MEMO

Aan: De gemeenteraad

Datum: 14 januari 2026

Onderwerp: Onderbouwing huidige raming

---

1. Inleiding

In de huidige fase van ideevorming voor het project Vledder is een eerste financiële raming opgesteld. Deze memo dient om u inzicht te geven in de gehanteerde methodiek, de gebruikte kengetallen en het procesmatige verloop van de budgetbewaking in de vervolgfases.

2. Methodiek en Kengetallen

Voor de huidige raming is gebruikgemaakt van de actuele kengetallen uit de regio Noord-Oost (prijspeil 1 januari 2024). De raming is gebaseerd op de stichtingskosten, wat betekent dat naast de bouwkosten ook directiekosten en bijkomende kosten (zoals honoraria, leges en Nutsvoorzieningen) zijn inbegrepen.

De berekening is gebaseerd op de volgende m^2-verdeling en bijbehorende basisbedragen per m^2 bruto vloeroppervlak (bvo):

Functie	Omvang gebouw (m2 BVO)	Kengetal (per m2 bvo)	Toelichting
School	831 m1	€ 3.900	Gebaseerd op categorie 101-200 leerlingen incl. NOM-opslag
Sportzaal	1.004 m4	€ 3.730	Inclusief sportvloer van circa 600 m^2
Dorpshuis	574 m4	€ 4.000	Gelijkgesteld aan kengetallen primair onderwijs
Bibliotheek	100 m2	€ 4.000	Gebaseerd op kengetal kleinschalige voorzieningen

Financiële uitgangspunten

- Alle bedragen zijn inclusief btw en prijspeil 1 januari 2024.
- Alle bedragen betreffen de stichtingskosten. Deze bestaan uit bouwkosten, directiekosten en bijkomende kosten zoals honoraria, onvoorzien, leges en Nutsvoorzieningen.
- Bij de kengetallen zijn opslagen benoemd voor ENG en NulOpdeMeter (NOM).

Meer detail m2 prijs:

Functie	Basis Bedrag per m2	Opslag ENG per m2	Opslag Nul op de meter	Totaalbedrag per m2
School	€ 3.610	€ 190	€ 100	€ 3.900
Sportzaal	€ 3.440	€ 190	€ 100	€ 3.730
Dorpshuis	€ 3.710	€ 190	€ 100	€ 4.000
Bibliotheek	€ 3.710	€ 190	€ 100	€ 4.000

Kosten die niet zijn meegenomen in de berekeningen:

- Kosten voor eventuele aankoop van grond en woonrijp maken.
- Kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten de school en de hekken van het speelplein.
- Kosten voor het eventueel verleggen van (nuts) kabels en leidingen.
- Kosten voor eventueel saneren van asbest en vervuilde grond.
- Kosten voor eventuele proefsleuvenonderzoek, archeologisch onderzoek en opgravingen zijn niet opgenomen in de bedragen.
- Sloopkosten.
- Tijdelijke huisvesting.
- Verhuiskosten.
- Contextuele factoren/locatie gebonden kosten.
- Mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, speciale decoratieve verlichting etc.).
- Consequenties uit eventuele Flora- en fauna activiteiten (bescherming van soorten).
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden.
- Kosten voor het realiseren van ruimte voor kinderopvang.
- Eventuele precariokosten.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.
- Voor de kostenramingen is uitgegaan van bouwen in 1 (aansluitende) fase.
- Kostenramingen zijn t.b.v. budgetbepaling.

3. Kapitaallasten

Nadere onderbouwing kapitaallasten

De kapitaallasten zijn gebaseerd op een totaal investeringskrediet van € 11.700.000 (MFA: € 11.020.000 + Lesturgeonplein: € 680.000)

Uitgangspunten:

- Rente: 0,45%
- Inflatie: 5 jaar
- Afschrijving: lineair, 50 jaar voor gebouwen, 25 jaar voor plein en parkeerplaatsen. (volgende projectfases volgt een differentiatie hiervan.)

Wat gaan we doen	Totala bedrag per m2	Oppervlakte	Stichtingskosten (prijspeil 1 januari 2024, NOM)	Inflatie (5 jaar)	Totaal	Kapitaallasten (1e afschrijvingsjaar)	Looptijd
Nieuwbouw van een school	€ 3,900	831	€ 3,240,900	€ 337,222	€ 3,578,122	€ 87,642	50
Nieuwbouw sportzaal de Spronk (ca. 600 m2)	€ 3,730	1004	€ 3,744,920	€ 389,774	€ 4,134,694	€ 101,300	50
Nieuwbouw op een andere plaats (574 m2 bvo)	€ 4,000	574	€ 2,296,000	€ 238,970	€ 2,534,970	€ 62,107	50
Meenemen in een nieuwe school (+100m2 bvo)	€ 4,000	100	€ 400,000	€ 41,632	€ 441,632	€ 10,820	50
Uitbreiden parkeerplaatsen	*Opgave haalbaarheidsonderzoek*		€ 327,828	€ 34,121	€ 361,949	€ 16,107	25
					€ 11,051,367	***€ 277,975***	
				AFGEROND	**€ 11,020,000**		
Verbeteren en herinrichten van het Lesturgeonplein	*Opgave haalbaarheidsonderzoek*		€ 614,124	€ 63,918	€ 678,042	€ 30,173	25
				AFGEROND	**€ 680,000**		
			TOTAAL AFGEROND		**€ 11,700,000**	**€ 300,000**	

3. Proces en Budgettoetsing

Het project volgt een gestructureerd proces waarbij de raming in elke fase aan scherpte wint. De huidige raming is de eerste stap in de ideevorming, waarbij het noodzakelijke aantal m^2 per functie wordt vermenigvuldigd met de bouwprijs per m^2.

Het verdere verloop is als volgt:

1. Projectopdracht: Na besluitvorming door uw Raad start de Initiatieffase (o.a. opstellen Programma van Eisen op hoofdlijnen).
2. Definitiefase: Toewerken naar een gedetailleerd Programma van Eisen.
3. Ontwerpfase: Opstellen van een geïnitieerde raming op basis van het Voorlopig Ontwerp (VO).

Elke fase wordt afgesloten met een budgettoets. Als de uitwerking in ontwerp of kwaliteit afwijkt van de huidige uitgangspunten, zal de raming specifiek worden bijgesteld. Of er moeten scherpe keuze gemaakt gaan worden

4. Randvoorwaarden en Uitsluitingen

De huidige raming is opgesteld op basis van "sober en doelmatig" bouwen zonder leegstand. Belangrijke posten die op dit moment buiten de raming vallen zijn onder andere:

- Kosten voor eventuele grondverwerving en het bouwrijp maken van het terrein.
- Aanpassingen aan infrastructuur buiten de kavel.
- Sloopkosten en tijdelijke huisvesting.

5. Conclusie

De voorliggende raming biedt een realistisch financieel kader voor de haalbaarheidsfase van project Vledder, gebaseerd op landelijke standaarden voor de sector. In de volgende fases wordt de m^2-behoefte per functie nader uitgewerkt binnen de wettelijke kaders.