gemeente Overbetuwe

Bijlage 3: Financiële onderbouwing

In onderstaand overzicht staat voor de drie onderzochte locaties de financiële onderbouwing uitgewerkt. Deze bedragen zijn inclusief BTW.

Gebiedsafhankelijke kosten zoals de ruimtelijke procedure inclusief onderzoeken, het bouwrijp maken van de grond, het woonrijp maken van het omliggende openbare gebied en de plankosten zijn niet opgenomen. In het Integraal Huisvestingplan is een post voor deze bijkomende kosten van 5% opgenomen van de stichtingskosten. Vooruitlopend op de daadwerkelijke kosten is in de Kadernota van 2026 een bedrag van €168.000,- opgenomen. Pas na besluitvorming in college en raad voor een scenario, kan een raming worden gemaakt van de gebiedsafhankelijke kosten.

1. Stichtingskosten

Voor de berekening van de nieuwbouwkosten is, zoals opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP), gebruik gemaakt van de rekengetallen van Ruimte OK, prijspeil januari 2024. In deze stichtingskosten zitten de bouwkosten conform BENG inclusief alles wat binnen de schoolhekken gerealiseerd moet worden zoals het schoolplein en fietsenstalling. De adviseurskosten zijn hier ook bij inbegrepen. De kosten zijn inclusief BTW.
Indexering gebeurt jaarlijks aan de hand van de BDB-index.

De stichtingskosten voor de volgende scenario's zijn hieronder nader uitgewerkt:

1. Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.
2. Renovatie van het huidige gebouw.
3. Nieuwbouw op een andere locatie in Zetten.

Scenario 1: Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie

In onderstaande tabel zijn de stichtingskosten voor nieuwbouw op de huidige locatie weergegeven. Er is hier nog geen rekening gehouden met de boekwaarde van €200.000,- (uitgaande van sloopjaar 2027) die nog op de huidige locatie zit. Bij sloop van de locatie moet deze boekwaarde worden afgeboekt.
De jaarlijkse kosten (kapitaallasten) voor nieuwbouw hebben een afschrijvingstermijn van 50 jaar.

Totale raming		
	Stichtings-kosten	Jaarlijkse kosten
Stichtingskosten school	€ 3.344.000,-	€ 96.000,-
Extra kosten erfpacht grond		€ 15.400,-
Totaal	**€ 3.344.000,-**	**€ 111.400,-**
Optioneel: uitbreiding school met 150 m² voor kinderopvang	*€ 564.000,-*	*€ 16.000,-*
Optioneel: uitbreiding school met 200 m² voor passend onderwijs	*€ 752.000,-*	*€ 21.500,-*

Berekeningen:

- Stichtingskosten school: 889 m² x stichtingskosten per m² incl. BTW van €3761,-.

- Kosten erfpacht: De looptijd van de huidige erfpachtovereenkomst is korter dan de afschrijvingstermijn voor nieuwbouw van 50 jaar. Daarom moet er voor nieuwbouw een nieuwe erfpachtovereenkomst worden aangegaan met een looptijd van minimaal 50 jaar. De grondeigenaar heeft aangegeven dat zij een marktconforme vergoeding van 2 a 3% van de grondwaarde wil rekenen voor de grond. Dit komt overeen met een jaarlijks bedrag dat tussen de €10.500,- en €16.800,- ligt. Op dit moment betalen wij jaarlijks een vergoeding van €1.400,-. Het jaarlijkse bedrag wordt dus verhoogd met maximaal €15.400,-.
- Optioneel – kinderopvang: Het is de wens van de school en de kinderopvang om te investeren in extra vierkante meters voor de kinderopvang. Deze extra investering is kostenneutraal doordat de kinderopvang huur gaat betalen volgens de tarievenverordening.
- Optioneel – passend onderwijs: Het is de wens van de school om passend onderwijs aan te bieden zodat minder kinderen het dorp moeten verlaten voor onderwijs.

Scenario 2: Renovatie van het huidige gebouw

In onderstaande tabel zijn de kosten voor renovatie van het huidige gebouw weergegeven. Het uitgangspunt is dat er 1268 m2 van het gebouw wordt gerenoveerd en een klein deel wordt gesloopt. In onderstaande tabel is niet opgenomen dat er nog een boekwaarde op de huidige locatie zit van €200.000,- (uitgaande van jaar 2027) met een kapitaallast van €20.000,- per jaar. Het grootste deel van deze boekwaarde valt vrij in 2037. De restant boekwaarde blijft intact omdat er sprake is van renovatie.
De jaarlijkse kosten (kapitaallasten) voor renovatie hebben een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

Na beëindiging van de erfpachtovereenkomst op 29 januari 2061 hebben wij recht op de waarde van het gebouw. Volgens de erfpachtovereenkomst ontvangt de school bij het einde van de overeenkomst een vergoeding van de grondeigenaar voor alle in erfpacht uitgegeven zaken. Hieronder valt het schoolgebouw. De waarde wordt vastgesteld door een taxatie van drie deskundigen. Aangezien de renovatie van het gebouw met gemeentelijk geld is betaald en wij het wettelijke economisch claimrecht hebben, ontvangen wij de waarde van het gebouw aan het einde van de erfpachtovereenkomst. Het is onduidelijk om welk bedrag het gaat. Dit is dus niet meegenomen in onderstaande raming.

Totale raming		
	Stichtings-kosten	Jaarlijkse kosten
Stichtingskosten renovatie onderwijsdeel school	€ 2.600.000,-	€ 125.500,-
Stichtingskosten renovatie kinddeel (kinderopvang) school	€ 340.000,-	€ 16.500,-
Totaal	**€ 2.940.000,-**	**€ 142.000,-**
		Jaarlijkse opbrengsten
Verhuur kinderopvang kostenneutraal		€ 16.500,-
Totaal		**€ 125.500,-**

Berekeningen:

- Stichtingskosten renovatie: 1268 m² x stichtingskosten per m² incl. BTW van €2.257,-. In bovenstaande tabel is dit uitgesplitst naar vierkante meters voor kinderopvang en onderwijs. Bij de vierkante meters renovatie voor het onderwijsdeel is rekening gehouden met 889 m² voor de Van Lingenschool (stichtingskosten circa €2.000.000,-) en 229 m² voor passend onderwijs (stichtingskosten circa €500.000,-). Bij deze kosten zijn ook sloopkosten meegenomen voor circa 150 m2 x sloopkosten €500,-.
- Opbrengsten verhuur kinderopvang volgens tarievenverordening 2025: €170,75 x 150 m2. Dit tarief is opgebouwd uit kapitaallasten, onderhoudslasten en een risico-opslag. In de totale raming zijn alleen de kapitaallasten opgenomen. Het overige bedrag wordt gereserveerd voor onderhoud en risico-opslag.

Scenario 3: Nieuwbouw op een andere locatie in Zetten

In onderstaande tabel zijn de kosten opgenomen voor nieuwbouw op een andere locatie in Zetten. Er is geen rekening gehouden met de boekwaarde van €200.000,- van de huidige locatie (uitgaande van sloopjaar 2027). Daarnaast is er ook geen rekening gehouden met de kosten voor het vroegtijdig beëindigen van de erfpachtovereenkomst. In overleg met de grondeigenaar moeten hier afspraken over gemaakt worden.
De jaarlijkse kosten (kapitaallasten) voor nieuwbouw hebben een afschrijvingstermijn van 50 jaar.

Totale raming		
	Stichtings-kosten	Jaarlijkse kosten
Stichtingskosten school	€ 3.344.000,-	€ 96.000,-
Grondkosten	€ 340.000,-	€ 5.100,-
Totaal	**€ 3.684.000,-**	**€ 100.700,-**
Optioneel: uitbreiding school met 100 m² voor kinderopvang	*€ 564.000,-*	*€ 16.000,-*
Optioneel: uitbreiding school met 200 m² voor passend onderwijs	*€ 752.000,-*	*€ 21.500,-*

Berekeningen:

- Stichtingskosten school: 889 m² x stichtingskosten per m² incl. BTW van €3761,-.
- Grondkosten: perceeloppervlak 2000 m² x €140,- x 1,21 (BTW). Hierbij is rekening gehouden dat een deel van de parkeervoorziening en kiss en ride op openbaar terrein wordt realiseert.
- Optioneel – uitbreiding kinderopvang: Het is de wens van de school en de kinderopvang om te investeren in extra vierkante meters voor de kinderopvang. Deze extra investering is kostenneutraal doordat de kinderopvang huur gaat betalen volgens de tarievenverordening.
- Optioneel – passend onderwijs: Het is de wens van de school om passend onderwijs an te bieden zodat minder kinderen het dorp moeten verlaten voor onderwijs.

2. Kosten 1e inrichting

De 1e inrichting bestaat uit het bedrag van de vergoeding voor onderwijsleerpakket en meubilair. Dit bedrag wordt eenmalig uitgekeerd. Op basis van de leerlingenprognoses heeft

deze school geen recht op een extra vergoeding voor de 1e inrichting bij renovatie/nieuwbouw. Deze vergoeding heeft de school in het verleden al ontvangen.