

**Nieuwbouw
Brede schoolgebouw
Centrum / Bunders
Bijlage: financieel
Gemeente Oisterwijk**



1.	Haalbaarheidsstudie
1.1	Niet-commerciële en commerciële partners
1.2	Realisatie
2	De investering
2.1	Grond en boekwaarden
2.2	Opbouw van de investering
3	Berekening van de lasten en dekking
3.1	Berekening van de lasten
3.2	Berekening en dekking van de huur en exploitatie
3.3	Algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling
4	Conclusie
4.1	Conclusie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het onderscheid dat in de haalbaarheidsstudie wordt gemaakt tussen de niet commerciële en commerciële partners in het brede schoolgebouw.

1.1 Niet-commerciële en commerciële partners

De haalbaarheidsstudie betreft het realiseren van een brede schoolgebouw op de locatie Frans Halsstraat te Oisterwijk. In het te realiseren brede schoolgebouw worden verschillende partners ondergebracht. Deze partners kunnen worden onderscheiden in niet-commercieel en commercieel.

Voor de huisvesting in het brede schoolgebouw van de niet-commerciële partners zijn in de gemeentebegroting middelen opgenomen. Dat zijn middelen voor de huisvesting van het onderwijs, het peuterspeelzaalwerk, wijkcentrum en de gymnastiekzaal. In deze bijlage wordt ingegaan op de bekostiging van de huisvesting van deze niet-commerciële partners volgens de haalbaarheidsstudie.

Voor de huisvesting van de commerciële partners zijn in de gemeentebegroting géén middelen opgenomen. Zij bekostigen de huisvesting met eigen middelen.

1.2 Realisatie

In de haalbaarheidsstudie wordt nog geen uitspraak gedaan wie de nieuwbouw van het brede schoolgebouw zal realiseren en daarvoor de hoofdinvestering zal doen.

Dit hoofdstuk bevat informatie over het de hoogte van de investering voor het brede schoolgebouw

2.1 Grond en boekwaarden

Anders dan bij het brede schoolgebouw Waterhoef komt er voor het brede schoolgebouw Centrum/Bunders alleen in variant 1 een locatie voor herontwikkeling vrij. Namelijk de vrijkomende locatie van de gymzaal den Boogaard aan de Burgemeester Verwielstraat. De mogelijkheden van herontwikkeling zijn voor deze haalbaarheidsstudie niet verder onderzocht.

Dat betekent dat in de stichtingskostenberekening voor het brede schoolgebouw géén rekening wordt gehouden met de grondexploitatie door het Grondbedrijf. Wel is in de stichtingskostenberekening de af te ramen boekwaarde van het bestaande gebouw meegenomen (€ 140.200 in 2011).

2.2 Opbouw van de investering

In de haalbaarheidsstudie wordt een tweetal varianten uitgewerkt. Eén variant (nummer 1) waarin sprake is van een gymnastiekzaal met een oppervlakte van 1.751 m². En een variant (nummer 2) waarin sprake is van een gymnastiekzaal met een oppervlakte van 514 m².

In de haalbaarheidsstudie worden de investeringen voor de huisvesting van het onderwijs, peuterspeelzaal, wijkcentrum en gymnastiekzaal als volgt geraamd (variant 1).

Opbouw stichtingskosten brede schoolgebouw		onderwijs	psz	wijk	gymzaal	Totaal
Variant 1					1751 m ²	
Omschrijving van de kostenelementen						
grondkosten		344.404	24.082	79.636	266.493	714.615
bouwkosten		2.850.399	186.655	617.237	2.468.198	6.122.489
honorarium en begeleidingskosten		313.182	21.899	72.416	242.334	649.831
bijkomende kosten		294.970	20.626	68.205	228.242	612.043
		3.802.955	253.262	837.494	3.205.267	8.098.978
btw	19%	722.561	48.120	159.124	609.001	1.538.806
		4.525.516	301.382	996.618	3.814.268	9.637.784

De investeringen voor de huisvesting van de niet-commerciële partners bedragen voor variant 1 in totaal € 9.637.784. Op basis hiervan wordt de huur berekend.

In de haalbaarheidsstudie worden in variant 2 de investeringen voor de huisvesting van het onderwijs, peuterspeelzaal, wijkcentrum en gymnastiekzaal als volgt geraamd:

Opbouw stichtingkosten brede schoolgebouw		onderwijs	psz	wijk	gymzaal	Totaal
Variant 2					514 m2	
Omschrijving van de kostenelementen						
grondkosten		396.377	27.716	91.653	89.984	605.730
bouwkosten		2.879.325	188.677	623.926	730.702	4.422.630
honorarium en begeleidingskosten		362.607	25.355	83.845	82.318	554.125
bijkomende kosten		292.845	20.477	67.714	66.481	447.517
		<u>3.931.154</u>	<u>262.225</u>	<u>867.138</u>	<u>969.485</u>	<u>6.030.002</u>
btw	19%	746.919	49.823	164.756	184.202	1.145.700
		<u>4.678.073</u>	<u>312.048</u>	<u>1.031.894</u>	<u>1.153.687</u>	<u>7.175.702</u>

De investeringen voor de huisvesting van de niet-commerciële partners bedragen voor variant 2 in totaal € 7.175.702. Op basis hiervan wordt in variant 2 de huur berekend.

In de geraamde bedragen is géén rekening gehouden met eventuele asbestsaneringen of grondverontreinigingen.

Dit hoofdstuk bevat informatie over de lasten.

3.1 Berekening van de lasten

In de haalbaarheidsstudie worden de lasten voor het niet commerciële deel in het eerste jaar berekend op:

Huur en exploitatie	onderwijs	psz	wijk	gymzaal	Totaal
Variant 1				1751 m2	
Omschrijving van de lasten					
huur	222.349	14.808	48.966	187.404	473.527
exploitatie	45.275	3.166	10.469	35.033	93.943
	<u>267.624</u>	<u>17.974</u>	<u>59.435</u>	<u>222.437</u>	<u>567.470</u>

Huur en exploitatie	onderwijs	psz	wijk	gymzaal	Totaal
Variant 2				514 m2	
Omschrijving van de lasten					
huur	229.844	15.332	50.699	56.683	352.558
exploitatie	45.275	3.166	10.469	10.278	69.188
	<u>275.119</u>	<u>18.498</u>	<u>61.168</u>	<u>66.961</u>	<u>421.746</u>

3.2 Berekening en dekking van de huur en exploitatie

In de gemeentebegroting is ingaande het jaar 2009 een algemene stelpost opgenomen voor de nieuwbouw van brede schoolgebouwen in de wijken Waterhoef, Centrum/Bunders en Moergestel en de te verbouwen of aan te passen openbare scholen de Kikkenduut en de Bienenkebolders.

Als gevolg van de nieuwbouw voor deze brede school kunnen alleen in variant 1 incidentele middelen vrijkomen. Dat zijn de grondopbrengsten van de vrijkomende locatie van de gymzaal aan de Burgemeester Verwielstraat. Deze vrijkomende locatie zou dan door het gemeentelijk Grondbedrijf ontwikkeld kunnen worden. Dat gebeurt op de wijze zoals omschreven in ons voorstel over de pilot Bouwen binnen strakke contouren. In dit geval "koopt" het Grondbedrijf deze locatie voor een nader te bepalen bedrag. Dit bedrag wordt ingezet voor het afboeken van boekwaarden van investeringen met maatschappelijk nut. Daardoor ontstaat een structureel voordeel dat dient voor de dekking van de lasten van de nieuwbouw. In deze haalbaarheidsstudie zijn de mogelijkheden tot herontwikkeling van deze locatie niet verder uitgewerkt.

Als gevolg van het afboeken van de boekwaarden komen ook kapitaallasten en huisvestingslasten van het bestaande schoolgebouw en wijkcentrum vrij. Ook deze

vrijvallende lasten worden ingezet voor de dekking van de nieuwe lasten en toekomstige exploitatie. Voor 2011 bedragen de vrijvallende kapitaallasten afgerond € 30.000. Tevens vervallen dan de kosten van lease en/of huur van de tijdelijke huisvesting voor een bedrag van € 94.000. Voor de dekking van bijvoorbeeld ozb en verzekeringen is in een bedrag van € 7.000 beschikbaar.

Lasten en baten	onderwijs	psz	wijk	gymzaal	Totaal
Variant 1				1751 m2	
Lasten					
huur en exploitatie	267.624	17.974	59.435	222.437	567.470
Inhoudelijke ondersteuning	10.000	0	0	0	10.000
					577.470
Baten					
vrijval kapitaallasten	-30.000	0	0	0	-30.000
vrijval huur/lease tijdelijke huisvesting	-94.000	0	0	0	-94.000
vrijval overige huisvestingslasten	-7.000	0	0	0	-7.000
					-131.000
Vershil ten laste van de algemene stelpost	146.624	17.974	59.435	222.437	446.470

Lasten en baten	onderwijs	psz	wijk	gymzaal	Totaal
Variant 2				514 m2	
Lasten					
huur en exploitatie	275.119	18.498	61.168	66.961	421.746
Inhoudelijke ondersteuning	10.000	0	0	0	10.000
					431.746
Baten					
vrijval kapitaallasten	-30.000	0	0	0	-30.000
vrijval huur/lease tijdelijke huisvesting	-94.000	0	0	0	-94.000
vrijval overige huisvestingslasten	-7.000	0	0	0	-7.000
					-131.000
Vershil ten laste van de algemene stelpost	154.119	18.498	61.168	66.961	300.746

In de berekening van de huur- en exploitatielasten lasten is geen rekening gehouden met een maatschappelijke investering door een woonstichting. Een maatschappelijke investering heeft tot gevolg dat de bijdrage uit de algemene stelpost kan worden verminderd.

3.3 Algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling

In 3.2 is geschreven dat in de gemeentebegroting ingaande het jaar 2009 een algemene stelpost is opgenomen voor de nieuwbouw van brede schoolgebouwen in de wijken Waterhoef, Centrum/Bunders en Moergestel en de te verbouwen of aan te passen openbare scholen de Kikkenduut en de Bienekebolders. Op grond van de haalbaarheidsstudie en deze berekeningen in deze bijlage wordt de bijdrage uit die algemene stelpost voorlopig berekend op € 446.470 (variant 1) of € 300.746 (variant 2)

Op 29 maart 2007 heeft de gemeenteraad ten behoeve van de brede schoolontwikkeling de zogenaamde wijkscenario's vastgesteld. Ten tijde van vaststelling van de wijkscenario's is die bijdrage op basis van de toen bekende gegevens berekend op € 91.130.

In dit hoofdstuk worden de conclusies getrokken ten aanzien van de financiële haalbaarheid van de huisvesting van de niet-commerciële partners in het brede schoolgebouw.

4.1 Conclusie

In deze bijlage zijn op basis van de haalbaarheidsstudie de huur- en exploitatielasten berekend voor de huisvesting van de niet-commerciële partners in het brede schoolgebouw.

In deze bijlage is berekend dat deze huur- en exploitatielasten slechts voor een deel kunnen worden bekostigd uit de vrijval van in de huidige begroting opgenomen middelen voor de huisvesting. Voor de dekking van de lasten moet vooral gebruik worden gemaakt van een bijdrage ten laste van de algemene stelpost die in de gemeentebegroting is opgenomen voor de brede schoolontwikkeling.

Op basis van de thans bekende gegevens en op basis van de haalbaarheidsstudie kan voor de inzet van de algemene stelpost het volgende overzicht worden gemaakt

Omschrijving	Stelpost in € (volgens raming wijkscenario 2007)	Geraamde kosten in 2013 in €	Status
Brede schoolgebouw Waterhoef	113.161	136.700	Rds-besluit 2 april 2009
Brede schoolgebouw Centrum/Bunders	91.130	300.746	Haalbaarheidsstudie Variant 2
Brede schoolgebouw Moergestel	136.194	136.000	Voorlopig
Obs Kikkenduut	68.848	73.200	Rds-voorstel 2 juli 2009
Obs Bienenkebolders	43.562	49.529	Rds-voorstel 2 juli 2009
Overige		2.500	PPN'08/'09, berap 1 '09
		698.675	
Stelpost in 2013		459.575	
Tekort		239.100	

Die bijdrage is echter aanmerkelijk hoger dan waarmee ten tijde van vaststelling van de wijkscenario's rekening is gehouden. Zo leidt de bijdrage in variant 2 tot een structureel tekort van ruim € 239.100.

Als voor dat tekort geen structurele dekking wordt gevonden is binnen de kaders van de stelpost de financiering van beide varianten van het brede schoolgebouw Centrum/Bunders financieel gezien niet haalbaar.