

## ▼ VOORTGANGSNOTITIE DOORREKENING

# Integraal concept IKC-zorg Noord-Scharwoude

CONCEPT

[www.mondria-advies.nl](http://www.mondria-advies.nl)

Naam: J.M. Mondria / O.T. Meinen

Datum: 21 juli 2021

Status: Concept

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Stichtingskosten .....</b>	<b>4</b>
2.1	Stichtingskosten zorg .....	4
2.2	Stichtingskosten vrije sector woningen en parkeergarage .....	5
2.3	Stichtingskosten onderwijs .....	6
2.4	Grondwaarde .....	6
2.5	Totale stichtingskosten .....	7
<b>3</b>	<b>Doorrekening haalbaarheid .....</b>	<b>8</b>
3.1	Haalbaarheid woningen .....	8
3.2	Haalbaarheid school en kinderopvang .....	9
3.3	Vrije sector woningen en parkeergarage .....	10

## 1 Inleiding

In deze notitie is de haalbaarheid van het IKOC Langedijk herijkt. De afgelopen periode is door Van den Berg Architecten een stedenbouwkundige verkenning gemaakt en in aansluiting daarop een aangepaste doorrekening opgesteld.

Het gevraagde programma is nu als volgt:

Samengevat programma	Aantal	m2 BVO	TOTAAL
Wonen met zorg	25 zorgwoningen WLZ - intramuraal	2.233	
	25 zorgwoningen VPT - huur	1.844	
Ondersteunende functies tbv wonen en zorg	incl.		
Sociale infrastructuur en diensten		<u>242</u>	
<i>subtotaal wonen en zorg</i>			<i>4.318</i>
<i>Vrije sector wonen, excl. garage</i>	<i>14 appartementen</i>		<i>1.639</i>
Onderwijs	220 leerlingen	1.317	
Kinderopvang	2 groepen	<u>242</u>	
<i>subtotaal onderwijs en kinderopvang</i>			<i>1.559</i>
<b>TOTAAL BVO, excl. garage</b>			<b>7.517</b>

In het stedenbouwkundige concept is nu rekening gehouden met het volgende programma in m2.

	bgg	1e	2e	3e	4e	TOTAAL	PvE
Onderwijs	794	794				<b>1.588</b>	1.559
Zorg	600	970	970	970	970	<b>4.480</b>	4.318
Vrije sector	483	483	483	210		<b>1.659</b>	1.639
Parkeergarage	1.028					<u>1.028</u>	0
<b>TOTAAL</b>						<b>8.755</b>	<b>7.517</b>

Het gewenste programma past dus binnen het stedenbouwkundige concept. Echter binnen het stedenbouwkundige concept is ook gekeken naar de realisatie van een parkeergarage. Indien het hele gewenste programma gerealiseerd moet worden is dit namelijk nodig om voldoende buitenruimte te houden op de begane grond voor met name de school en kinderdagopvang.

In het vervolg van deze notitie wordt inzicht gegeven in de verwachte stichtingskosten per onderdeel. Hierbij wordt ook specifiek gekeken naar de haalbaarheid van de parkeergarage.

## 2 Stichtingskosten

De stichtingskosten voor de (zorg) woningen zijn geraamd op basis van kostenkengetallen van Mondria Advies en de eerder opgegeven kengetallen voor de school. Hierbij is rekening gehouden met de aanhoudende hogere bouwkosten. Maar op dit moment is nog steeds sprake van een sterke stijging. Dit is een belangrijk aandachtspunt in de verdere planontwikkeling en de uiteindelijke timing van het betrekken van een aannemer. Bij verdere stijging van kosten zal overwogen moeten worden de uitvoering van het project te vertragen. Voor wat betreft de school is tevens uitgegaan van een inschatting van de kosten.

### 2.1 Stichtingskosten zorg

Op basis van het PvE zijn is een inschatting gemaakt van de stichtingskosten voor de zorgwoningen en ondersteunende ruimten. Deze zijn als volgt opgebouwd per functie.

STICHTINGSKOSTEN		25 WLZ - intramuraal	25 VPT - huur	Ondersteunend	TOTAAL
Aantal eenheden		25	25	0	50
huiskamers		3	2	0	
m2 BVO		2.233	1.844	242	4318
€/m2		1.800	1.600	1.700	
Sloop					
grondwaarde		156	156	156	
<b>0.0 Grondkosten</b>					
<i>(aankoop bouw-woonrijpe grond)</i>	€	349.025 €	288.224 €	37.751 €	€ 675.000
<b>1.0 Bouwkosten</b>					
bouwkundige voorzieningen	68,51% €	2.753.199 €	2.020.965 €	281.249 €	€ 5.055.413
werktuigbouwkundige voorzieninger	11,10% €	446.164 €	327.503 €	45.577 €	€ 819.244
elektrotechnische voorzieningen	10,85% €	436.201 €	320.190 €	44.560 €	€ 800.951
vaste inrichting	5,71% €	229.359 €	168.359 €	23.430 €	€ 421.147
terreinvoorzieningen	3,83% €	154.027 €	113.063 €	15.734 €	€ 282.825
<b>TOTAAL</b>	€	4.018.950 €	2.950.080 €	410.550 €	€ 7.379.580
<b>TOTAAL</b>	€	4.018.950 €	2.950.080 €	410.550 €	€ 7.379.580
<b>2.0 Bijkomende kosten</b>	2,50% €	100.474 €	73.752 €	10.264 €	€ 184.490
<i>(leges, aansluitkosten ect.)</i>					
<b>3.0 Inventaris</b>	nvt				
<b>4.0 Directiekosten</b>	12,5% €	502.369 €	368.760 €	51.319 €	€ 922.448
<i>(o.a. architect, constructeur, install.adv. Etc)</i>					
<b>5.0 Rente tijdens de Bouw</b>	2% €	34.663 €	25.444 €	3.541 €	€ 63.649
<b>6.0 Onvoorzien</b>					
programma en bestekwijzigingen	4% €	186.258 €	136.721 €	19.027 €	€ 342.007
loon-prijsstijgingen	1,0% €	46.565 €	34.180 €	4.757 €	€ 85.502
<b>7.0 Ontwikkelfee (0 t/m 4)</b>	0% €	- €	- €	- €	€ -
<b>TOTAAL, excl. BTW</b>	€	5.238.303 €	3.877.162 €	537.209 €	€ 9.652.674
BTW	21% €	1.100.044 €	814.204 €	112.814 €	€ 2.027.062
<b>TOTAAL, incl. BTW*</b>	€	6.338.347 €	4.691.366 €	650.022 €	€ 11.679.736
Stichtingskosten per app	€	253.534 €	187.655 €		€ 233.595
Stichtingskosten per m2 BVO	€	2.839 €	2.544 €	2.692 €	€ 2.705

\* Bedragen obv huidige prijzen, excl. BENG (vanaf 2021 verplicht, dit zal gedekt moeten worden uit lagere energielasten).

De totale stichtingskosten worden ingeschat op € 11.679.736 incl. BTW, prijspeil 2021.

## 2.2 Stichtingskosten vrije sector woningen en parkeergarage

Voor de 14 vrije sector woningen en de parkeergarage zijn de stichtingskosten als volgt geraamd

STICHTINGSKOSTEN	Vrije sector	Parkeergarage	TOTAAL
Aantal eenheden	14	50	64
huiskamers	0	0	
m2 BVO	1.639	1.028	2.667
€/m2	1.500	750	
Sloop grondwaarde	35.000	0	
<b>0.0 Grondkosten</b> <i>(aankoop bouw-woonrijpe grond)</i>	€ 490.000	€ -	€ 490.000
<b>1.0 Bouwkosten</b>			
bouwkundige voorzieningen	€ 1.684.658	€ 528.177	€ 2.212.835
werktuigbouwkundige voorzieningen	€ 273.004	€ 85.593	€ 358.596
elektrotechnische voorzieningen	€ 266.908	€ 83.681	€ 350.589
vaste inrichting	€ 140.343	€ 44.000	€ 184.343
terreinvoorzieningen	€ 94.248	€ 29.549	€ 123.797
<b>TOTAAL</b>	€ 2.459.160	€ 771.000	€ 3.230.160
<b>TOTAAL</b>	€ 2.459.160	€ 771.000	€ 3.230.160
<b>2.0 Bijkomende kosten</b> <i>(leges, aansluitkosten ect.)</i>	€ 61.479	€ 19.275	€ 80.754
<b>3.0 Inventaris</b>			
<b>4.0 Directiekosten</b> <i>(o.a. architect, constructeur, install.adv. Etc)</i>	€ 307.395	€ 96.375	€ 403.770
<b>5.0 Rente tijdens de Bouw</b>	€ 21.210	€ 6.650	€ 27.860
<b>6.0 Onvoorzien</b>			
programma en bestekwijzigingen	€ 113.970	€ 35.732	€ 149.702
loon-prijsstijgingen	€ 28.492	€ 8.933	€ 37.425
<b>7.0 Ontwikkeelfee (0 t/m 4)</b>	€ -	€ -	€ -
<b>TOTAAL, excl. BTW</b>	€ 3.481.706	€ 937.965	€ 4.419.671
BTW	€ 731.158	€ 196.973	€ 928.131
<b>TOTAAL, incl. BTW*</b>	€ 4.212.865	€ 1.134.937	€ 5.347.802
Stichtingskosten per app	€ 300.919	€ 22.699	€ 323.618
Stichtingskosten per m2 BVO	€ 2.570	€ 1.104	€ 3.674

\* Bedragen obv huidige prijzen, excl. BENG (vanaf 2021 verplicht, dit zal gedekt moeten worden uit lagere energielasten).

De totale kosten voor dit deel bedragen € 5.347.802 incl. BTW. Hierbij is duidelijk dat de realisatie van de parkeergarage leidt tot een forse kostenpost. Met name de realisatie van de vrije sector woningen en de daarbij behorende verplichting om parkeerplaatsen te realiseren, in combinatie met de eis om ook voldoende buitenruimte te houden voor de andere functies, leidt tot de noodzaak van een bebouwde en

daarmee dure oplossing op dit perceel. Daarnaast wordt nu uitgegaan van een norm van 1,4 parkeerplaats voor een vrije sector woning rekening houdend met dubbelgebruik. Zonder dubbelgebruik komt dit neer op een norm van 1. Dit is minimaal en mogelijk zal bij een hogere norm de kosten nog verder toenemen voor deze parkeeroplossing.

### 2.3 Stichtingskosten onderwijs en opvang

De stichtingskosten, exclusief grondkosten, voor de school en kinderopvang zijn afgeleid van marktconforme bedragen. Uitgangspunt is nu een leerlingenaantal van 220, waarbij er nog wel integrale afstemming moet plaatsvinden over het definitieve aantal.

Wanneer naar de huidige markt wordt gekeken, dan ligt de vierkante meterprijs voor het onderwijs op € 3.000, incl. BTW en prijspeil 1-2021. Hierin zijn echter niet alle project specifieke kosten opgenomen. En deel daarvan is onderdeel van de grondkosten. In de bijlage is hiervan een specifiek overzicht opgenomen. Het is reëel om dit als uitgangspunt te nemen voor de werkelijke kosten en deze zijn dan als volgt opgebouwd voor onderwijs en kinderopvang.

Marktconforme-berekening M2	Stichtingskoste Grond		
<b>School</b>	<b>1.317</b>	<b>€ 3.951.000</b>	<b>€ 191.228</b>
<b>Kinderopvang</b>	<b>242</b>	<b>€ 726.600</b>	<b>€ 35.138</b>
<b>TOTAAL marktconform</b>		<b>€ 4.677.600</b>	<b>€ 226.367</b>
			<b>€ 4.903.967</b>

### 2.4 Grondwaarde

Ten aanzien van de grondkosten wordt voor het woon- en schoolprogramma uitgegaan van de normering van de gemeente. Hierbij is (vooralsnog) het grondprijnsbeleid uit 2019 aangehouden.

Voor de zorgwoningen wordt uitgegaan van een bedrag per woning. De grondprijs voor de vrije sector woningen is daarvan afgeleid. En voor de school wordt uitgegaan van normgrondkosten per m2 BVO van de gemeente.

Indicatief betekent dit het volgende, uitgaande van het gevraagde programma:

Grondwaarde, indicatie obv grondprijzenbeleid 2019		excl. BTW	
zorgwoningen (intramuraal/extramuraa/ondersteuning)*	50 stuks	€ 13.500	€ 675.000
vrije sector woningen	14 stuks	€ 35.000	€ 490.000
kinderdagverblijf, bebouwd	242 m2	€ 120	€ 29.040
school, bebouwd	1.317 m2	€ 120	€ 158.040
<b>TOTAAL, excl. BTW</b>			<b>€ 1.352.080</b>
<b>TOTAAL grondwaarde incl. BTW</b>			<b>€ 1.636.017</b>

Hierbij moet worden opgemerkt dat de grond al in eigendom van de gemeente is en zij in principe geen grondkosten hoeft te berekenen voor de school.

## 2.5 Totale stichtingskosten

De totale stichtingskosten voor dit project worden geraamd op ca. 21,04 miljoen euro, inclusief BTW, prijspeil 1-2021. De grondkosten voor onderwijs zijn hierin niet opgenomen. De werkelijke grondkosten, incl. sloop zullen nog in overleg met de gemeente bepaald worden.

Wanneer het project gerealiseerd wordt zonder vrije sector woningen en parkeergarage bedragen de stichtingskosten ca. 15,7 miljoen euro.

### 3 Doorrekening haalbaarheid

#### 3.1 Haalbaarheid woningen

De haalbaarheid van de zorgappartementen is in beeld gebracht op basis van twee varianten

1. De zorgeenheden worden bij een belegger ondergebracht en terug gehuurd
2. De zorgeenheden worden in eigendom gerealiseerd.

##### Ad. 1. Uitgangspunten en uitkomsten bij belegger als eigenaar.

BVO	4.318	investering	11.679.736
Stichtingkosten totaal	11.679.736	BAR	4,71%
Index	2%	dekking NHC zzp5, incl.	€ 291.334 jaar
Aantal WLZ-intramuraal	25	dekking ZP	€ 16.250 jaar
Aantal VPT - huurappartement	25	huren	€ 225.000 jaar
Ondersteunend	241,5 m2	ondersteunend	€ 18.113

De huur voor de WLZ-appartementen komt neer op € 971 per maand en daarnaast voor dagelijks beheer en onderhoud € 125. Voor de te verhuren zorgappartementen is nu uitgegaan van € 750 per maand als aanvangshuur.

Dit levert samengevat de volgende doorrekening op.

	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal kosten	€ 800.896	€ 793.221	€ 785.592	€ 778.011	€ 770.479
Totaal opbrengsten	€ 550.696	€ 561.710	€ 572.944	€ 584.403	€ 596.091
<b>Resultaat</b>	<b>€ -250.200</b>	<b>€ -231.511</b>	<b>€ -212.648</b>	<b>€ -193.608</b>	<b>€ -174.388</b>

  

	2030	2035	2040	2045	2050
Totaal kosten	€ 733.582	€ 698.054	€ 664.038	€ 631.691	€ 601.188
Totaal opbrengsten	€ 658.133	€ 726.632	€ 802.260	€ 885.760	€ 977.951
<b>Resultaat</b>	<b>€ -75.449</b>	<b>€ 28.578</b>	<b>€ 138.222</b>	<b>€ 254.069</b>	<b>€ 376.763</b>

Wanneer van deze uitgangspunten wordt uitgegaan dan is voor de belegger een BAR haalbaar van 4,7%. Vanaf 2034 is het de verwachting dat het jaarresultaat positief zal zijn. Voor de volledigheid is in bijlage 2 een nadere uitwerking van de doorrekening.

##### Ad.2. Uitgangspunten en uitkomsten in eigenbeheer

Indien Horizon zelf eigenaar wenst te worden zal er bij financiering wel een behoorlijke eigen inbreng worden gevraagd, 25% van de stichtingskosten.

BVO	4.318	investering	11.679.736
Stichtingkosten totaal	11.679.736	BAR	4,90%
Index	2%	lening	€ 8.759.802
Aantal WLZ-intramuraal	25	eigen middelen	€ 2.919.934
Aantal VPT - huurappartement	25	aandeel eigen middelen	25%
Ondersteunend	241,5 m2		

Door eerste doorrekening voor het vastgoed ziet er dan voor de komende 30 jaar samengevat als volgt uit.



	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal kosten	€ 600.672	€ 594.916	€ 589.194	€ 583.509	€ 577.859
Totaal opbrengsten	€ 571.946	€ 583.385	€ 595.053	€ 606.954	€ 619.093
<b>Resultaat</b>	<b>€ -28.726</b>	<b>€ -11.531</b>	<b>€ 5.858</b>	<b>€ 23.445</b>	<b>€ 41.233</b>

  

	2030	2035	2040	2045	2050
Totaal kosten	€ 550.186	€ 523.540	€ 498.028	€ 473.768	€ 450.891
Totaal opbrengsten	€ 683.528	€ 754.671	€ 833.217	€ 919.939	€ 1.015.687
<b>Resultaat</b>	<b>€ 133.342</b>	<b>€ 231.130</b>	<b>€ 335.189</b>	<b>€ 446.171</b>	<b>€ 564.796</b>

In eigendom zal de vastgoedexploitatie in jaar 2023 mal positief kunnen zijn. Maar dit komt omdat er 25% eigen middelen is ingezet en hierover geen rente wordt gerekend op dit moment.

### 3.2 Haalbaarheid school en kinderopvang

#### School

Voor de school is het uitgangspunt dat deze door de gemeente bekostigd gaat worden. De marktconforme investering is geraamd op € 4.142.228, inclusief bouwrijpe grond op dit moment, dit op basis van de opgaven van ICS-adviseurs.

Wanneer echter naar de norminvestering wordt gekeken dan ligt deze aanzienlijk lager. Deze is als volgt berekend.

VNG-berekening - basis	VNG-berekening - basis
<b>TOTAAL basis m2 - SCHOOL</b>	<b>1.317</b>
<b>Investering</b>	
Vaste investeringsvoet	350 € 1.275.366
Variabele investeringsvoet	967 € 2.183 € 2.110.961
<b>TOTALE investeringsnorm</b>	<b>€ 3.386.327</b>
<b>Aanname grondkosten</b>	<b>€ 191.228</b>
<b>TOTAAL school</b>	<b>€ 3.577.555</b>

Het verschil tussen de norminvestering en de marktconforme investering komt daarmee uit op € 564.673.

#### Kinderopvang

Voor de kinderopvang is wel een doorrekening gemaakt op basis van een kostendekkende huuropbrengst van € 141,50/m<sup>2</sup> BVO. Hierbij is gekeken naar de haalbaarheid bij een rekenrente van 3% en positieve netto contante waarde over de afschrijvingstermijn.

Samenvattend leidt dit tot de volgende tabel, waarin ook de uitgangspunten zijn opgenomen.

Uitgangspunten:	Kinderopvang, marktconform
Grondkosten (bouwrijpe grond)	€ 35.138
Stichtingskosten gebouw	€ 726.600
Aantal m2	242
Huur per m2 BVO	€ 141,50
aanvangshuur	€ 34.172
Kosten beheer en onderhoud	1,50%
Index kosten	2%
Rente	3,0%
Afschrijvingstermijn	40
Verhuurderheffing (% van 80% van Stiko)	0,00%
resultaat NHW	€ 1.016
BAR	4,49%

In deze opzet is nu gerekend met een rekenrente van 3% voor een maatschappelijke investeerder. Indien bijvoorbeeld de gemeente een rekenrente zou hanteren van 1,5% zou dan leiden tot een kostendekkende huur van € 116/m<sup>2</sup> BVO.

### 3.3 Vrije sector woningen en parkeergarage

Voor de vrije sector woningen wordt ervan uitgegaan dat deze bij een belegger worden ondergebracht en dat de hoogte van de huur afhankelijk is van het rendement dat wordt gerekend. Om hiervan een indicatie te krijgen is onderstaande tabel opgenomen. Hierin is tevens een beeld gegeven van de haalbaarheid van een parkeergarage.

Uitgangspunten:	Vrije sector woningen	Parkeergarage	Parkeergarage, met inbreng - 14 app	Parkeergarage, betaalbaar
Grondkosten	€ 490.000	€ 0	€ -500.000	€ -1.000.000
Stichtingskosten gebouw	€ 3.721.893	€ 1.134.937	€ 634.937	€ 134.937
Aantal m2	1.639	1.028	1.028	1.028
Aantal appartementen vrije sector	14	50	14	14
Huur per maand/appartement	€ 1.254	€ 95	€ 189	€ 40
aanvangshuur	€ 210.595	€ 56.747	€ 31.747	€ 6.747
BAR	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Wanneer voor de woningen wordt gerekend met een BAR van 5% betekent dit dat de woningen voor minimaal € 1.254 per maand moeten worden verhuurd. Dit is een stevige huur, zeker gezien de grootte van de woningen van ca. 90 m<sup>2</sup>. Overwogen zou kunnen worden om deze te verkopen, maar de vraag is dan of het eigendom dat niet nog verder wordt versnipperd en dit voor deze samenwerking meerwaarde heeft.

Voor de parkeergarage is eenzelfde beeld te verwachten. Omdat sprake is van een half ondergrondse setting zijn de kosten per plaats aanzienlijk. Indien deze bijvoorbeeld verhuurd zouden moeten worden aan de woningen en andere partijen dan zal de huur minimaal € 95 per maand bedragen. De school, kinderopvang en de zorg kunnen echter geen huur betalen voor parkeren, omdat een gemeente hiervoor geen budget beschikbaar stelt.

Een alternatief zou nog kunnen zijn om een deel van de opbrengsten uit de grondverkoop in te brengen. Stel dat er € 500.000 wordt ingebracht en er alleen parkeerplaatsen aan de bewoners van de vrije sector worden verhuurd is, dan komt de huur bij 14 parkeerplaatsen uit op € 189 per plaats per maand.

Dit blijft nog steeds een aanzienlijke opgave, ook omdat in de gemeente Langedijk betaald parkeren voor een dergelijke voorziening zeer ongebruikelijk is. Daarnaast is dus ook uitgegaan van 1 parkeerplaats per appartement en dit is mogelijk ook te weinig. Wanneer dus nog meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden zal dit een negatief effect hebben op de haalbaarheid. Helemaal wanneer ook onderwijs en zorg moeten bijdragen, wat zeer ongebruikelijk zou zijn. Maar stel dat het wel redelijk is om maximaal € 40 per maand te rekenen voor parkeren van de appartementen is een bijdrage nodig van € 1.000.000 vanuit de grondexploitatie.

Binnen de grondexploitatie worden de inbreng van de locatie en de kosten om de locatie bouw- en woonrijp te maken afgezet tegen de dekking.

De inbrengwaarde zal door de gemeente bepaald moeten worden. Over de boekwaarde is momenteel geen duidelijkheid, maar er is al eerder aangegeven dat deze vrijwel nihil zal zijn bij realisatie. Indien wordt uitgegaan van de kostprijs zou het gaan om de resterende boekwaarde van de school. Gezien de leeftijd van de school is de verwachting dat de boekwaarde laag zal zijn.

De overige kosten zijn bouw- en woonrijp maken. Onderstaand is een aanzet gegeven van de grondexploitatie.

Kosten GREX		prijs/eenh.	aantal	eenheid	
Aankoop grond / boekwaarde grond en gebouw	NIHIL	€ 150.000,00	1,0	stuk	€ 150.000
Overdrachtsbelasting	8,00%				€ 12.000
Sloopkosten		€ 60,00	3.600	m <sup>2</sup>	€ 216.000
Bouwrijp maken			1.800	m <sup>2</sup>	€ 150.000
Infrastructuur bovengronds		€ 75.000,00	1,0	stuk	€ 75.000
Infrastructuur ondergronds (Trafo, kabels en leidingen) stelpost, e		€ 125.000,00	1,0	stuk	€ 125.000
Dempen en verleggen watergang, stelpost		€ 100.000,00	1,0	stuk	€ 100.000
<b>TOTAAL KOSTEN GREX, excl. BTW</b>					<b>€ 828.000</b>
<b>Grondwaarde, indicatie obv grondprijzenbeleid 2019</b>					<b>excl. BTW</b>
zorgwoningen (Intramuraal/VPT/ondersteuning)	50 stuks	€ 13.500			€ 675.000
vrije sector woningen	14 stuks	€ 35.000			€ 490.000
kinderdagverblijf, bebouwd	242 m2	€ 120			€ 29.040
school, bebouwd	1.317 m2	€ 120			€ 158.040
<b>TOTAAL, excl. BTW</b>					<b>€ 1.352.080</b>
<b>TOTAAL grondwaarde incl. BTW</b>					<b>€ 1.636.017</b>
<b>SALDO, indicatief</b>					<b>€ 524.080</b>

Op basis van de uitgangspunten komt het saldo van de grondexploitatie voorlopig uit op € 524.080, excl. BTW. Echter dan zal wel fors bijgedragen moeten worden aan de bebouwde parkeeroplossing. Bij een bijdrage van € 1.000.000 voor een enigszins betaalbare parkeeroplossing, is sprake van een tekort van € 475.000.

Wanneer de vrije sector woningen komen te vervallen, en daarmee ook de parkeergarage, komt het uit op ca. € 35.000 positief.

Vanuit het optimaliseren van de grondopbrengsten heeft het toevoegen van vrije sector woningen op dit moment dus geen meerwaarde.

## Bijlage 1 – overzicht project specifieke kosten niet vallende onder basisnorm school

- 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.
- Ten behoeve van archeologisch onderzoek is een post opgenomen voor bureauonderzoek. Kosten voor eventuele proefsleuvenonderzoek en opgravingen zijn niet opgenomen in de bedragen.
- Kosten voor auto parkeren.
- Eenmalig afboeken van boekwaarde bij nieuwbouw.
- Sloopkosten.
- Lopende boekwaarden.
- 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.).
- Inrichting van de gymzaal.
- 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.
- Kosten voor extra wensen van het schoolbestuur (vouwwanden etc.).
- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Prijsindexering tot start bouw.
- Eventuele interne (gemeentelijke) rente ten behoeve van financiering.
- Eventuele precariokosten.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.
- Paalfundering.

## Bijlage 2 – Doorrekening zorg met belegger

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Kosten-opbrengsten vastgoed</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>1. NIEUW Intramuraal</b>											
35	€ 6.338.347	afschrijving	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096
3,0%		rente	€ 190.150	€ 184.718	€ 179.285	€ 173.852	€ 168.419	€ 162.986	€ 157.553	€ 152.120	€ 146.687
1,00%	inv	onderhoud	€ 63.383	€ 64.651	€ 65.944	€ 67.263	€ 68.608	€ 69.980	€ 71.380	€ 72.808	€ 74.264
<b>2. NIEUW Wonen VPT</b>											
35	€ 4.691.366	afschrijving	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039
3,0%		rente	€ 140.741	€ 136.720	€ 132.699	€ 128.677	€ 124.656	€ 120.635	€ 116.614	€ 112.593	€ 108.572
1,00%	inv	onderhoud	€ 46.914	€ 47.852	€ 48.809	€ 49.785	€ 50.781	€ 51.796	€ 52.832	€ 53.889	€ 54.967
<b>3. Ondersteunend</b>											
35	€ 650.022	afschrijving	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572
3,0%		rente	€ 19.501	€ 18.944	€ 18.386	€ 17.829	€ 17.272	€ 16.715	€ 16.158	€ 15.601	€ 15.043
1,00%	inv	onderhoud	€ 6.500	€ 6.630	€ 6.763	€ 6.898	€ 7.036	€ 7.177	€ 7.320	€ 7.467	€ 7.616
<b>subtotaal kosten vastgoed</b>			€ 800.896	€ 793.221	€ 785.592	€ 778.011	€ 770.479	€ 762.997	€ 755.564	€ 748.184	€ 740.856
<b>OPBRENGSTEN</b>											
€	12.598	92,5%	dekking NHC zzp	€ 291.334	€ 297.160	€ 303.103	€ 309.165	€ 315.349	€ 321.656	€ 328.089	€ 334.651
€	650		dekking ZZP	€ 16.250	€ 16.575	€ 16.907	€ 17.245	€ 17.590	€ 17.941	€ 18.300	€ 18.666
€	750		huren	€ 225.000	€ 229.500	€ 234.090	€ 238.772	€ 243.547	€ 248.418	€ 253.387	€ 258.454
€	75	m2	ondersteunend	€ 18.113	€ 18.475	€ 18.844	€ 19.221	€ 19.606	€ 19.998	€ 20.398	€ 20.806
<b>subtotaal dekking</b>			€ 550.696	€ 561.710	€ 572.944	€ 584.403	€ 596.091	€ 608.013	€ 620.173	€ 632.577	€ 645.228
<b>Saldo kapitaalslast en onderhoud</b>											
			<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Nieuw Intramuraal	€	3,5%	€ -119.616	€ -250.200	€ -231.511	€ -212.648	€ -193.608	€ -174.388	€ -154.984	€ -135.391	€ -115.607
											€ -95.628
											€ -75.449
			11	12	13	14	15	16	17	18	19
			2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>1. NIEUW Intramuraal</b>											
			afschrijving	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096
			rente	€ 135.822	€ 130.389	€ 124.956	€ 119.523	€ 114.090	€ 108.657	€ 103.225	€ 97.792
			onderhoud	€ 77.264	€ 78.809	€ 80.386	€ 81.993	€ 83.633	€ 85.306	€ 87.012	€ 88.752
<b>2. NIEUW Wonen</b>											
			afschrijving	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039
			rente	€ 100.529	€ 96.508	€ 92.487	€ 88.466	€ 84.445	€ 80.423	€ 76.402	€ 72.381
			onderhoud	€ 57.187	€ 58.331	€ 59.498	€ 60.688	€ 61.902	€ 63.140	€ 64.402	€ 65.690
			afschrijving	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572
			rente	€ 13.929	€ 13.372	€ 12.815	€ 12.258	€ 11.700	€ 11.143	€ 10.586	€ 10.029
			onderhoud	€ 7.924	€ 8.082	€ 8.244	€ 8.409	€ 8.577	€ 8.748	€ 8.923	€ 9.102
<b>subtotaal kosten vastgoed</b>			€ 726.362	€ 719.198	€ 712.092	€ 705.043	€ 698.054	€ 691.125	€ 684.257	€ 677.453	€ 670.713
<b>OPBRENGSTEN</b>											
			dekking NHC zzp	€ 355.134	€ 362.237	€ 369.481	€ 376.871	€ 384.408	€ 392.097	€ 399.939	€ 407.937
			dekking ZZP	€ 19.809	€ 20.205	€ 20.609	€ 21.021	€ 21.442	€ 21.870	€ 22.308	€ 22.754
			huren	€ 274.274	€ 279.759	€ 285.354	€ 291.061	€ 296.883	€ 302.820	€ 308.877	€ 315.054
			ondersteunend	€ 22.079	€ 22.521	€ 22.971	€ 23.430	€ 23.899	€ 24.377	€ 24.865	€ 25.362
<b>subtotaal dekking</b>			€ 671.295	€ 684.721	€ 698.416	€ 712.384	€ 726.632	€ 741.164	€ 755.988	€ 771.107	€ 786.530
			2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
			€ -55.067	€ -34.477	€ -13.676	€ 7.341	€ 28.578	€ 50.040	€ 71.730	€ 93.655	€ 115.817
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
<b>1. NIEUW Intramuraal</b>											
			afschrijving	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096	€ 181.096
			rente	€ 81.493	€ 76.060	€ 70.627	€ 65.194	€ 59.762	€ 54.329	€ 48.896	€ 43.463
			onderhoud	€ 94.185	€ 96.068	€ 97.990	€ 99.949	€ 101.948	€ 103.987	€ 106.067	€ 108.188
<b>2. NIEUW Wonen</b>											
			afschrijving	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039	€ 134.039
			rente	€ 60.318	€ 56.296	€ 52.275	€ 48.254	€ 44.233	€ 40.212	€ 36.191	€ 32.169
			onderhoud	€ 69.711	€ 71.105	€ 72.528	€ 73.978	€ 75.458	€ 76.967	€ 78.506	€ 80.076
			afschrijving	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572	€ 18.572
			rente	€ 8.357	€ 7.800	€ 7.243	€ 6.686	€ 6.129	€ 5.572	€ 5.014	€ 4.457
			onderhoud	€ 9.659	€ 9.852	€ 10.049	€ 10.250	€ 10.455	€ 10.664	€ 10.878	€ 11.095
<b>subtotaal kosten vastgoed</b>			€ 657.429	€ 650.889	€ 644.419	€ 638.019	€ 631.691	€ 625.437	€ 619.258	€ 613.156	€ 607.132
<b>OPBRENGSTEN</b>											
			dekking NHC zzp	€ 432.906	€ 441.564	€ 450.396	€ 459.404	€ 468.592	€ 477.964	€ 487.523	€ 497.273
			dekking ZZP	€ 24.147	€ 24.630	€ 25.122	€ 25.625	€ 26.137	€ 26.660	€ 27.193	€ 27.737
			huren	€ 334.338	€ 341.025	€ 347.845	€ 354.802	€ 361.898	€ 369.136	€ 376.519	€ 384.049
			ondersteunend	€ 26.914	€ 27.453	€ 28.002	€ 28.562	€ 29.133	€ 29.715	€ 30.310	€ 30.916
<b>subtotaal dekking</b>			€ 818.305	€ 834.671	€ 851.365	€ 868.392	€ 885.760	€ 903.475	€ 921.545	€ 939.976	€ 958.775
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
			€ 160.876	€ 183.782	€ 206.946	€ 230.373	€ 254.069	€ 278.038	€ 302.286	€ 326.819	€ 351.643
			2050								
			€ 376.763								

