

HUREN ALS EEN EIGENAAR

De traditionele kijk op financieren in maatschappelijk vastgoed zorgt er vaak voor dat noodzakelijke duurzaamheidsinvesteringen achterblijven. Met name in het onderwijs zorgt de rigide scheiding tussen exploitatievergoedingen bij scholen en kapitaallastenvergoedingen bij gemeenten voor financieringsproblemen. Totaal onnodig, zegt directeur Herman Jansen van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed, die zonder winstoogmerk maatschappelijk vastgoed op maat ontwikkelt, financiert en exploiteert.



- ▶ **NAAM:**
Herman Jansen
- ▶ **FUNCTIE:**
Directeur
- ▶ **BIJ:**
Stichting Maatschappelijk Vastgoed
- ▶ **GESPECIALISEERD IN:**
Ontwikkeling, financiering en exploitatie van huisvesting in onderwijs, gezondheidscentra en gemeentelijke overheid
- ▶ **MEER INFORMATIE:**
www.mvastgoed.nl



Door bekostigingsstromen bij elkaar te brengen en anders te kijken naar verantwoordelijkheden maak je van elk dubbeltje een kwartje, vertelt Jansen, die samen met collega Donald van der Veen in 2008 Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) startte. Jansen was daarvoor bestuurder van scholen in Alkmaar, Heiloo en Bergen. Waaronder een oud gebouw uit 1927. Met 995 enkelglas ramen en te kleine lokalen voor dertig lange pubers was het dringend aan vervanging/aanpassing toe.

Van een dubbeltje een kwartje maken

'Maar de gemeente had onvoldoende geld en de bank wilde ons niets lenen', vertelt Jansen. Toen ontmoette hij Donald van der Veen uit de vastgoedwereld, die een totaal nieuw huurconcept had bedacht. Onderwijsgeld van de gemeente kon worden gebruikt voor cofinanciering van het gebouw, ondergebracht in een stichting waarvan

de school zelf eigenaar is. Deze stichting trekt financiering aan en de school huurt het terug van de eigen beheerstichting.

De renovatie van het oude pand wordt een succesverhaal. Jansen en Van der Veen besluiten daarop SMV op te richten en werken hun concept *Huren als een eigenaar* verder uit. Scholen, gezondheidscentra en gemeenten kunnen nu terecht bij de stichting, die als een onderwijscorporatie fungeert. De gebruikers huren hun nieuwe gebouw, de verhuurder zorgt voor instandhouding en energielasten. Bij de school van Herman Jansen in Alkmaar werd zo'n 70 procent van de financieringsbehoefte gedekt. Tegenwoordig ligt dit percentage hoger en financiert de Bank Nederlandse Gemeenten 100 procent van de vermogensbehoefte, solvabiliteitsvrij. 'Daardoor ontstaan lage rentes, die zich vertalen in een lage huur. Het voordeel gaat naar de klant, want SMV werkt zonder winstoogmerk', vertelt Jansen.

DILEMMA OPLOSSEN

Ook lost SMV het eeuwige dilemma op dat gemeenten vaak niet willen investe-

ren in de duurzaamheid van een school, omdat ze zelf de voordelen niet ervaren. Gemeenten besparen op investeringen, maar veroorzaken tegelijk hoge exploitatiekosten voor de schoolbesturen. 'Omdat wij twee financieringsstromen samenvoegen, kunnen wij kijken naar het totale kostenplaatje', vertelt Jansen. 'We kunnen investeren in duurzame, energieneutrale gebouwen, omdat we weten dat de extra investeringen door lagere exploitatiekosten makkelijk worden terugverdiend.' ←