

Bouwen zonder geld, kansen voor gemeenten en schoolbesturen



Bouwen zonder geld

Veel maatschappelijke organisaties hebben te maken met verouderde huisvesting en te hoge exploitatiekosten. In tijden van bezuinigingen zoekt iedereen naar financiële mogelijkheden voor nieuw- of verbouw van één of meer gebouwen. Vaak zijn er onvoldoende investeringsmiddelen. Penta Rho Vastgoed en Financiering BV adviseert u over de juiste oplossing. Deze komt in veel situaties dichterbij door het in beeld brengen van de huidige jaarlasten en deze te vergelijken met de jaarlasten van eigendom of huur.



Penta Rho Vastgoed & Financiering

Wat is de kracht van Penta Rho Vastgoed & Financiering?

Penta Rho Vastgoed & Financiering is een joint venture van Penta Rho Holding BV en Stichting Maatschappelijk Vastgoed in Alkmaar. Deze samenwerking brengt twee krachten bij elkaar. Penta Rho levert gedegen advies voor maatschappelijke organisaties over huisvesting en organisatie. Stichting MVastgoed ontwikkelt maatschappelijk vastgoed en heeft voor de exploitatie ervan een bijzonder huurconcept ontwikkeld.

De joint venture Penta Rho Vastgoed & Financiering richt zich op scenario onderzoeken, begeleiding van haalbare nieuwbouw en renovatieprojecten, strategische advisering over een vastgoedportefeuille en doordecentralisatie. Als alternatief voor investeren adviseren wij het concept 'Huren als een eigenaar'.

Wat houdt dit bijzondere huurconcept in?

Bij gangbare huurconcepten (bijvoorbeeld via een belegger of woningcorporatie) krijgt de huurder te maken met substantieel lagere lasten dan bij traditioneel eigendom. Voor onderwijs geldt dat de jaarlijkse lasten binnen de bekostigingsnormen van Rijk en gemeente blijven. De gebruikelijke invloed bij de ontwikkeling van nieuwbouw/verbouw blijft in tact. Het nieuwe concept 'Huren als een eigenaar' biedt kansen voor gemeenten en maatschappelijke organisaties!

'Huren als een eigenaar'

Bij 'Huren als een eigenaar' wordt door de betrokken partijen een beheerstichting opgericht. Deze stichting treedt op als aanbestedende dienst en bouwheer. De beheerstichting realiseert het gebouw en verhuurt het gebouw aan de partijen (bijvoorbeeld schoolbestuur, zorginstelling, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, sportvereniging). Bij onderwijs bekostigt de gemeente jaarlijks de onderwijsinstelling op basis van de uitkering vanuit het Gemeentefonds. Dit is in feite doordecentralisatie op object niveau. Het schoolbestuur vult deze bekostiging aan met de instandhouding-bekostiging vanuit het Ministerie van OC&W. Met deze twee stromen kan de onderwijsinstelling de huursom gedurende de exploitatieperiode dekken. De beheerstichting betreft zijn investeringsmiddelen uit private financiering.

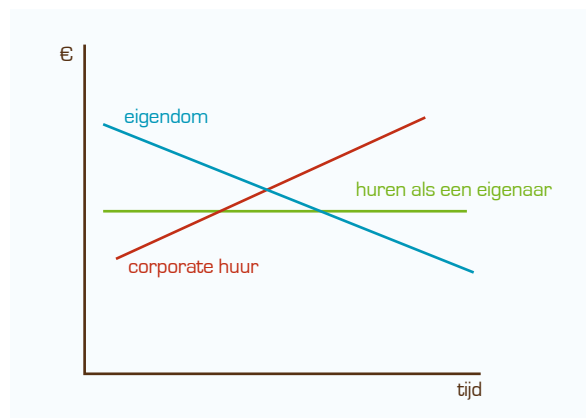
Welk voordeel hebben de partijen?

Het voordeel voor de gemeente of het schoolbestuur is dat het vastgoed niet meer op de balans staat. Ook blijft de grip op de grondposities van de gemeente desgewenst in tact daar de grond niet moet worden overgedragen en er gewerkt wordt met een opstalrecht. Daarnaast ontstaat er langdurige kostenzekerheid voor beide partijen en wordt de organisatie minder met vastgoed belast.

Wat wijzen de exploitatie onderzoeken uit?

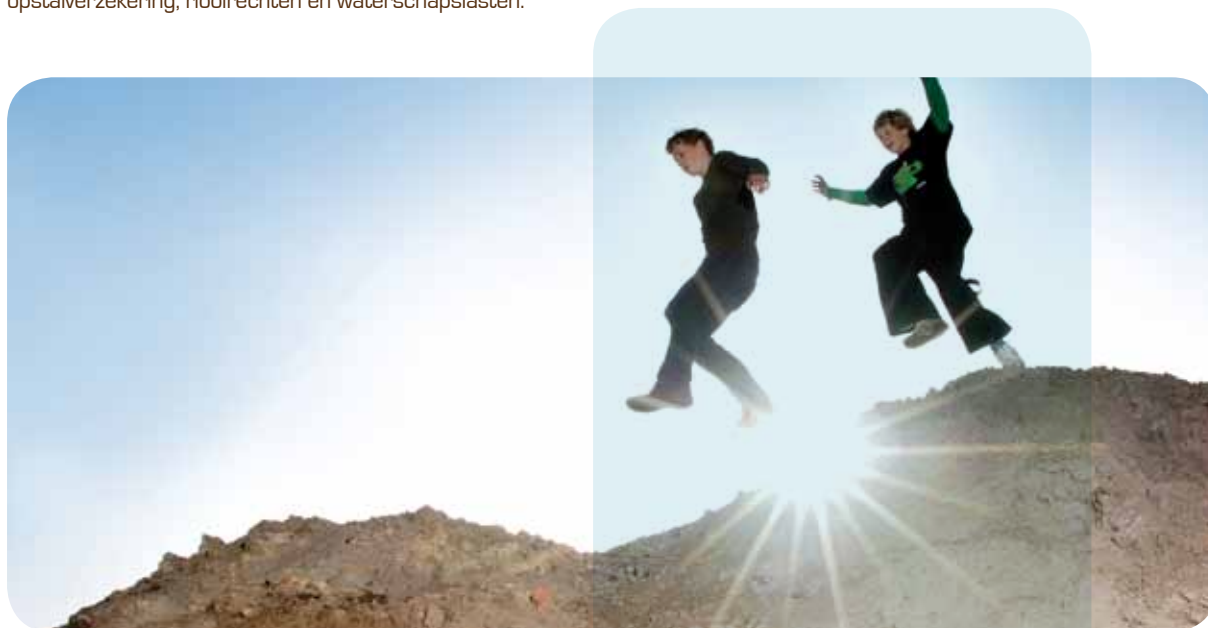
Penta Rho Vastgoed & Financiering voert voor opdrachtgevers vergelijkende exploitatie onderzoeken uit. Hierbij worden de lasten van een traditionele financieringsconstructie afgezet tegen de exploitatielasten van het huurconcept en tegen de huidige exploitatielasten. De vergelijking baseert zich op een veertigjarige exploitatie, waarbij rekening gehouden wordt met alle eigenaar gerelateerde lasten: rente, afschrijving, onderhoud en zakelijke beheerlasten, zoals OZB, opstalverzekering, rioolrechten en waterschapslasten.

Hierdoor verkrijgt de opdrachtgever een goed inzicht in de lastenontwikkeling. Door de vergelijking met de huidige exploitatielasten ontstaat een betrouwbaar beeld van de begrotingstoename als gevolg van investeringen. Het lastenverloop wijkt daarmee sterk af van dat bij traditioneel eigendom en bij het huurmodel dat woningcorporaties hanteren. Grafisch kan de essentie als volgt worden weergegeven.



De praktijk

Het concept is in de praktijk getoetst. We geven in deze brochure twee voorbeelden. Voor het Petrus Canisius College in Alkmaar, voortgezet onderwijs, werd een groot-schalige renovatie en uitbreiding van het monumentale pand mogelijk dankzij dit concept. Voor het primair onderwijs is een exploitatie onderzoek voor een middelgrote gemeente uitgevoerd waardoor de nieuwbouw van de brede school haalbaar bleek.



Het lijkt misschien te mooi om waar te zijn! Maar het is het PCC Alkmaar wel gelukt! Wij hadden € 5,5 miljoen beschikbaar voor renovatie van ons schoolgebouw op de Blekerskade in Alkmaar en we hebben een renovatie gerealiseerd van € 13,2 miljoen.

Dankzij innovatief denken, rekenen en een publiek-private samenwerking.

Kun je iets vertellen over de achtergrond van PCC

De scholengemeenschap PCC heeft vijf schoolgebouwen, drie in Alkmaar, één in Heiloo en één in Bergen. Allemaal oude gebouwen, waarvan het gebouw op de Blekerskade in Alkmaar zelfs dateert uit 1928. Dergelijke gebouwen voldoen niet meer aan de eisen die het moderne onderwijs stelt. De lokalen zijn veel te klein, er zijn geen geschikte ruimten voor andere manieren van leren, de uitstraling sloot niet meer aan bij de belevingswereld van de jongeren, maar bovendien zijn de exploitatielasten van dergelijke gebouwen onevenredig hoog.

Nieuwbouw of renovatie

Nieuwbouw voor PCC Alkmaar, een gebouw van 9.000 m², lag voor de hand maar kostte € 20 miljoen. Dat was voor de gemeente geen optie. De renovatie van PCC werd begroot op ruim € 13 miljoen. De gemeente was bereid een budget beschikbaar te stellen van € 5,4 miljoen. Voor dat bedrag kon het dak vernieuwd worden en een stukje electra. Het resultaat zou een opgeknapt oud gebouw zijn, maar geen onderwijsgebouw dat duurzaam en energiezuinig is, geen gebouw dat klaar is voor de toekomst! Vast een herkenbare situatie voor veel schoolbesturen.

Dus nog steeds een tekort van ruim € 7 miljoen?

Bij het PCC is het door middel van een publiek-private samenwerking gelukt de benodigde € 13 miljoen rond te krijgen. Voor dit doel is de BV Blekerskade Beheer opgericht. Met deze BV constructie en met een afgesproken cofinanciering is de bank bereid gevonden om een lening te verstrekken. OC&W heeft haar keurmerk gegeven aan de totale constructie en uiteraard is het totale plan juridisch getoetst.

De BV is als het ware vastgoedontwikkelaar geworden en besluit over de investeringen die zij wil doen. Dat betekent dat er anders nagedacht wordt over de vastgoedportefeuille dan wij gewend zijn in het traditionele systeem van denken, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor het investeringsgeld en de school voor de exploitatiekosten. Er is bijvoorbeeld veel aandacht voor duurzaamheid en luchtkwaliteit.



“Wij kozen niet voor het uitgangspunt: wat kunnen we met de beschikbare middelen, maar hoe financieren we een duurzaam gebouw voor de toekomst?”

Exploitatie onderzoek

Recent heeft Penta Rho Vastgoed & Financiering een haalbaarheidsstudie afgerond voor een groot multifunctioneel centrum in het midden van het land, waarbij naast de gemeente een drietal schoolbesturen en twee maatschappelijke instellingen betrokken zijn.

Donald van der Veen en Jan Roelofs, directeur-bestuurders Penta Rho Vastgoed & Financiering.

Wat waren de resultaten van dit onderzoek?

Traditioneel eigendom met de gemeente als bouwheer zou leiden tot aanvangslasten van € 565.000,- per jaar tegen € 395.000,- bij toepassing van het concept 'Huren als een eigenaar'. Het omslagpunt ligt in jaar 2031. Tot dat moment is de netto contante waarde van de verschilssom in het voordeel van het concept.

Tevens bleek in het bovenvermelde onderzoek dat de exploitatielasten van de drie huidige schoolgebouwen zich op het niveau van € 307.000,- bevonden, waarbij al snel duidelijk werd dat een eerst onhaalbaar geachte investering van circa € 7,7 miljoen tot slechts een zeer geringe toename van de jaarlijkse gemeentelijke lasten zou leiden.

Zijn deze resultaten herkenbaar voor andere onderzoeken?

Waar wij als Penta Rho Vastgoed & Financiering ook onderzoek verrichten, de conclusie blijft gelijk. De oorzaak ligt in het wettelijke bekostigingssysteem, de daaruit vloeiende denkwijze en het waarderingstelsel dat gemeenten hanteren voor de opstelling van de balans en de resultatenrekening. Ook de gescheiden verantwoordelijkheden in het onderwijs verhinderen een goed zicht op de kosten en de mogelijkheden.

Het tweede aspect betreft de contracteringswijze. Gemeenten houden vaak rekening met hoge stichtingskosten per m² BVO. Penta Rho Vastgoed & Financiering is van mening dat, wanneer gewerkt wordt met het ontwikkelingsmodel Secure Contracting, substantieel lagere stichtingskosten bereikbaar zijn zonder dat de ambities behoeven te worden bijgesteld.



“Gescheiden verantwoordelijkheden in het onderwijs verhinderen een goed zicht op de kosten en de mogelijkheden.”



Penta Rho



Ruimte om te zijn

Penta Rho adviseert vanuit de ambitie 'Ruimte om te zijn'. Dat betekent dat wij steeds op zoek zijn naar doelgerichte werk-, leer- en leefomgevingen, waar mensen optimaal kunnen functioneren. Voor maatschappelijke organisaties betekent dit dat zij zich moeten kunnen huisvesten in goede en in betaalbare gebouwen.

Penta Rho kent drie divisies.

Vastgoed & Financiering richt zich op exploitatie onderzoek en begeleiding van haalbare nieuwbouw en renovatieprojecten, advisering over strategisch vastgoedbeheer en doordecentralisatie.

Ontwikkeling & Organisatie adviseert in samenspraak met u over strategisch, tactisch en operationeel beleid en voert interim taken uit.

Huisvesting & Organisatie adviseert over huisvestings- en accommodatiebeleid, concept- en draagvlak ontwikkeling en de realisatie van huisvestingsprojecten.

De combinatie van vastgoedfinanciën, organisatie en huisvesting van Penta Rho is uniek en creëert letterlijk en figuurlijk nieuwe ruimte voor opdrachtgevers.

Penta Rho
Hoofdvestiging Apeldoorn
Postbus 2145
7302 EM Apeldoorn

T (055) 538 66 90
F (055) 538 66 99
info@pentarho.nl
www.pentarho.nl
www.bouwenzondergeld.nl

Penta Rho heeft drie vestigingen:

Apeldoorn
Watermanstraat 3
7324 AJ Apeldoorn

Amsterdam
Cruquiusweg 109-L
1019 AG Amsterdam

Alkmaar
De Watertoren
Bergerweg 62
1815 AE Alkmaar

