

Bijlage 4. Toelichting Stichtingskosten en exploitatiebegroting MFC Wanmolen

1. Stichtingskosten MFC Wanmolen

Per onderdeel wordt onderstaand een toelichting gegeven op de uitgangspunten van de stichtingskostenraming.

Stichtingskosten MFC Wanmolen 2022	
<i>Onderdeel</i>	<i>Kosten</i>
Terrein en parkeren	€ 504.070
Sloopkosten	€ 310.000
Bouwkosten	€ 7.870.775
sport	€ 3.951.772
sociaal cultureel	€ 2.058.352
zorg	€ 1.860.651
Bijkomende kosten	€ 1.448.201
Loon & Prijsstijgingen	€ 731.982
Onvoorzien	€ 543.251
Totaal exclusief btw	€ 11.408.279
Totaal inclusief btw	€ 12.504.191

Terrein en parkeren:

Dit zijn de kosten voor aanleg van de parkeervoorzieningen (autoparkeren en fietsparkeren), het aanpassen van de ontsluiting naar het parkeerterrein toe en het afwerken van het omliggende terrein van MFC Wanmolen. De (her)inrichting van het parkgebied is niet meegenomen in deze post. Wel de afwerking van het vrijkomende terrein (na verwijderen van verharding).

Sloopkosten:

Dit zijn de kosten voor sloop van de huidige Wanmolen. Uitgangspunt voor de raming is € 60,- per m² bvo (exclusief btw).

Bouwkosten:

Voor de bouwkostenraming is een elementenraming opgesteld op basis van kengetallen omdat nog geen ontwerp beschikbaar is. De bouwkosten zijn prijspeil 1 juni 2022. In de bouwkosten zijn de kosten voor de vaste inrichting (sportzaalinrichting, keuken, barmeubel, pantry, etc.) meegenomen. De bouwkosten zijn:

- € 2204,- per m² bvo voor de sporthal;
- € 2498,- per m² bvo voor het sociaal-culturele deel;
- € 2223,- per m² bvo voor de ruimten zorgpartijen.

In bijlage d. bij het raadsvoorstel zijn de bouwkostenramingen opgenomen.

Bijkomende kosten:

Onder de bijkomende kosten zijn opgenomen:

-de kosten van het ontwerpteam (architect, constructeur en installatie-adviseur);

- de kosten van overige adviseurs (technische adviseurs, fiscaal, juridisch);
- kosten van onderzoeken;
- legeskosten;
- kosten van projectleider-directievoerder-toezichthouder;
- kosten stedenbouwkundige uitwerking-planologische procedure;
- kosten aansluiting nutsvoorzieningen;
- communicatiekosten;
- kosten voor tijdelijke huisvesting.

Loon & prijsstijgingen:

Dit budget kan worden gebruikt om prijsstijgingen vanaf de datum prijspeil bouwkosten (1 juni 2022) tot de realisatie op te vangen. Uitgangspunt voor de raming is een prijsstijging van 3% per jaar gedurende 36 maanden.

Onvoorzien:

Het is gebruikelijk om bij dergelijke bouwprojecten zoals de nieuwbouw van het MFC Wanmolen een post onvoorzien op te nemen van 5% van de stichtingskosten.

Btw-component:

Per bouwdeel en per gebruiker/huurder zijn de verschillende btw-regimes van toepassing.

Op de investering voor terrein en parkeren is de btw voor 100% compensabel.

Op de overige investeringen is de verdeling als volgt:

- Voor de sporthal is sprake van 25% kostprijsverhogende btw (basisonderwijs) en voor 75% sprake van spuk-sport, dat wil zeggen dat voor dit deel de btw vrijwel geheel wordt teruggekregen via de spuk-sport-uitkering van de Rijksoverheid.
- Voor het sociaal-culturele deel is voor 37% van de investering (bibliotheek) geen sprake van kostprijsverhogende btw en voor 63% van de investering is sprake van kostprijsverhogende btw.
- Voor het zorgdeel is voor 27% van de investering (apotheek) geen sprake van kostprijsverhogende btw en voor 73% van de investering (overige zorgpartijen) is sprake van kostprijsverhogende btw.

2. Exploitatiebegroting MFC Wanmolen

Op basis van het ruimteprogramma voor MFC Wanmolen, het Programma van Eisen (uitgangspunt Bijna Energieneutraal gebouw) en de investeringsraming MFC Wanmolen, is op basis van kengetallen een exploitatiebegroting opgesteld voor MFC Wanmolen.

Exploitatiebegroting MFC Wanmolen (BENG)	
BATEN	
Huur Sporthal	-€ 35.666
Huur Dorpshuis en bibliotheek	-€ 90.000
Huur Zorgdeel	-€ 155.000
TOTAAL BATEN	-€ 280.666
LASTEN	
Energie en water	€ 46.629
Vergoeding Zorgdeel	-€ 11.216
Dagelijks onderhoud-schoonmaak	€ 51.810
Vergoeding Zorgdeel	-€ 12.555

Verzekeringen en belastingen	€ 27.977
Groot Onderhoud (eerste MJOP)	€ 15.543
Kapitaallasten	€ 418.000
TOTAAL LASTEN	€ 536.188
TOTAAL SALDO	€ 255.522

Toelichting:

Baten sporthal:

Uitgangspunt zijn de huuropbrengsten van de huidige sporthal de Wanmolen. Er is nog geen rekening gehouden met mogelijk hogere huurinkomsten als gevolg van de groei van sportactiviteiten en het multifunctioneel gebruik van de sporthal.

Baten dorpshuis:

Hieronder vallen de huurinkomsten van de bibliotheek en de huurinkomsten van Forte Welzijn, Historische kring en verenigingen die de zaal/zaaldelen, de keuken of vergaderruimte huren. De helft van de huurinkomsten is afkomstig van de vaste gebruikers, de andere helft van incidentele verhuur. Uitgaande van een para commerciële exploitatie van de bar/horeca zijn de (huur)opbrengsten van bar en horeca niet meegenomen.

Baten zorgdeel:

Opgenomen zijn de huurinkomsten van de zorgpartijen. De kostprijs dekkende huur is berekend conform de uitgangspunten uit de Nota Evaluatie tarievenbeleid gemeente Overbetuwe (2021). De kostprijsdekkende huur dekt alle kosten die de gemeente als gebouweigenaar maakt gedurende de levensduur van het gebouw: de aanvangsinvestering, de kosten voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen, verzekeringen en belastingen.

Lasten Energie en water: De kosten zijn gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare (BENG) gebouwen. Uitgangspunt is € 13,40,- per m² bvo per jaar. De lasten voor de zorgruimten worden doorbelast aan de huurders.

Lasten Schoonmaak en dagelijks onderhoud: De kosten zijn gebaseerd op kengetallen.

Uitgangspunt is € 15,- per m² bvo per jaar. De lasten voor de zorgruimten worden doorbelast aan de huurders.

Lasten Verzekeringen-belastingen: Dit zijn de kosten voor de opstalverzekering, belastingen, en de vastgoedbeheerkosten. Deze zijn gebaseerd op kengetallen; deze kosten zijn € 8,10 per m² bvo.

Lasten Groot Onderhoud: Dit zijn de kosten voor het eerste Meerjaren Onderhoudsplan in de eerste 10 jaar van de exploitatie. De kosten zijn gebaseerd op kengetallen. Uitgangspunt is € 4,50 per m² bvo per jaar.

Kapitaallast totale investering: Dit zijn de kapitaallasten voor de gehele investering van het MFC Wanmolen. Gerekend is met een afschrijving in 40 jaar en een rentepercentage van 1,5%.