

## Huren als Eigenaar

Naast de traditionele financiering zijn er de laatste jaren ook innovatieve financierings- en beheerconcepten ontwikkeld en toegepast. Het innovatieve financieringsconcept 'Huren als Eigenaar' Publicatie 'Innovatieve financiering energiezuinige en frisse scholen'; Rijksdienst voor Ondernemend Nederland; augustus 2016 is hierop gebaseerd en ontwikkeld door de stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) en is vooral geschikt voor nieuwbouw en renovatie.

Kenmerken van het concept Huren als Eigenaar:

- De exploitatie vindt plaats op basis van de bundeling van alle beschikbare budgetten van gemeente voor nieuwbouw (normvergoeding) en van het schoolbestuur voor onderhoud (materiële instandhouding). Door deze bedragen al voor de start van de bouw voor een langere periode samen te brengen is het voor de opdrachtnemer van het ontwerp, de bouw en de instandhouding van de school mogelijk beter na te denken over levenscyclusoptimalisaties. Bijvoorbeeld hogere investeringen die in de exploitatiefase worden terugverdiend.
- Het eigendom van het gebouw wordt ondergebracht in een per gemeente op te zetten beheerstichting. Deze stichting ontzorgt het schoolbestuur en de gemeente bij de realisatie en het beheer van een nieuw modern duurzaam en kwalitatief hoogwaardig schoolgebouw dat voldoet aan alle gestelde eisen. De stichting exploiteert zonder winstoogmerk.
- Het schoolbestuur huurt vervolgens gedurende 30 jaar het schoolgebouw van de beheerstichting.
- Financiering geschiedt onder borgstelling van de gemeente waarbij de gemeente verklaart dat zij de school aan het einde van de looptijd weer terugkoopt ('Garantie- en Koopverklaring').
- Omdat de school buiten de balans van de gemeente wordt gebracht zijn andere boekhoudregels van toepassing dan het BBV. Gevolg daarvan is dat de jaarlijkse huur lager uitvalt dan de kapitaallasten in geval van nieuwbouw die ten laste van gemeentebegroting wordt gebracht.

Deze constructie maakt het mogelijk aan de voorkant méér en duurzamer te investeren, waardoor de jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten gemiddeld lager uitkomen dan onder het traditionele onderwijsstelsel. Meer kwaliteit, tegen uiteindelijk lagere lasten.

**Huren als Eigenaar: meer kwaliteit, tegen uiteindelijk lagere lasten**

Dit concept stelt overigens eisen aan de kennis en expertise bij de betrokken gemeente en schoolbesturen. Ook de governance moet goed geregeld zijn. Het schoolbestuur en de gemeente moeten bereid zijn langjarig afspraken te maken over verantwoordelijkheden en geldstromen.

Inmiddels zijn er met dit concept succesvol nieuwe scholen gerealiseerd in o.a. Alkmaar, Culemborg, Heiloo en Twello (gemeente Voorst). Dit succes biedt perspectief voor verdere toepassing in andere gemeenten.

## BREDE SCHOOL DE FLIERT IN TWELLO

De Stichting Accommodatie Bedrijf Voorst realiseert brede school 'De Fliert', die ruimte zal bieden aan 3 basisscholen, een buitenschoolse en peuteropvang. Brede school De Fliert krijgt een oppervlakte van 3.100 m<sup>2</sup> bruikbaar vloeroppervlak (BVO).

Op dit moment verrijst een bijna energieneutraal gebouw, waarbij de verwarming en de koeling door middel van vloerverwarming met een bodemenergiesysteem tot stand komt. Het benodigde elektrische vermogen wordt opgewekt via zonnepanelen. Daarnaast komt er een nagenoeg onderhoudsvrij casco en onderhoudsarme installaties.