



Vlaams Parlement – Commissie voor Onderwijs

08/10/2015

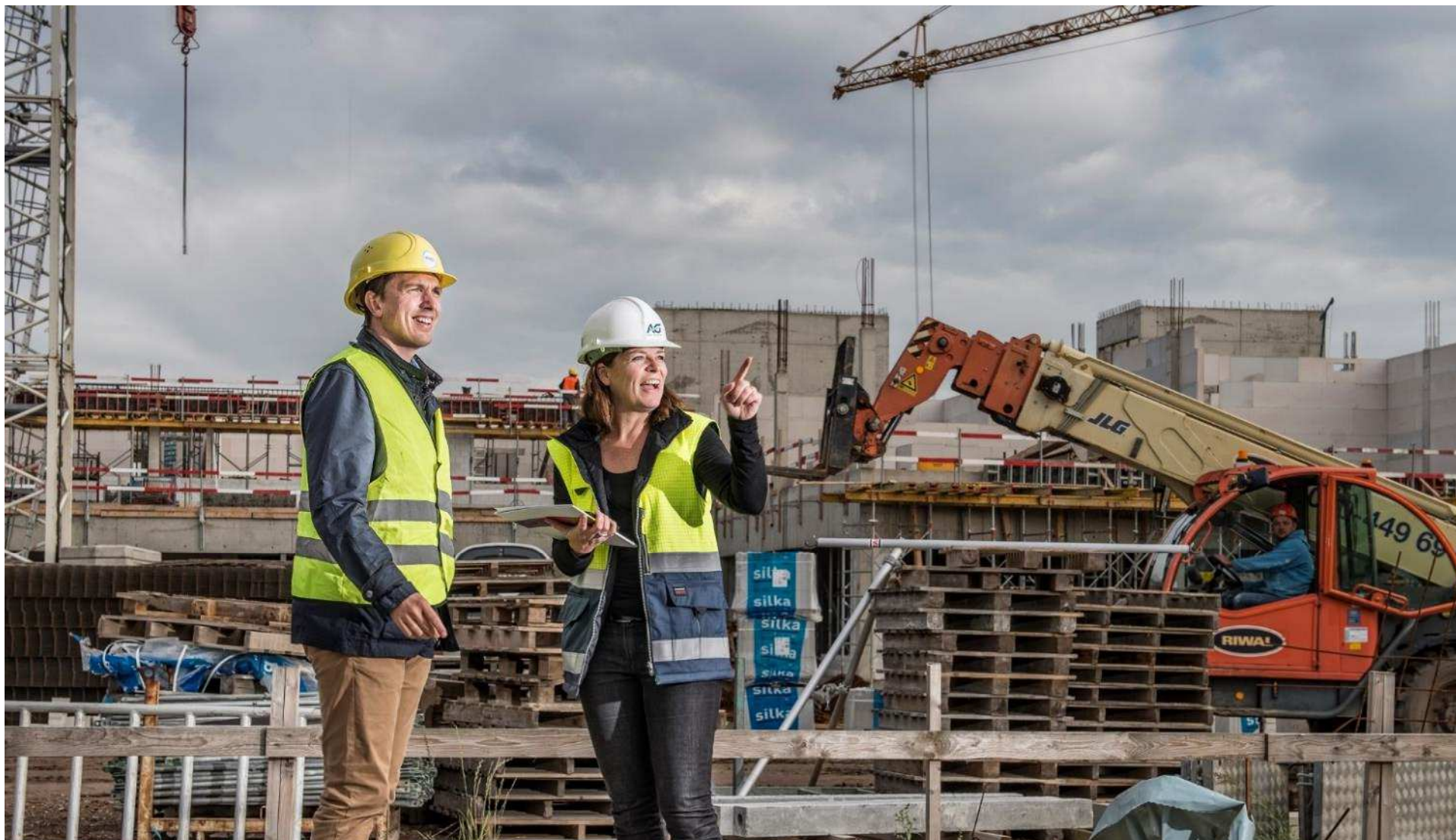


Inhoud

- Van idee tot Scholen van Morgen
- Realisatie Scholen van Morgen
- Kritische reflecties

- Daniël Geerts - DBFM Scholen van Morgen nv
- Bruno Schouwenaars - AG Real Estate COPiD





Van idee tot Scholen van Morgen

013 Peer

Copyright: Mides



Periode voor Financial close

Juli 2006

Vlaams Parlement **keurt DBFM-Decreet** betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur **goed**.



Mei 2009

Vlaamse Regering gunt de inhaaloperatie in scholenbouw aan **Fortis Bank – Fortis Real Estate**.



Maart 2008

De 4 kandidaten worden uitgenodigd voor de onderhandelingen en het uitbrengen van een **“best and final offer”** tegen 1/08/2008.



Juni 2010

“Financial close” Programma Scholen van Morgen
Ondertekening Kaderovereenkomst en
Financieringsdocumentatie
Oprichting **DBFM Scholen van Morgen nv**.





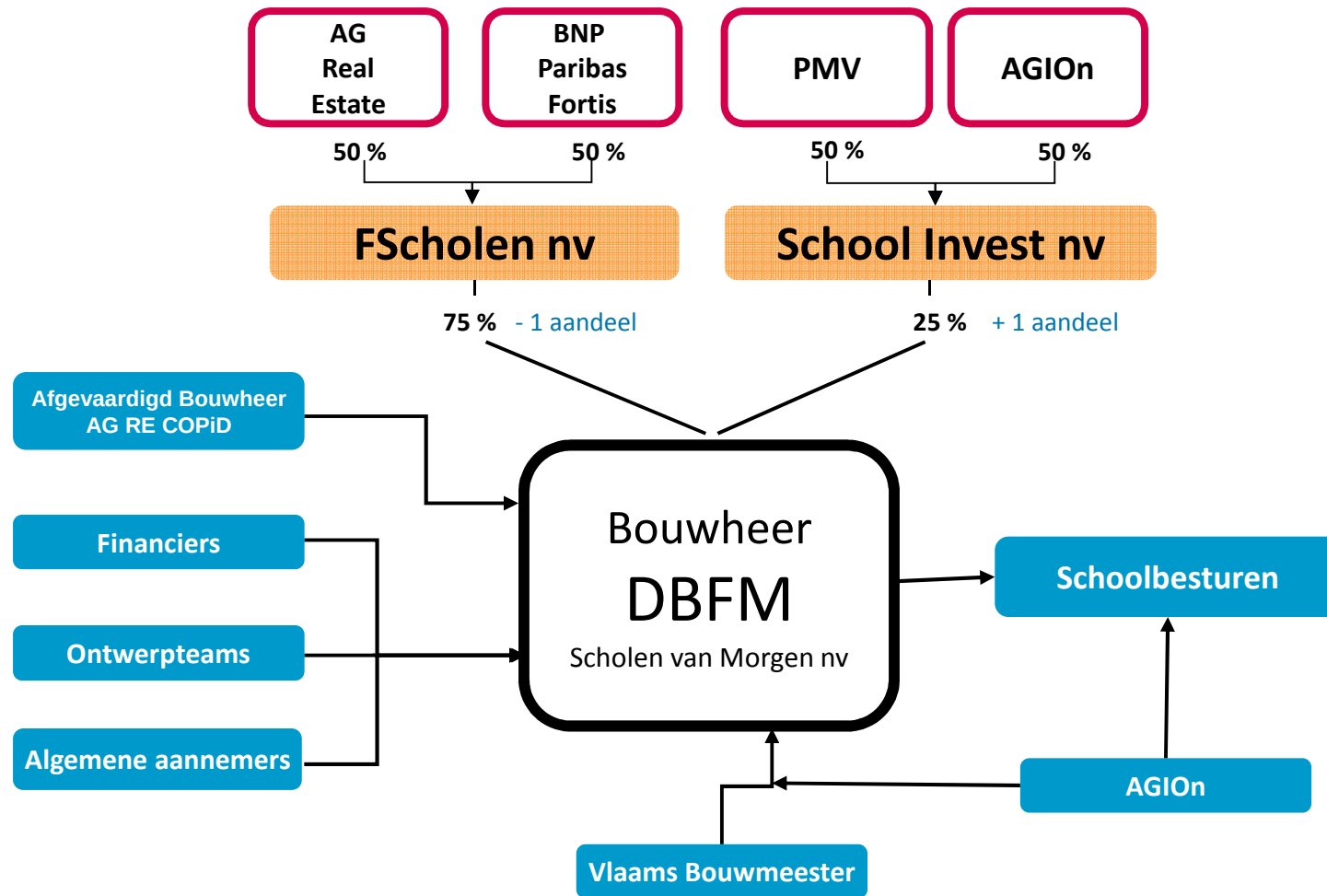
Opdracht Programma Scholen van Morgen

Belangrijkste kenmerken :

- Design, Build, Finance en Maintain van 165 schoolprojecten
- 625.000 m² bouwoppervlak – 90% nieuwbouw / 10% renovatie
- 300.000 m² omgevingswerken
- Projecten tussen 800 m² en 27.500 m² verspreid over heel Vlaanderen en Brussel
- Individueel architecturaal ontwerp voor elke school
- 30-jarig kwalitatief onderhoud na oplevering
- 165 individuele DBFM-contracten met vaste beschikbaarheidsvergoeding gedurende 30 jaar
- Kosteloze overdracht van schoolgebouw na 30 jaar
- Grootste sociale infrastructuurproject in Europa



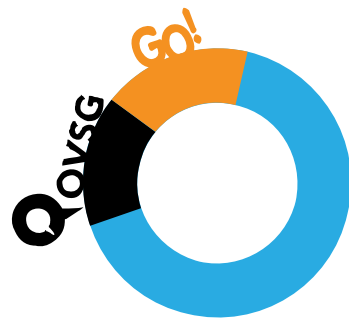
Structuur Scholen van Morgen





Klanten - Schoolbesturen

165 projecten verdeeld over
onderwijsgroepen



108 Katholiek Onderwijs Vlaanderen
30 GO! onderwijs
27 OVSG & POV



DBFM Scholen van Morgen is unieke PPS

Geen klassieke PPS

- Volumerisico : instap schoolbesturen initieel onzeker
- Definitieve prijs + engagement schoolbestuur pas vlak voor bouw
- Projectdefinitie : opmaak ism met schoolbesturen
- Aanstelling architecten via mini-competities of open oproep
- Aanvraag en verkrijgen bouwvergunning
- Aannemers selecteren en contracteren

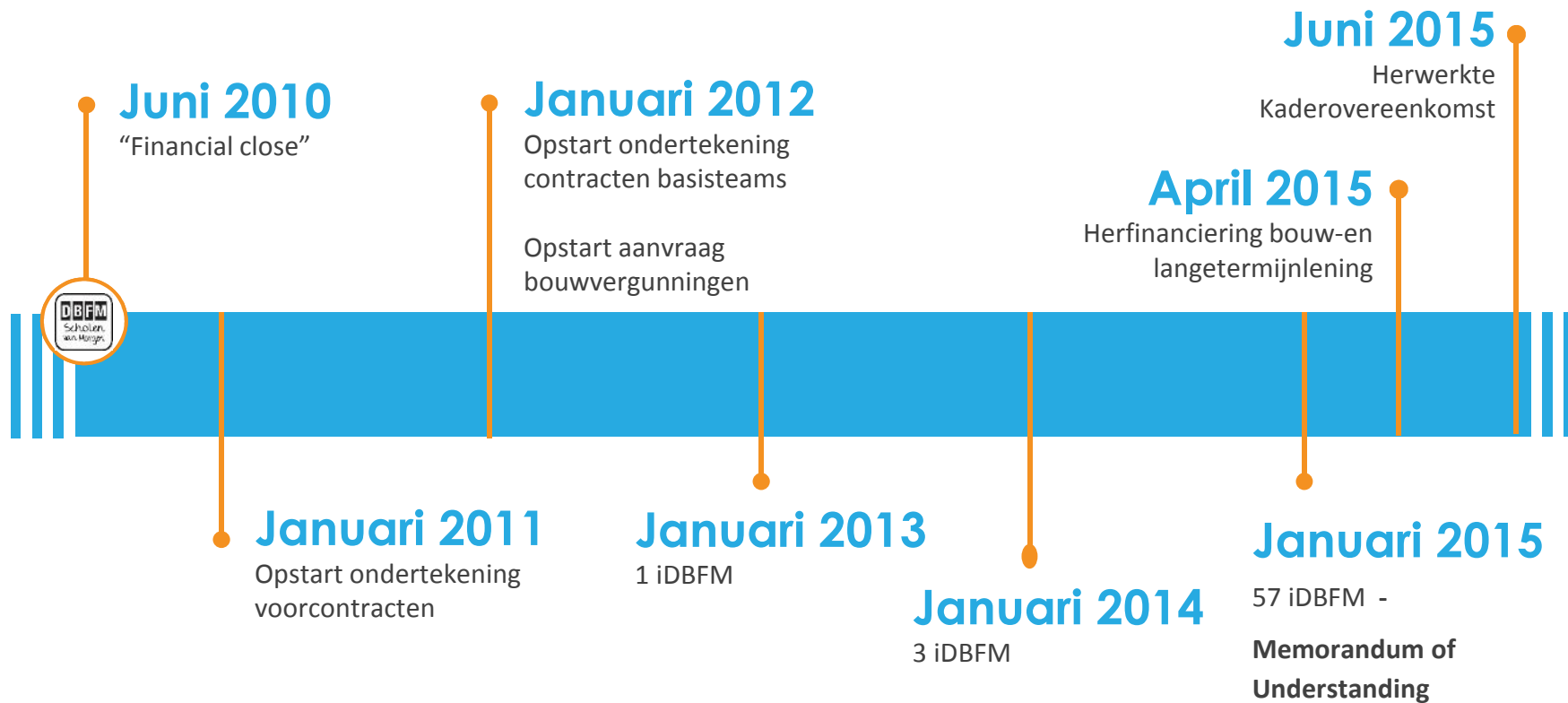


Realisatie Scholen van Morgen

137 Mortsel



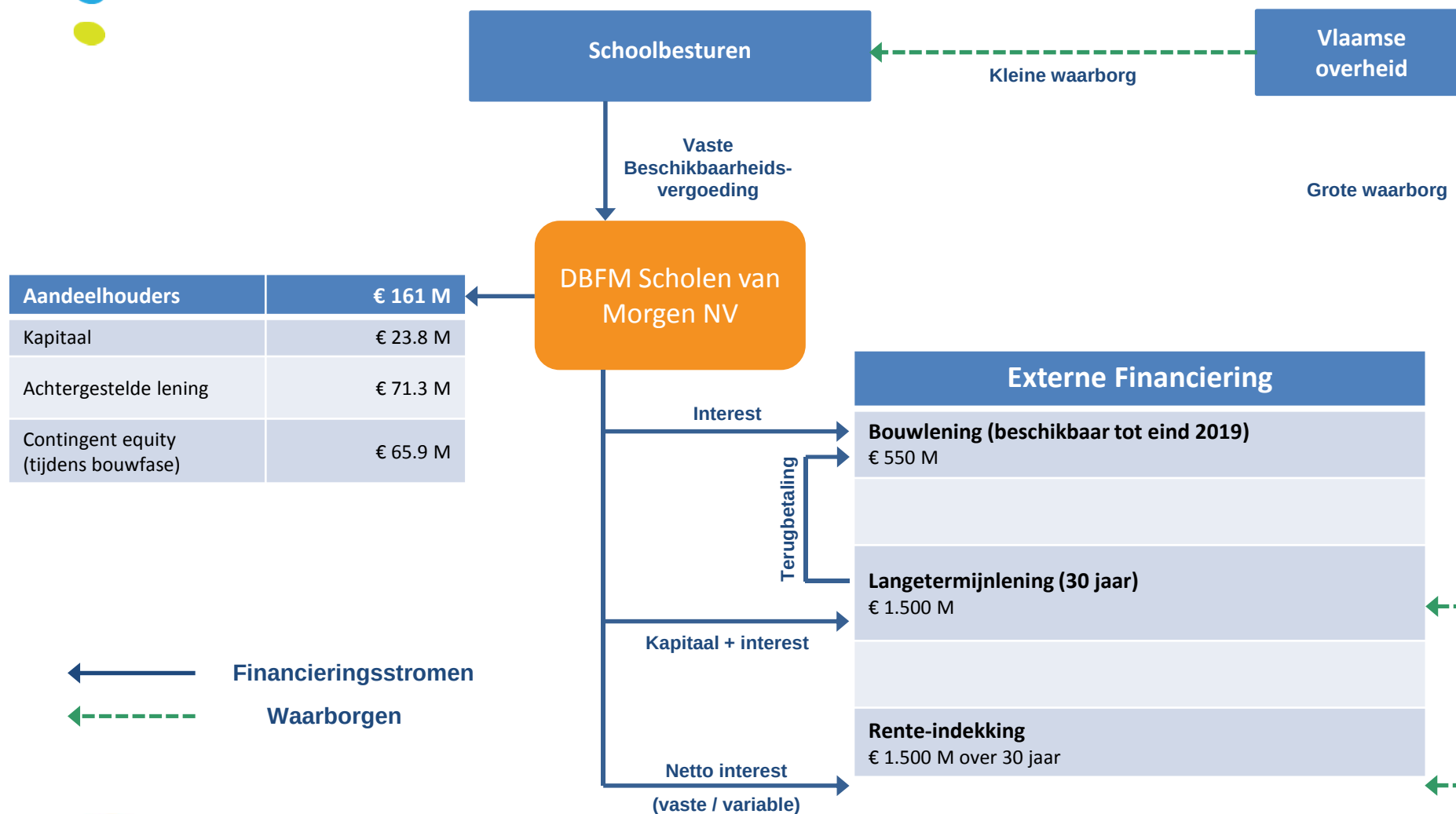
Periode na Financial close



- vertraging van +/- 12 maanden tijdens pre-Design fase (t.o.v. Base Case)
- Memorandum of Understanding (December 2014):
 - Verlenging termijn tot indiening bouwaanvraag (4 projecten)
 - Verlenging termijn bouwlening tot eind 2019



Financieringsoverzicht - Juli 2015

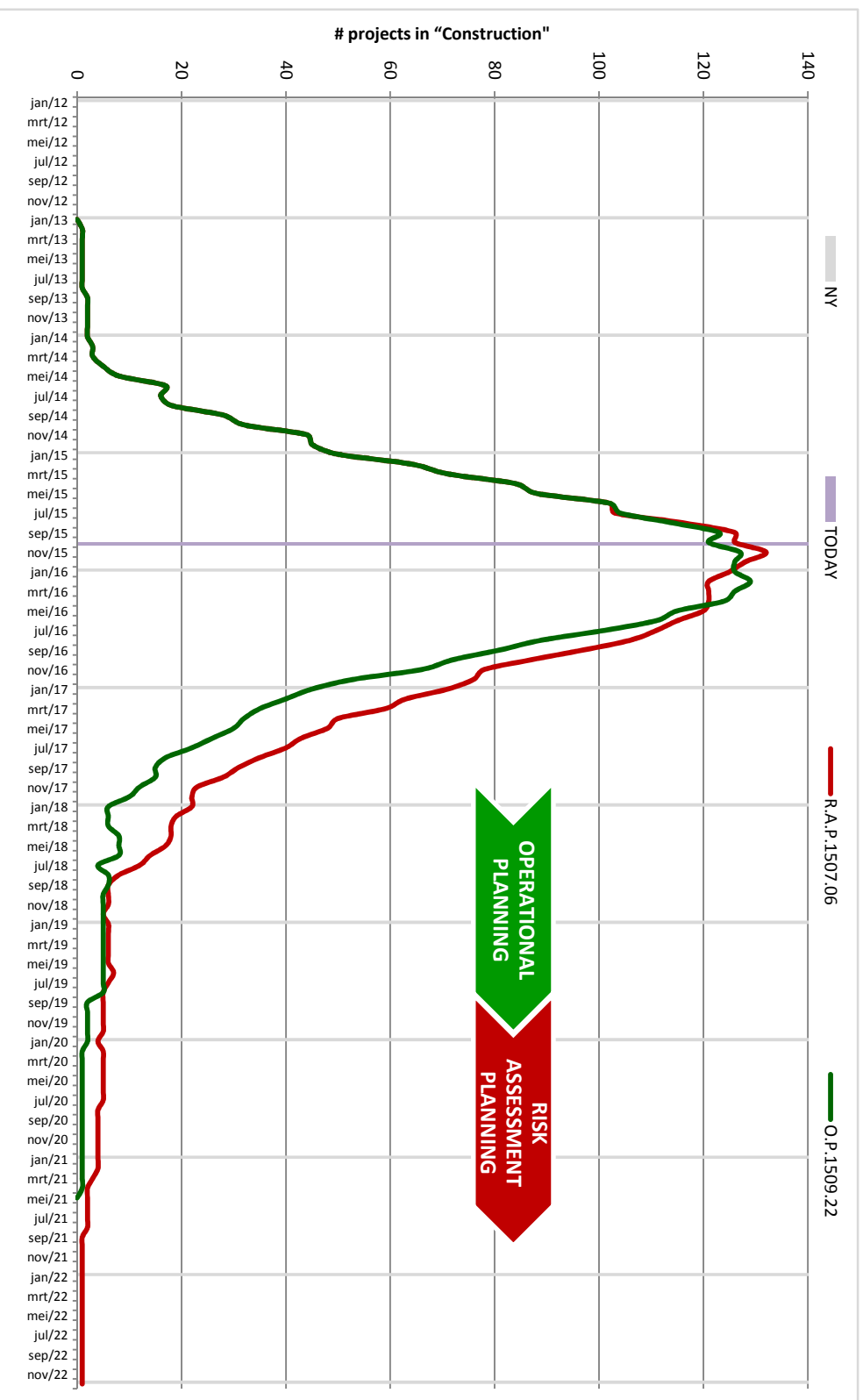




Operationele status - 8 oktober 2015

	# projecten	percentage
Vergunningen ontvangen	161	98%
Toegewezen aan een aannemer	153	93%
Aanvangsbevel bouw gegeven	131	79%
Opgeleverd	12 (+1 fase)	7%

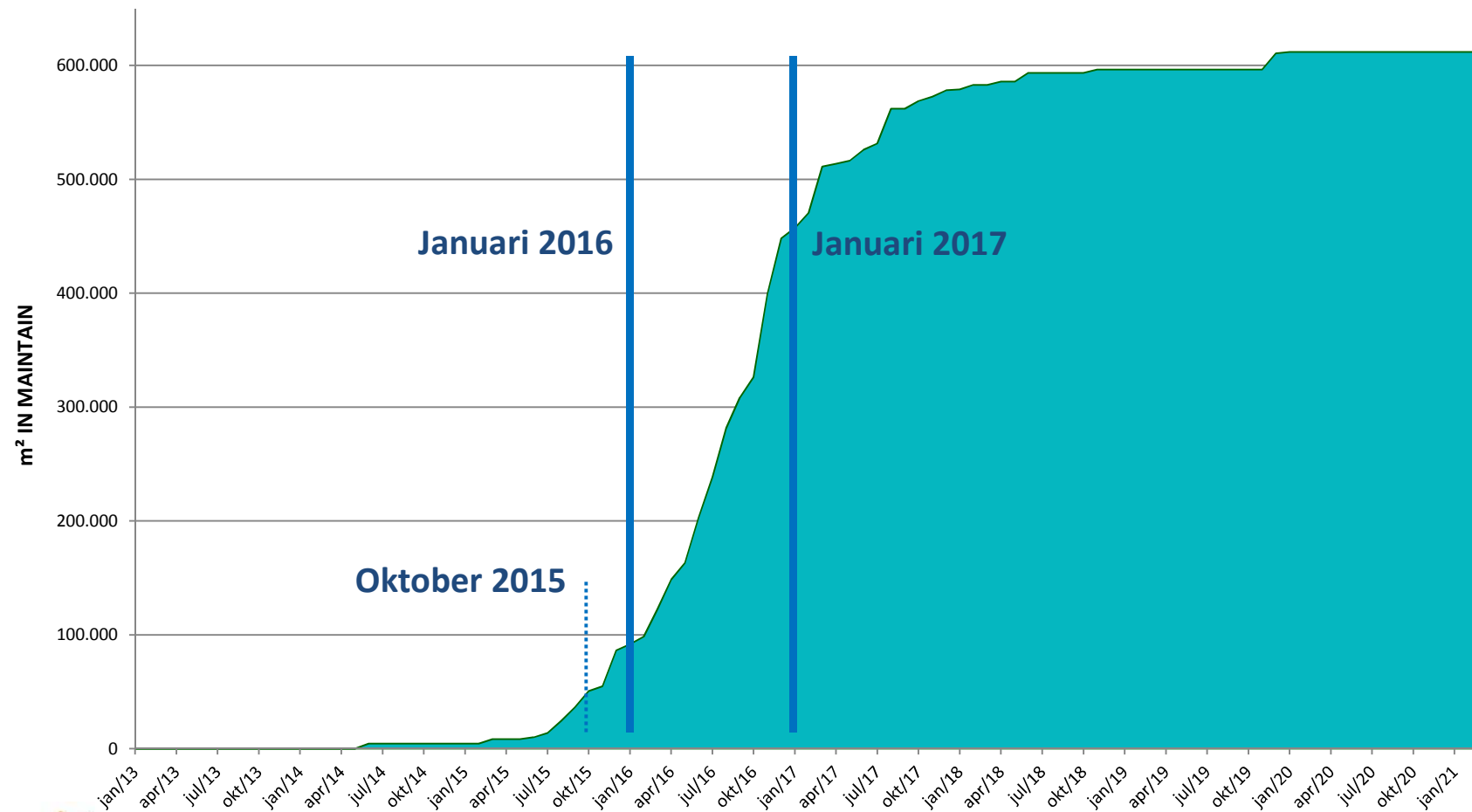
Projecten in bouw





Opleveringen

Planning Opleveringen





Opleveringen

	01/01/'16	01/01/'17	01/01/'18	01/01/'19
# scholen opgeleverd	26	121	158	161
m ²	77.552	407.320	575.320	592.438



003 Londerzeel



100 Arendonk



211 Aarschot



033 Paal



002 Sint-Niklaas



290 Merksem



012 Antwerpen Linkeroever



“

Scholen van Morgen legt te sterk de nadruk op juridische, technische en financiële zekerheid.

”

Kati Lammens

Voorzitter Vlaamse Architectenorganisatie

Opiniestuk in De Tijd 24/09/2014



Is Scholen van Morgen complex?

JA

- Maatschappelijk kader - groot aantal stakeholders – moeilijk besluitvormingsproces
- Ingewikkelde juridische context - zwaar en onbekend contractueel kader o.a. bij schoolbesturen, architecten en aannemers
- Regelgeving scholenbouw is complex en (terecht!) streng – regeling outputspecificaties verstrengd voor Scholen van Morgen

NEEN

- Juridische en financiële zekerheid garanderen was uitgangspunt
- Uitdrukkelijke keuze om DESIGN (grote D) en BUILD (kleine d) los te knippen
- Lange voorbereiding werpt nadien vruchten af

“ De huidige regelgeving rond scholenbouw is enorm uitgebreid en uiterst complex. Gelukkig konden we terugvallen op de kennis en ervaring van zowel het team Scholen van Morgen als van de andere partners. ”

Rik Proost, Algemeen Directeur Spectrumcollege Beringen
In Edu & Care nr. 11 april/mei 2015

“ Wat is er voor verbetering vatbaar? Er is heel wat administratie en de flexibiliteit is niet optimaal. Alles ligt vast. Maar dat dwingt je wel om op voorhand goed na te denken over wat je nodig hebt. ”

Geert Timperman, Algemeen Directeur Guldensporencollege Kortrijk
In Compass Magazine najaar 2014



Is Scholen van Morgen traag?

JA

- Trager dan initieel voorzien (zie slide 10) in pre-ontwerpfase
- Onzeker aanbestedingstraject tijdens ontwerpfase

NEEN

- Vertragingsperiode vrij beperkt
- Vanaf Build worden korte doorlooptijden gerespecteerd : 11 van de 12 projecten werden tijdig opgeleverd
- Projectspectifieke factoren buiten wil van Scholen van Morgen
 - gerechtelijke procedure
 - 7% van projecten bodemsanering vereist
 - 5% van projecten archeologische opgravingen
 - wijziging projectdefinitie tijdens het traject

“

*Dat de werken maar veertien maanden in
beslag hebben genomen, stemt ons tevreden.
Zó wil je bouwen.*

”

Jean Surmont

Directeur Koninklijk Atheneum Pegasus Oostende

In Het Laatste Nieuws 25/09/2015



Is Scholen van Morgen eenvormig?

JA

- Globale aanpak - algemene voorwaarden zijn gelijk voor elke stakeholder
- Streng en strak keurslijf

NEEN

- Groot programma vereist strenge en eenvormige aanpak
- Behoud van strakke timing en budgettering
- Architecturale vrijheid gerespecteerd

“

Als het werkt, valt er veel voor te zeggen die procedure te behouden en niet opnieuw de juridisch-technisch-politieke doos van Pandora te openen.

”

Dirk Ferlin, Afdelingshoofd infrastructuur van het GO!

In De Tijd Juni 2010



Is Scholen van Morgen duur?

NEEN

- Design- en Bouwkost :
 - door AGION opgelegde financiële en fysieke normen gerespecteerd
 - strengere outputspecificaties
 - weinig tot geen 'meerwerken' wegens strenge contractuele bepalingen
 - keuze van materialen beïnvloed door langetermijnonderhoudsverplichting
- Financiering :
 - goedkope langetermijnlening
 - vaste beschikbaarheidsvergoeding gedurende 30 jaar voor schoolbesturen
- Onderhoud :
 - strenge en systematische opvolging (preventief en correctief)
 - volgens vooraf vastgestelde normen (NEN 2767)
 - normcontrole op het einde van het 30-jarig onderhoud (bij overdracht)



Is Scholen van Morgen duur?

NEEN

- Afgevaardigd bouwheer (meerkost?):
 - ontzorging schoolbestuur en professionele begeleiding is een meerwaarde
 - programmatorische aanpak laat verregaande specialisatie toe
 - outputspecificaties en brandnormen
 - bodemsanering
 - vergunningsproblematiek
 - nutsvoorzieningen
 - meer garantie op bewaking kwaliteit en timing gedurende ontwerp-, bouw- en onderhoudsfase

“ In 2002 al hadden we een subsidieaanvraag ingediend voor een nieuwbouw. Maar toen we daar in 2011 nog geen positief antwoord op hadden, hebben we besloten in Scholen van Morgen - het inhaalprogramma van de Vlaamse overheid- te stappen. Zo waren we niet alleen zeker van een snelle realisatie van onze plannen, we zijn ook voor 30 jaar verlost van alle onderhoudszorgen. We betalen daar weliswaar een vergoeding voor, maar toch betekent het een vermindering van onze planlasten. ”

Peter Beerten, voorzitter van de vzw Katholiek Basisonderwijs Paal
In Magazine Limburg Bouwt Oktober 2015

“ De samenwerking met de nv Scholen van Morgen zorgt ook voor een enorme inbreng aan kennis en knowhow. Als wij als school bouwheer zijn, dan hebben we niet alle competenties in huis om zo'n bouw te begeleiden. ”

Geert Timperman, Algemeen Directeur Guldensporencollege Kortrijk
In Compass Magazine najaar 2014