoud en beheer van de (klimaat)installaties van gebouwen overnemen. Zij leveren een gegarandeerde energiebesparing, inclusief de financiering ervan. Het schoolbestuur hoeft daardoor zelf niet de investering te plegen, maar betaalt gedurende de looptijd van het contract (net als bij een bancaire financiering) de financieringslasten met rente terug. Onderdeel van deze financieringswijze is een prestatiecontract, waarin afspraken over energiebesparing worden vastgelegd. Ten aanzien van het buitenonderhoud zijn ESCo's minder relevant, maar zij bieden wel mogelijkheden als het om renovatie en verduurzaming gaat.

#### *Aandachtspunten:*

- Niet alle leveranciers zijn even transparant in de voordelen, terugverdientijd en hun marge. Dit kan vergelijken moeilijk

maken.

- De maatregelen zijn meestal voornamelijk gericht op de energiebesparing en het financieel rendement hieruit ten gunste van de leverancier. Andere aspecten die voor het schoolbestuur van belang zijn, zoals bijvoorbeeld de kwaliteit van het binnenklimaat, worden veelal niet of minder meegenomen.

#### 4) Gebruik van de gelden van derden

Naast het aantrekken van externe middelen waar een extra (rente)vergoeding voor betaald moet worden zijn er ook mogelijkheden om geld 'om niet' aan te trekken. Al dan niet in de vorm van een lening of een gift (met voorwaarden).

##### 4a. Subsidies

Een subsidie is een financiële bijdrage van een derde partij (overheid o.a.) ten behoeve van een specifiek doel. Ook ten aanzien van het buitenonderhoud en aanpassingen is het interessant te bezien of er subsidieregelingen zijn die ingezet kunnen worden. Er zijn momenteel geen landelijke subsidie-

regelingen waar naar verwezen kan worden. Lokaal en op projectbasis zouden er toch mogelijkheden kunnen bestaan. Er zijn diverse adviesbureaus die op basis van no cure no pay subsidieonderzoek uitvoeren. Daarnaast zijn er op internet [subsidiewijzers](#).

##### Aandachtspunt:

- Aan een subsidie kunnen uitgebreide voorwaarden gekoppeld zijn, bijvoorbeeld omtrent de (wijze van) verantwoording van de besteding ervan. Neem deze voorwaarden vooraf goed door en stel de vraag of deze op wegen tegenover het te verkrijgen subsidiebedrag.

##### 4b. Sponsoring

Soms kan een beroep gedaan worden op het (lokale) bedrijfsleven, instellingen, maatschappelijke fondsen, ouders en/of leerlingen om een financiële bijdrage te leveren. Sponsoring biedt hen de mogelijkheid om betrokkenheid en goodwill te tonen of extra naamsbekendheid te realiseren. Voor bedrijven kan het interessant zijn om een project als

voorbeeld te gebruiken. Het is bespreekbaar om daar als schoolbestuur dan een tegenprestatie voor te vragen, bijvoorbeeld in de vorm van sponsoring. Sponsoring kan bijdragen in de kosten, hoewel het aandeel hierin veelal gering is.

*Aandachtspunten:*

- Bewaak dat de gevraagde tegenprestatie in verhouding blijft staan tot de sponsoring.
- De bijdrage van sponsoring in verhouding tot de totale kosten is vaak beperkt.

#### **4c. Crowdfunding**

Crowdfunding is een vorm van financieren waarbij 'het publiek', bijvoorbeeld ouders en stadsgenoten, de financiering (voor een deel) verzorgen. Dit kan in allerlei vormen uitgewerkt worden, al dan niet met behulp van bestaande initiatieven die landelijk reeds worden toegepast. Het is echter ook mogelijk om in eigen beheer crowdfunding te realiseren, waarbij een renteloze obligatielening een van de mogelijkheden is. De voordelen van deze vorm zijn dat de financierings-

lasten laag zijn of zelfs vervallen en dat de betrokkenheid van de 'financiers' toeneemt.

*Aandachtspunt:*

- In tegenstelling tot sponsoring is hierbij wel sprake van een terugbetalingsverplichting. De voorwaarden hiervan kunt u echter zelf bepalen.

#### **4d. Fiscale maatregelen BTW-compensatiefonds**

[Energie Investeringsaftrek \(EIA\)](#) en [Milieu Investeringsaftrek \(MIA\)](#) aftrek kunnen relatief gemakkelijk en voordelig aangevraagd worden. Deze resulteren bij toekenning in lagere kosten. Daarnaast kan de gemeente mogelijk een beroep doen op het BTW-compensatiefonds als zij als bouwheer van de (ver)bouw van het schoolgebouw optreedt.

*Aandachtspunt:*

- De EIA kent als randvoorwaarde onder meer dat er vennootschapsbelasting betaald wordt en er winst wordt gemaakt. Dit is bij scholen meestal niet het geval. De EIA

kan dan toch benut worden indien er een leaseconstructie wordt toegepast.

### 5) Eigendom van vastgoed afstaan

Investerders, zoals (institutionele) beleggers of woningbouwcorporaties, kunnen belangstelling hebben om een (cluster van) schoolgebouw(en) aan te kopen en deze (voor lange periode) terug te verhuren. Dit wordt ook wel een 'sell and lease back-constructie' genoemd. Het eigendom van het gebouw verschuift dan naar de investeerder. Een van de voordelen is dat het schoolbestuur daarmee alle huisvestingszaken uit kan besteden.

#### *Aandachtspunten:*

- Voor deze constructie is altijd de medewerking van het schoolbestuur én de gemeente nodig.
- Voor een enkele school is het vaak niet eenvoudig om een investeerder te vinden, gezien de relatief grote inspanningen die deze moet leveren om aan de specifieke gebruikerswensen tegemoet te kunnen komen.

- Integrale sturing op het totale gebouwbestand is lastiger indien er langdurige huurovereenkomsten gesloten zijn.
- In de huurlasten van het gebouw zitten ook elementen voor de risicoafdekking en het rendement van de investeerder. Dat maakt deze oplossing niet altijd goedkoper.
- In bepaalde situaties is het alternatief denkbaar dat de gemeente alle schoolgebouwen in juridisch eigendom neemt en ook de verantwoordelijkheid voor het totale onderhoud en de aanpassingen op zich neemt. Zij geven het gebouw dan in gebruik aan het schoolbestuur en maken onderling afspraken over de bijdrage van het schoolbestuur in de kosten voor onderhoud en aanpassing.



# 5. Administratieve verantwoording

*Investerings kunnen op meerdere manieren boekhoudkundig verwerkt worden. Omdat de bedragen die hier ten aanzien van huisvesting mee gepaard gaan per 1 januari 2015 toenemen, is het een goed moment om te bezien of dit momenteel correct wordt uitgevoerd, danwel aanpassingen op zijn plaats zijn.*

## **Investeren of reserveren?**

Het Ministerie van OCW heeft samen met de PO-Raad een [notitie](#) opgesteld waarin wordt aangegeven welke maatregelen nodig zijn om na 1 januari 2015 groot onderhoud in te passen in de verantwoordingsstructuur.

De eerste vereiste is het opstellen van een onderhoudsplan, inclusief kostenraming en tijdsplan. Voor de financiering van de onderhoudskosten en de verwerking in de administratie is er een keuze uit drie opties. De kosten die direct verband houden met groot onderhoud kunnen worden verwerkt:

- In de boekwaarde van het actief (het gebouw).

- Ten laste van een voorziening groot onderhoud.
- Direct in de staat van baten en lasten over het betreffende verslagjaar.

In de genoemde notitie worden de voorwaarden en voor- en nadelen van iedere methode toegelicht. De belangrijkste conclusies zijn dat het treffen van een voorziening 'groot onderhoud' de voorkeur verdient, indien het economisch eigendom van het pand bij de gemeente berust / blijft.

Is er sprake van aanvullende eigen investeringen voor het aanbrengen van verbeteringen of uitbreidingen, en kan dit deel afzonderlijk worden herkend en geregistreerd, dan kan voor dit deel ook gekozen worden voor activering en afschrijving.

Is er sprake van doordecentralisatie en wordt er gebruik gemaakt van de componentenregeling, dan passen activering

en afschrijving van de kosten beter.

*Aandachtspunt:*

Ingeval van activering van eigen investeringen in een gebouw waarvan het economisch eigendom bij de gemeente berust, verdienen zaken als verzekering en aansprakelijkheid de aandacht.

Afstemming over de verwachte gebruiksperiode met de economisch eigenaar (gemeente) is dan vereist om te voorkomen dat naderhand sprake is van een mismatch tussen het oorspronkelijke gebouw en de aanvullende investeringen.



## 6. Actuele ontwikkelingen

*In dit slothoofdstuk wordt nog een aantal vermeldenswaardige actuele ontwikkelingen beschreven, die de invulling van de financieringsbehoefte van schoolbesturen kunnen beïnvloeden.*

### **(Investerings)fonds voor onderwijshuisvesting**

Een aantal jaren wordt er gesproken over de vorming van een (investerings)fonds ten behoeve van onderwijshuisvesting.

Dit fonds zou eigenaar kunnen worden van een substantiële voorraad onderwijsgebouwen, die schoolbesturen vervolgens kunnen huren. Dit behelst in feite ook doordecentralisatie van alle middelen voor onderwijshuisvesting.

[Extern onderzoek](#) heeft aangetoond dat het bij één entiteit onderbrengen van de (integrale) verantwoordelijkheid voor de huisvesting en financiering daarvan, efficiencyvoordelen en dus kostenbesparingen opleveren.

Voor het buitenonderhoud betekent een dergelijk fonds dat dit op grotere schaal aanbesteed en georganiseerd kan

worden, hetgeen tot schaalvoordelen kan leiden die zich terugvertalen in lagere lasten voor de onderwijsorganisaties (verrekend in de huur).

[Momenteel wordt onderzocht](#) of dit initiatief past binnen de mogelijke opzet van de Nationale Investeringsinstelling (NII). De NII is een initiatief van de overheid om de pensioenfondsen meer te laten investeren in de Nederlandse economie.

### **PPS-constructie**

Zowel op school-, organisatie-, als wijkniveau is het mogelijk om via een publiek-private samenwerking de financiering voor een of meer projecten te realiseren. Een dergelijke [PPS-constructie](#) houdt in dat gemeente, schoolbestuur, marktpartijen en eventueel een woningcorporatie gezamenlijk participeren in een besloten vennootschap (B.V.). Deze vennootschap voert het project uit en draagt eveneens het bouwrisico. Het voordeel is dat de middelen en expertise van deze partijen ingezet kunnen worden gedurende het project.

Een aandachtspunt is wel dat de gemeente en het schoolbestuur in een langdurige afhankelijkheidsrelatie met derden (waaronder de marktpartijen) komen.

### Coöperatiemodel

Er wordt in het land ook gewerkt met een coöperatiemodel. Schoolbesturen treden dan gezamenlijk in een coöperatie met als doel gezamenlijk de huisvesting te organiseren, faciliteren en financieren. Vanuit een gezamenlijk huisvestingsplan worden vervolgens de investeringskeuzes gemaakt en gepland. Hierbij draagt men gezamenlijk de risico's, maar deelt men ook de voordelen. Het grotere volume dat ontstaat levert bijvoorbeeld inkoopvoordelen op, biedt de mogelijkheid tot meer (en centraal) ingehuurde expertise en tot een integralere aanpak van de huisvestingsbehoeften in een bepaald gebied. Een voorbeeld hiervan in het voortgezet onderwijs is te vinden onder de naam ['Building Breda'](#).





### **Bezoekadres**

Ruimte-OK  
Beukenlaan 42  
5651 CD Eindhoven

### **Contact**

Telefoon (040) 2329740

Fax (040) 2443298

[Info@ruimte-ok.nl](mailto:Info@ruimte-ok.nl)

[www.ruimte-ok.nl](http://www.ruimte-ok.nl)

Deze brochure is in opdracht van het Ministerie van OCW uitgegeven  
door Ruimte-OK in samenwerking met de PO-Raad en de VNG.

De digitale versie van de brochure is beschikbaar op:

[www.overhevelingbuitenonderhoud.nl](http://www.overhevelingbuitenonderhoud.nl)

Versie 1.0 © 2014