

Vergaderjaar 2010–2011

32 764

Investeringsfonds scholenbouw

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAP

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 september 2011

Op 19 mei 2011 heeft uw Kamer verzocht om een kabinetsreactie op de initiatiefnota «Investeringsfonds scholenbouw» van het lid Çelik. In deze brief stuur ik uw Kamer de gevraagde reactie. Achtereenvolgens ga ik in deze brief in op de initiatiefnota, mijn reactie daarop, uitkomsten van reeds in gang gezet onderzoek en mijn voorgenomen vervolgstappen.

Inhoud initiatiefnota

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de initiatiefnota. Deze getuigt van een grote kennis van zaken en geeft een genuanceerd beeld van de verschillende relevante elementen van een investeringsfonds voor scholenbouw, met de daarbij behorende knelpunten, kansen en risico's.

De indiener stelt voor een verkenning te laten uitvoeren naar de vraag

- of er met een investeringsfonds voor scholenbouw tegen dezelfde prijs een hogere kwaliteit van onderwijshuisvesting valt te realiseren, en
- of dit een volwaardig en gedragen alternatief kan vormen voor schoolbesturen en gemeenten.

De indiener wil onder andere uitgezocht en onderbouwd hebben of de aanname klopt dat het beperkte budget voor de schoolhuisvesting effectiever kan worden ingezet door creatieve investeringen en bondgenootschappen.

Reactie op initiatiefnota

De gedachte uit de initiatiefnota dat een investeringsfonds wellicht meerwaarde zou kunnen bieden voor scholenbouw onderschrijf ik volledig.

Begin 2010 waren er signalen dat institutionele beleggers zoals pensioenfondsen mogelijk interesse zouden hebben om te investeren in maatschappelijk vastgoed (zoals schoolgebouwen, brede scholen en

integrale kindcentra). Naar aanleiding hiervan is voormalig staatssecretaris Dijkema dan ook een traject gestart om de (on)mogelijkheden van het creëren van een investeringsfonds onderwijshuisvesting te verkennen. Naast mijn ministerie zijn bij dit traject ook de Vereniging Nederlandse Gemeenten, de PO-Raad, de vereniging van woningbouwcorporaties Aedes, het Service Centrum Scholenbouw en het Waarborgfonds Kinderopvang betrokken.

Na een eerste inventarisatie bleken gemeenten, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties voorzichtig positief te staan ten opzichte van het idee van een investeringsfonds. Veel hangt daarbij wel af van de concrete invulling van een dergelijk fonds.

Onderzoek naar een investeringsfonds

Na deze eerste inventarisatie heb ik laten onderzoeken of een investeringsfonds daadwerkelijk financieel voordeel zou kunnen opleveren bij de bouw en/of het beheer van een schoolgebouw. In het onderzoek zijn varianten van een fonds vergeleken met de huidige situatie.

Uit dit onderzoek blijkt dat een fonds meerwaarde kan realiseren ten opzichte van de huidige situatie. Dit is het geval als het fonds zich richt op zowel nieuwbouw als bestaande bouw en als volgt zou werken:

- Bij nieuwbouw is het fonds al betrokken bij de voorbereidingsfase. De school/de gemeenten stelt een programma van eisen op. Dat dient als input voor het ontwerp. Vooraf is helder hoe het nieuwbouwproces er uit ziet. Dat proces wordt strak aangestuurd door het fonds, waardoor nieuwbouw sneller verloopt dan gewoonlijk.
- Het fonds regelt alles: van ontwerp tot en met het beheer/de exploitatie. Het fonds sluit huurcontracten met de toekomstige gebruikers. Ook bestaande scholen kunnen door het fonds worden overgenomen en vervolgens worden verhuurd aan gemeenten. Partijen hebben de zekerheid dat ze voor een lange periode de beschikking hebben over kwalitatief goede huisvesting tegen een vooraf bekend tarief en heldere voorwaarden. De zorg voor het gebouw ligt bij het fonds. De gebruikers kunnen zich richten op hun kerntaken.

Meerwaarde kan worden bereikt door besparingen op en optimalisatie van de bouw- en exploitatiekosten. Als zowel de bouw als de exploitatie/het beheer bij het fonds wordt belegd, zullen bijvoorbeeld betere materialen worden gebruikt, wat minder onderhoud, minder energieverbruik en eenvoudiger schoonmaak oplevert. Ook lijkt een fonds reële perspectieven te bieden om vervangings- en uitbreidingsinvesteringen sneller te realiseren en om zonder extra middelen de kwaliteit van (brede) scholen, kinderdagverblijven e.d. te verhogen.

Een dergelijk fonds heeft echter ook een aantal nadelen en zaken die het van de grond komen van een fonds belemmeren:

- Het fonds wordt pas interessant voor investeerders als een minimum-omvang wordt gerealiseerd van circa € 100 mln. Mocht het investeringsfonds tot stand komen, dan zal het gebruik daarvan niet door de overheid verplicht gesteld (kunnen) worden. Dit betekent dat heel wat schoolbesturen en gemeenten zelf moeten kiezen om in zee te gaan met het fonds. Een gemiddeld nieuwbouwproject in het primair onderwijs kost ca € 4 à 5 mln.
- Gemeenten en scholen ervaren een verlies aan zeggenschap en afhankelijkheid van het fonds. Zij kunnen het gevoel krijgen geen «eigenaar» en geen beslisser meer te zijn.
- Er moet een langjarig contract afgesloten worden. Voor gemeenten en schoolbesturen kan dit een drempel zijn, omdat de tegenpartij zoveel

- groter en professioneler is. Ook vraagt het van gemeenten dat ze o.a. bedenken in hoeverre ze de mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebouw willen overdragen aan het fonds.
- Het fonds is er primair om winst te maken. Het rendement van het fonds wordt uiteindelijk betaald door de gebruiker.

Vervolgstappen

Een investeringsfonds voor scholenbouw lijkt kansrijk te zijn. De initiatiefnemers staan positief ten opzichte van het verder verkennen van de implementatie van een fonds. Daarom wordt er de komende periode verder gewerkt aan:

- het bijeenbrengen van de benodigde scholen en gemeenten (samenstellen van een portefeuille);
- het onderzoeken van de voorwaarden onder welke pensioenfondsen geïnteresseerd zijn om daadwerkelijk te investeren in het fonds en
- een businesscase voor investeerders, inclusief een overtuigend investeringsmemorandum.

Het ministerie van OCW heeft de eerste inventarisatie en het verdiepende onderzoek bekostigd. Het is na de lopende fase aan de markt en het veld om het stokje over te nemen. Uit het onderzoek blijkt dat een investeringsfonds meerwaarde kan opleveren. Het is dan ook aan pensioenfondsen om daadwerkelijk een investeringsfonds op te zetten. Bij hen zal immers ook het rendement neerslaan. De rol van de overheid houdt hierna dan ook op; het is niet aan het Rijk om (verder) bij te dragen aan een commercieel fonds.

Afsluiting

Door deze brief en het bijgevoegde onderzoeksrapport¹ vertrouw ik erop dat uw Kamer een goed beeld heeft gekregen ten aanzien van de vraag of er met een investeringsfonds voor scholenbouw tegen dezelfde prijs een hogere kwaliteit van onderwijshuisvesting valt te realiseren. Ook heb ik mijn voorgenomen vervolgacties geschetst. Ik zal u informeren als zich relevante ontwikkelingen voordoen op dit terrein.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
J. M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.