

# schoolgebouw met de beste rapportcijfers

0-02  
JUN 2014

**sbm**

BOUW- EN  
VASTGOEDMANAGERS

## Verantwoord investeren in onderwijshuisvesting

### **Met behulp van het financieel rekenmodel**

*Wanneer er door groei, krimp of vanuit strategische overwegingen, veranderingen binnen uw organisatie optreden, hebben deze veelal gevolgen voor uw onderwijshuisvesting. Nieuwbouw, verbouw of het afstoten van huisvesting behoren dan tot de mogelijkheden. U maakt zorgvuldige afwegingen voor de korte, maar ook voor de lange termijn om te voorkomen dat er onnodig geld aan huisvesting wordt besteed. Hierdoor zullen de kosten voor huisvesting niet ten koste gaan van budget dat u liever voor het primaire proces gebruikt, het onderwijs.*

SBM begeleidt en adviseert onderwijsinstellingen bij dit soort investeringsvraagstukken, zowel op financieel, technisch als op organisatorisch gebied. In deze publicatie richten we ons op het financiële aspect. Wij gaan in op financiële analyses die wij maken van investeringen in onderwijshuisvesting.

### Financiële analyse

U wenst uw organisatie inzicht te geven in de gevolgen van (des-)investeringen in huisvesting. Onze financiële analyses voorzien hierin. Wij beschikken over rekenmodellen die de financiële gevolgen van één of meerdere scenario's in beeld brengen en vertalen dit in een begrijpelijke businesscase. Op basis van deze analyses bent u in staat verantwoorde keuzes te maken. Onderstaand overzicht geeft weer wat we in beeld brengen.

Het model geeft inzicht in de volgende aspecten:

- financiële haalbaarheid van de investering a.d.h.v. de Netto Contante Waarde-methode;
- gevolgen van de investeringen voor de begroting van de onderwijsinstelling;
- financiële gevolgen van de keuzes uit het strategisch huisvestingsplan;
- gevolgen van (verduurzamings-)investeringen voor de exploitatie;
- benodigde vergoeding per leerling voor en na investeringen t.o.v. beschikbaar budget;
- gevolgen van de investering voor uw liquiditeit;
- Total Cost of Ownership;
- terugverdientijd van de investering;
- financiële gevolgen van fluctuaties in het aantal leerlingen.

### Voor wie is deze informatie van belang?

Deze publicatie is geschreven voor onderwijsinstellingen en voor gemeenten die werken aan continue verbetering van onderwijshuisvesting.

De publicatie geeft een beeld van de dienstverlening van SBM op het gebied van financieel management.

### Investeren in de toekomst

U wilt investeren in de toekomst vanuit strategische of maatschappelijke overwegingen en/of met het doel de exploitatiekosten van uw huisvesting terug te brengen. Samen met u brengen wij in beeld welke functionele en technische mogelijkheden er zijn, zowel bouwkundig, installatietechnisch als integraal beschouwd. Vervolgens berekenen wij welke effecten deze hebben op uw exploitatie en wat de terugverdientijd is.



## Slim exploiteren = verantwoord investeren

In de praktijk komt het vaak voor dat men zich voornamelijk richt op de investeringskosten en daarbij te weinig oog heeft voor de exploitatiefase. Wij beschouwen investeringen in huisvesting op basis van Total Cost of Ownership (TCO). Dit is een methode waarbij gekeken wordt naar de totale kosten en opbrengsten die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling en exploitatie van de huisvesting. Naar verhouding hebben de exploitatiekosten, over de gehele levensduur van een gebouw gezien, veelal een grotere invloed op het uiteindelijke financiële resultaat dan de investering zelf. TCO kijkt naar de financiële gevolgen van keuzes in de ontwerpfase van gebouwen. Een verbetering van het ontwerp, gericht op een gebouw met gunstige exploitatie-eigenschappen, kan leiden tot aanzienlijke exploitatievoordelen tijdens de gehele levensduur van uw gebouw.

## Niet vanuit kosten maar vanuit budget

Zoals beschreven benadert het TCO-model uw plan vanuit de kosten. Echter, het model kan ook omgedraaid worden. In dat geval kunnen we op basis van het budget dat u beschikbaar heeft - of maximaal beschikbaar wilt stellen - voor uw onderwijshuisvesting, de kaders stellen voor uw huisvestingsplannen.

## Benchmark

Hoe presteert uw huisvesting ten opzichte van vergelijkbare objecten in uw sector? Wij beschikken over een database met financiële en technische gegevens van onder andere onderwijsgebouwen in het primair, speciaal, voortgezet, beroeps en wetenschappelijk onderwijs. Op basis van deze gegevens brengen wij, middels een benchmark, de prestaties van uw huisvesting ten opzichte van de markt in beeld, eventueel aangevuld met voorstellen voor een verdere optimalisatie van uw huisvesting.



Deze publicatie is een beknopte weergave van de financiële analyses die wij voor u kunnen uitvoeren. Wilt u meer informatie over onze dienstverlening op dit gebied of wat SBM nog meer voor u kan betekenen? Neem dan contact op met één van onze adviseurs:

**0546 - 85 19 19**

of via mail: [info@sbm-groep.nl](mailto:info@sbm-groep.nl)

## Wat kunnen we voor u betekenen?

Onze financiële analyses geven u inzicht in:

- de financiële haalbaarheid van investeringen;
- de gevolgen van investeringen voor de begroting van de onderwijsinstelling;
- de kosten én opbrengsten gedurende de exploitatiefase;
- de financiële gevolgen van keuzes uit het strategisch huisvestingsplan;
- de terugverdientijd van investeringen in duurzaamheid en/of exploitatieverbetering;
- de prestaties van uw huisvesting t.o.v. vergelijkbare objecten (benchmark);
- de Total Cost of Ownership (TCO);
- de financiële kaders voor een voorgenomen investering.