

Investeringsoverzicht scenario's IKC's

Aan	C.c.
Gemeente Zevenaar	-
Plaats	Datum
Zwolle	17 juli 2023
Kenmerk	Behandeld door
2230225	Noud Hes
Onderwerp	
Investeringsoverzicht scenario's IKC's	

Doel van het investeringsoverzicht is een onderbouwing van het budget, dat realistisch is en past bij de bouwopgave.

1.1 Uitgangspunten

Voor de investeringsoverzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Technische ambitie en kwaliteit

- BENG (Bouwbesluit), met optioneel een meerinvestering voor energieneutraal (ENG);
- Frisse Scholen Klasse B.

Algemene uitgangspunten

- Nieuwbouw vindt plaats op de gronden die momenteel al in bezit zijn van de gemeente Zevenaar. Er is daarom geen bedrag opgenomen voor de aankoop van gronden;
- Investeringsbedragen zijn bepaald op basis van indicatieve stichtingskosten inclusief btw. Dit betekent dat naast de bouwkosten ook de kosten voor architect, adviseurs, leges, aansluitkosten, onvoorzien, enzovoorts zijn meegenomen. Kosten voor de aanleg van het schoolplein zijn ook inbegrepen, dit betreft het minimum vereiste conform de verordening en de aanvullende investering voor de lokale ambitie;
- Bouwkosten zijn bepaald op basis van actuele kengetallen en gebaseerd op de ervaring van ICSadviseurs bij vergelijkbare projecten. Voor kinderopvang is hetzelfde prijsniveau aangehouden als voor de ruimte voor basisonderwijs, waarbij voorzien is in o.a. binnenwanden, wand-, vloer- en plafondafwerking, sanitair en vaste inrichting zoals pantry's. Voor de gymzaal is een prijsniveau gehanteerd dat aansluit op het afwerkingsniveau van deze voorziening;
- Bij de gehanteerde kengetallen voor sloop en bouwrijp maken is rekening gehouden met de sanering van asbest;
- Er is geen rekening gehouden met eventuele vergoedingen voor planschade;
- Er is geen rekening gehouden met de investering voor verkeerskundige aanpassingen buiten de betreffende percelen;
- Er is geen rekening gehouden met eventuele boekwaarden op bestaande gebouwen;
- Er is geen rekening gehouden met de investering voor een geluidswerend scherm voor de locatie Vestersbos;
- De investeringsbedragen zijn prijspeil juli 2023. Daarnaast is rekening gehouden met een indexering tot medio bouwperiode, geraamd op december 2025. Het betreft structurele indexering, de conjuncturele prognose is niet opgenomen vanwege de dermate grote onzekerheidsmarge. Deze indexering is gebaseerd op de BDB-indexcijfers. Onzeker is of de toekomstige prijspeilontwikkeling en de door de gemeente te hanteren indexering van de begroting hiermee in lijn is. De in de verordening 'voorzieningen

huisvesting onderwijs' gehanteerde normbedragen worden jaarlijks geïndexeerd met het MEV-cijfer¹. Deze index kan aanzienlijk afwijken van de bouwkostenontwikkeling;

- De gehanteerde verdeelsleutel voor de totale investering per locatie betreft het aantal te bouwen vierkante meters per organisatie;
- Inrichtingskosten zijn niet opgenomen in de investeringskosten. Aangenomen is dat de organisaties verhuizen en (m.b.t. het basisonderwijs) er geen budget beschikbaar wordt gesteld voor eerste inrichting;
- Kosten voor tijdelijke huisvesting of andere tijdelijke voorzieningen zijn niet in de stichtingskosten opgenomen;
- Er is btw toegepast en geen rekening gehouden met eventuele compensaties uit het btw-fonds.

Investeringsoverzicht	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 2B	Scenario 3
	Vestersbos totaal	Vestersbos + Vincent v. Goghstraat	Vestersbos + Vincent v. Goghstraat	Vestersbos + Vincent van Goghstraat + Van Beethovenstraat
Kinderopvang €	2.030.012	€ 2.261.280	€ 2.269.120	€ 2.419.832
De Wissel €	7.442.001	€ 8.130.385	€ 9.120.117	€ 8.130.385
De Tamboerijn €	5.507.081	€ 6.252.458	€ 5.562.590	€ 7.112.704
Gymzaal €	2.753.540	€ 3.126.229	€ 2.781.295	€ 2.363.748
Totale investering (BENG) €	17.732.634	€ 19.770.353	€ 19.733.122	€ 20.026.668
Meerprijs ENG €	608.094	€ 608.094	€ 608.094	€ 608.094
Totale investering (ENG) €	18.340.729	€ 20.378.448	€ 20.341.217	€ 20.634.763

Figuur 1 Investeringskosten per scenario (stichtingskosten, FS Klasse B, BENG met optioneel ENG)

Samenvatting verdeling bouwstenen over de scenario's

Verdeling bouwstenen per scenario	Scenario 1			Scenario 2			Scenario 2B			Scenario 3		
	T	W	G	T	W	G	T	W	G	T	W	G
Vincent van Goghstraat 4					X		X		X		X	
Van Beethovenstraat 50												X
Vestersbos 4	X	X	X	X		X		X		X		

Legenda:

T = IKC De Tamboerijn (onderwijs + kinderopvang) W = IKC De Wissel (onderwijs + kinderopvang)

G = Gymzaal

¹ Macro Economische Verkenning, deze wordt jaarlijks door het CPB gepubliceerd.