



meer **werk** of meer **waarde**?

Pps bij scholenbouw
in Nederland

Overweegt u nieuwbouw of renovatie van een school? Deze folder geeft u inzicht in wat publiek-private samenwerking (pps) bij scholen inhoudt.

Wanneer leidt deze methode tot meerwaarde en hoe bepaalt u dat voor uw project? Op deze en andere vragen vindt u hier het antwoord.



Montaigne Lyceum te Den Haag, ontwerp TalentGroep

Pps, wat is dat?

Publiek-private samenwerking is een geïntegreerde vorm van projectrealisatie waarbij opdrachtgever en opdrachtnemer vanuit een gedeeld belang een langdurige relatie met elkaar aangaan. De inbreng van kennis en expertise, de overdracht van risico's en de financiële zekerheid voor beide partijen vormen kernwaarden in de samenwerking. Concreet betekent dit voor scholen dat er één contract wordt afgesloten voor alle onderdelen van de levenscyclus van een gebouw: Design (ontwerp), Build (bouwen), Finance (financiering), Maintain (onderhoud) en eventueel Operate (facilitaire diensten). Deze onderdelen worden gecombineerd aanbesteed aan een consortium in een DBFM(O)-contract. Een consortium is een samenwerkingsverband van private partijen die elk hun eigen specifieke expertise in het project inbrengen.

Het contract loopt over een lange periode, zo'n 25 á 30 jaar. In deze periode draagt het consortium zorg voor alle afgesproken taken zoals het ontwerp van de huisvesting, maar ook de schoonmaak en het groot onderhoud.

Publiek-private samenwerking is dus een andere manier om uw nieuwbouw en onderhoudsgelden te investeren. In veel gevallen is het zelfs een effectievere manier.

Om de voordelen van pps optimaal te benutten is het van belang dat dit in een vroegtijdig stadium, wanneer u nadenkt over het bouwen of renoveren van een school, wordt meegenomen als optie.

Het Montaigne Lyceum

Een voorbeeld van een pps project is het pilot-project Montaigne Lyceum in Den Haag, de eerste pps-school in Nederland. Een privaat consortium heeft het gebouw ontworpen, realiseert het en zorgt gedurende 28,5 jaar na oplevering van het gebouw voor beheer, onderhoud en facilitaire dienstverlening als schoonmaak, beveiliging, catering en automatisering.

Pps, waarom?

Pps kan potentieel de volgende voordelen opleveren:

Meer tijd voor onderwijs

Onderwijsinstellingen kunnen zich volledig op hun kerntaak richten in een moderne en toegeruste omgeving. Het consortium draagt zorg voor het gebouw en het onderhoud, de school kan zich dus geheel richten op zijn kerntaak: onderwijs.

Meer kwaliteit

De partijen die het consortium vormen brengen specifieke expertise in het project. Daardoor kunnen beproefde of juist innovatieve ideeën tot meer efficiency of hoger kwaliteitsniveau leiden. Dat komt onder meer tot uiting bij de life cycle benadering die, vanwege het langdurig overdragen van verantwoordelijkheid, in praktijk gebracht wordt. Omdat de partij die ontwerpt en bouwt na de realisatie van het gebouw ook verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud wordt al in een vroeg stadium nagedacht over

toepassing van duurzame en onderhoudsarme materialen. Daarnaast gelden de afspraken over het kwaliteitsniveau voor de totale looptijd. Dit betekent dat het kwaliteitsniveau gedurende deze periode constant zal zijn.

Sneller en goedkoper

Het private consortium krijgt pas betaald wanneer een beschikbare school en bijbehorende dienstverlening geleverd worden. Op tijd leveren en afspraken nakomen is dus van groot belang voor het consortium omdat anders kortingen of boetes in werking treden. Alleen door efficiënt te werken en de afgesproken kwaliteit te leveren kan het consortium gedurende de looptijd zowel de investering terugverdienen als een economisch verantwoorde winstmarge realiseren. Vanwege deze prikkel tot efficiency en het toezicht van de banken op het consortium blijkt in de praktijk dat pps bij scholenbouw voor onderwijsinstellingen 9 tot 16 procent voordeliger kan uitvallen dan traditionele aanbestedingsvormen. Onderwijsinstellingen kunnen ervoor kiezen deze besparing te herinvesteren in kwaliteit of te gebruiken om hun huisvestingslasten te verlagen.

Overdracht van risico's

Bij pps worden de risico's neergelegd bij die partij die de risico's het beste kan beheersen. Over het algemeen zullen risico's van te late oplevering, meerkosten op het gebied van ontwerp en bouw, risico's van onderhoud en beheer bij het consortium liggen. Het consortium kan daar immers het beste invloed op uitoefenen.

Meerwaarde bij het Montaigne Lyceum

Uit de evaluatie van het pilot project Montaigne blijkt dat de uitvoering via pps bij dit project een meerwaarde van 16% heeft opgeleverd ten opzichte van traditionele uitvoering. Tevens wordt het consortium geprikkeld de kwaliteit te blijven leveren: indien dit niet gebeurt, wordt een korting in mindering gebracht op het te betalen bedrag aan het consortium.

Pps, wie doen het?

Bij de realisatie van pps bij scholenbouw zijn in ieder geval het schoolbestuur, de gemeente en private partij betrokken. Het schoolbestuur en de gemeente bepalen samen de huisvestingsbehoefte en de eisen die zij daaraan willen stellen. De private partij die het contract aangaat, zal een ontwerp maken, het gebouw bouwen, onderhouden, facilitaire diensten aanbieden en het project voorfinancieren. Aangezien er geen private partijen zijn die alle vaardigheden zelf in huis hebben, zal er sprake zijn van een consortium van private partijen waarin de kennis voor de verschillende onderdelen wordt samengebracht. In zo'n privaat consortium werken partijen zoals een architect, een bouwbedrijf, facilitaire dienstverleners en een bank samen om alle contractafspraken te kunnen nakomen.

De rol van de bank in het consortium is die van geldschieter. Juist daarom is dit zowel bij de start van het project als gedurende de looptijd een uiterst kritische partij die voorstellen en verrichtingen van de andere consortium-partners nauwlettend volgt. Het geleende geld en de rente moeten immers

terugbetaald worden. Ook de banken zijn er dus alles aan gelegen ervoor te zorgen dat de huisvesting op het afgesproken tijdstip tegen de afgesproken prijs en kwaliteit beschikbaar is. Zij zullen er dus op toezien dat het project goed verloopt en dit verleent de onderwijsinstelling extra zekerheid.

Pps, de voorbereiding

Een goede pps valt of staat met het contract dat er aan ten grondslag ligt. Het opstellen van een DBFM(O)-contract brengt transactiekosten met zich mee, zowel aan publieke als aan private kant. Pps biedt wel als voordeel dat deze transactiekosten slechts eenmaal gedurende de looptijd gemaakt worden en dat de onderwijsinstellingen niet elk jaar met meerdere dienstverleners opnieuw afspraken hoeven te maken.

Scholen en gemeenten moeten van tevoren goed bepaald hebben wat hun wens is en die in functionele termen beschrijven. Een uitgewerkt bestek dat bijvoorbeeld kleuren, afmetingen en materialen vastlegt, is bij pps juist niet aan de orde. Met een outputspecificatie op basis van functionele eisen geeft de school duidelijk aan wat ze wil bereiken terwijl voor de private partijen voldoende ruimte overblijft om met slimme en innovatieve oplossingen te komen.

Voor de voorbereiding van een DBFM(O)-contract is meestal externe deskundigheid op juridisch, financieel en bouwtechnisch gebied noodzakelijk. Deze voorbereiding in combinatie met de Europese aanbesteding van het project leidt er toe dat in de aanloop een pps-project 2 tot 6 maanden extra tijd kost. In veel gevallen wordt dit echter weer ingelopen tijdens de realisatie van het project.

Handboek pps

Op basis van het pilotproject Montaigne Lyceum is een handboek pps bij scholen opgesteld. Hierin vindt u een voorbeeld van een contract en van alle andere aanbestedingsdocumenten. Natuurlijk is ieder project verschillend. De transactiekosten kunnen echter behoorlijk dalen doordat er meer ervaring is en wordt opgebouwd.

Pps, wanneer?

De financiële meerwaarde over de volledige looptijd van een pps moet dus kunnen opwegen tegen de aanvankelijk hogere transactiekosten. Nieuwbouw- of renovatieprojecten dienen dan ook minstens een omvang van € 12 miljoen te hebben, zo is gebleken. Wanneer bij kleinere projecten dit grensbedrag niet gehaald wordt, is samenvoeging van verschillende projecten een mogelijke optie. Ervaringen in het buitenland laten zien dat het bundelen van nieuwbouw en/of renovatieprojecten kan leiden tot voldoende projectomvang die in een pps meerwaarde oplevert. De afzonderlijke projecten hoeven daarbij overigens niet allemaal een onderwijsfunctie te hebben. Een combinatie waarbij naast onderwijs ook andere openbare functies gerealiseerd worden, is ook mogelijk. Daarbij valt te denken aan voorzieningen op het gebied van sport, recreatie of lokale gezondheidszorg. Denk bijvoorbeeld aan brede scholen.

Pps, de toekomst

Niemand kan de toekomst voorspellen, ook de betrokken partijen bij een scholen-pps niet. Daarom is het belangrijk om in het contract afspraken te maken over de manier waarop noodzakelijke veranderingen aan het gebouw of de voorzieningen tijdens de contractperiode geregeld kunnen worden. Flexibiliteit zit dus als het ware ingebouwd in het contract. Partijen spreken van te voren af wat er gebeurt bij veranderingen en hoe de kosten berekend worden. Bijvoorbeeld door de dan geldende marktprijs door een onafhankelijke partij te laten vaststellen. Het maken van meer specifieke afspraken kan ook. Bij een vastgestelde daling van het aantal leerlingen kan het consortium een gedeelte van het gebouw voor een ander doel gaan gebruiken bijvoorbeeld.

PPC: Publiek Private Comparator

Bent u geïnteresseerd in de mogelijkheden van pps? Dan is het tijd voor nadere analyse van uw project. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Kenniscentrum PPS. Mochten de eerste resultaten positief zijn dan volgt een gedetailleerde analyse met het instrument de Publiek Private Comparator (PPC). Deze rekenmethode vergelijkt traditionele uitvoering van projecten met pps-uitvoering. De PPC geeft inzicht in de kosten over de volledige looptijd van beide opties en raamt de mogelijke meerwaarde die pps kan bieden. De PPC wordt dan ook gebruikt als hulpmiddel bij het bepalen van de meest geschikte uitvoeringsvorm: pps of traditionele uitvoering.

Meer weten?

Speciaal voor scholen is er op de website (<http://pps.minfin.nl>) van het Kenniscentrum PPS een pagina met veelgestelde vragen over pps bij scholenbouw. Bovendien treft u er het handboek pps bij scholen aan met daarin voorbeelddocumenten en bijbehorende toelichting als een contract en een outputspecificatie.

Ministerie van Financiën, Kenniscentrum PPS
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
T 070 3428039
F 070 3427933

Nuttige links:

<http://www.onderwijspaleis.nl>

<http://www.vng.nl>

<http://pps.minfin.nl>

Colofon

Uitgave

Deze folder is tot stand gekomen in samenwerking met het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, het onderwijspaleis (samenwerkende schoolbesturenorganisaties) en het Kenniscentrum PPS (Ministerie van Financiën),

Vormgeving

Via>Handelskade, Rotterdam

Druk

Drukkerij Hoenke Pre-Press, Breda