

Investerings- en exploitatiekosten begroting Driebondschool



gemeente Groningen
Maart 2021

GEHEIM

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 De in dit rapport geraamde varianten.....	3
1.2 Afbakening van kosten	5
1.3 Planning	5
1.4 Gebruikte bronnen	5
2 Raming investeringskosten	6
2.1 Uitgangspunten kosten	6
2.2 Resultaat raming investeringskosten	8
3 Krediet, dekking en kapitaalslasten	8
4 Risicobeheersing investeringsbudget	9

1 Inleiding

1.1 De in dit rapport geraamde varianten

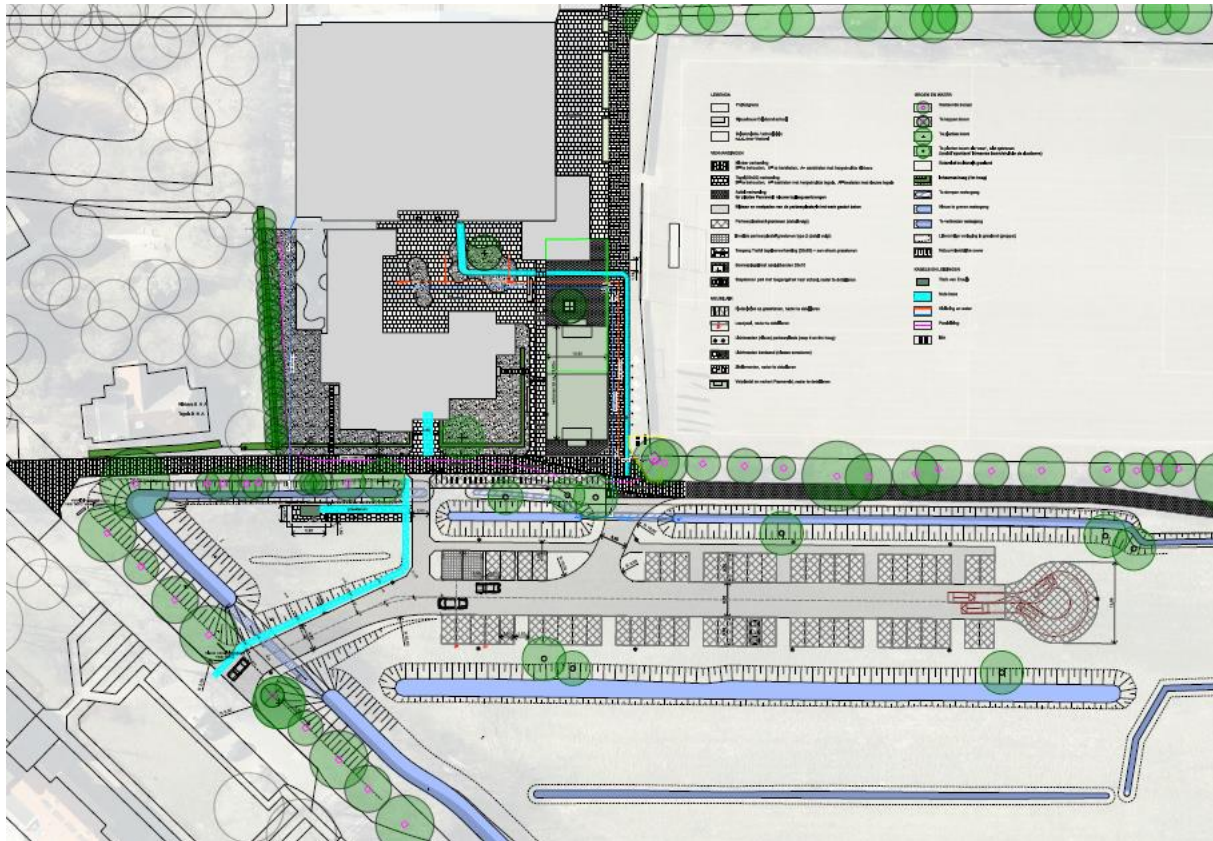
De gemeente Groningen is voornemens nieuwe huisvesting te bouwen voor de Driebondschool in Engelbert. Deze rapportage bevat de investeringskostenraming en verwachte exploitatielasten na oplevering van het nieuwe gebouw.

Voor de onderstaande items zijn de daarbij behorende uitgangspunten gehanteerd.

Functie	Omschrijving
Onderwijs	De school wordt gerealiseerd met een beoogde levensduur van minimaal 40 jaar. De normatieve ruimtebehoefte voor scholen wordt berekend op basis van de Modelverordening van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). Deze bestaat uit een vaste voet van 200 m ² per zelfstandige school en 5,03 m ² per leerling voor de reguliere basisscholen. Het raadsbesluit van 2018 gaat uit van maximaal 120 leerlingen en (vooralsnog) geen vierkante meters voor een vaste voet. De omvang van de te realiseren school is 650 m ² BVO.
Kinderopvang	In het dorp Engelbert en de omgeving zijn verschillende opvangorganisaties actief: SKSG (strategische partner van Openbaar Onderwijs Groningen) en Kidsfirst leveren hun aanbod vanuit het MFC Engelbert en Kinderopvang Poppejans zit in Ruischerbrug. SKSG biedt in het MFC: dagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Kidsfirst biedt peuteropvang en buitenschoolse opvang aan. Kinderopvang Poppejans biedt ook het hele palet: dagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. De Driebond heeft contact met alle drie organisaties. Er zijn in het PvE geen vierkante meters opgenomen voor de opvangfuncties.
Gymzalen	De school maakt gebruik van de gymzaal in het MFC. Dit gebruik blijft in de toekomst gehandhaafd
MFC Engelbert	De school huurt op dit moment ongeveer 90 m ² ruimte in het MFC. De kleuters (groepen 1 en 2) zijn hier nu gehuisvest. Deze worden later in de nieuwbouw gehuisvest. De ruimte die vrij komt in het MFC, wordt door het MFC zelf opgevuld.
Verkeer	Er wordt een nieuwe ontsluiting met ca 56 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van het school, voetbalveld en het MFC Engelbert. Er wordt rekening gehouden met een MIVA plek, laadpaal en een nieuw trafostation.
Sport	In opdracht van Sport050 wordt één voetbalveld vervangen door kunstgras. Hiervoor heeft de Raad op 18 december 2019 een krediet beschikbaar gesteld van € 877.000. Ook heeft de raad een krediet van € 269.000 beschikbaar gesteld voor de realisatie van twee kleedkamers. In overleg met het MFC, VV-Engelbert en Sport050 is er een schetsontwerp en financiële raming gemaakt. De financiële raming sluit op € 387.000. Voor het verschil van € 118.000 wordt een aanvullend krediet voorgesteld aan de raad. De realisatie van het kunstgrasveld en de kleedkamers zijn financieel geen onderdeel van dit project.

Het nieuwe gebouw is geprojecteerd op de locatie bij het MFC aan de Engelberterweg. Ten behoeve van het realiseren van de school is ten aanzien van het grondgebruik het volgende meegenomen:

1. Aankoop van (een deel van) het kadastrale perceel Noorddijk G 1840 van Rotij/Oosterheert (optiecontract) t.b.v. ontsluiting/parkeren.
2. Gebruik van het kadastrale perceel Noorddijk G 3245 van Stichting MFC Engelbert t.b.v. realisatie nieuwbouw.



Vergunning

Gemeente Groningen heeft op 25 januari 2021 de omgevingsvergunning voor het verruimen van de planologische kaders verstrekt. Hierbij is gebruik gemaakt van de buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Lintdorpen en Ruischerbrug” op grond van artikel 2.12.1.03 WABO. De omgevingsvergunning voor de bouw van de school is eind maart ingediend. Afhankelijk van het besluit over de twee kleedkamers, is dit een afzonderlijke procedure op basis van de kruimelregeling.

Adviseurs en bouwmanagement

Het ontwerpteam bestaat uit de volgende partijen

- Architect Vector-I, Groningen
- Constructeur Dijkhuis BV
- Installatieadvies Bureau 1232 BV

Het projectmanagement wordt uitgevoerd door BCN Projectmanagement BV

1.2 Afbakening van kosten

Tot de investeringskosten behoren de volgende kosten:

- Verwervingskosten;
- Bouw- en installatiekosten;
- kosten terreininrichting inclusief ontsluiting naar de weg en parkeerplaatsen
- externe advieskosten;
- interne kosten voor projectleiding, projectbeheersing en projectadministratie;
- overige bijkomende kosten zoals aansluitkosten, leges etc.;
- prijsstijgingen, marktwerking en rente tot aan het moment van ingebruikname;
- vaste inrichting;

Niet tot investeringskosten behorende kosten zijn:

- Inrichting van de school

1.3 Planning

Voor het ramen van een aantal kostensoorten, zoals prijsstijgingen, rente en kosten voor projectleiding is de doorlooptijd van het project van belang. In de raming is uitgegaan van de volgende projectplanning:

Werkzaamheden	Van	Tot
Uitwerking TO	maart 2021	april 2021
Raadsbesluit	2 juni 2021	
Prijs-contractvorming	mei 2021	Juli 2021
Uitvoering	september 2021	juli 2022

1.4 Gebruikte bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Fasedocument DO d.d. 22-02-2021 van BCN
2. Kostenraming Vector I d.d. 5 februari 2021
3. Second Opinion Bureau Smeets d.d. 22 februari 2021
4. Kostenraming IGG Gemeente Groningen d.d. 23.02.2021.
5. Koopovereenkomst grond ca 10.020 m2
6. Gemeente Groningen, begroting 2021 blz. 263

2 Raming investeringskosten

2.1 Uitgangspunten kosten

<u>2</u>	<u>Verwervingskosten</u>	Om de school te bouwen wordt gebruikt gemaakt van de gronden die eigendom zijn van de Stichting MFC Engelbert. De stichting is bereid om niet ten behoeve van de gemeente Groningen een opstalrecht te vestigen voor onbepaalde tijd.
<u>3</u>	<u>Verwervingskosten terrein</u>	Voor de inrichting van de nieuwe inrit en parkeerplaatsen zijn gronden verworven. De verwervingskosten voor de locatie zijn meegenomen in de investeringsraming. De prijs is gebaseerd op de aankoopkosten en bijkomende kosten. Na oplevering blijft een deel van de aangekochte gronden weiland en komt het parkeerterrein in beheer bij de gemeente Groningen (Stadsbeheer). Onderzocht wordt of het deel weiland met agrarische bestemming verpacht kan worden.
<u>4</u>	<u>Terreinkosten</u>	De terreinkosten zijn gebaseerd op het definitief ontwerp en de raming van het Ingenieursbureau van de Gemeente Groningen. In deze raming is voorzien in het bouw- en woonrijp maken van de schoollocatie, de toerit naar de parkeerplaatsen en ca 56 parkeerplaatsen.
<u>5</u>	<u>Bouwkosten</u>	<p>Voor de kostenraming is het DO (definitief ontwerp) het uitgangspunt geweest voor het bepalen van de kosten (= hoeveelheid maal prijs).</p> <p>De geraamde bouwkosten uit de kostenraming van Vector I/Bureau Smeets bedragen € 1.535.000. Deze raming is gecontroleerd door een onafhankelijk kostendeskundige bureau Smeets Bron 2) De opmerkingen van bureau Smeets, zijn besproken met het ontwerpteam en verwerkt in de raming.</p> <p>Toegevoegd</p> <ul style="list-style-type: none">- Meerkosten ENG
<u>6</u>	Aardbevingsbestendig Bouwen	Inclusief in de bouwkosten. De bouwkostenraming gaat uit van een aardbevingsbestendig gebouw.
<u>7</u>	Vaste Inrichting	Inclusief in de bouwkosten. De opgenomen bedragen zijn taakstellend

<u>8</u>	Losse inrichting	Geen onderdeel project en raming. De inrichting wordt verzorgd door de school en gebruikt hiervoor het bestaande en eventuele nieuwe meubilair. De verordening onderwijshuisvesting geeft de school een recht op vergoeding van de eerste inrichting van klaslokaal als de school mag uitbreiden met één klas. De aanvraag van de school wordt meegenomen in het jaarprogramma onderwijshuisvesting.
<u>9</u>	Verhuiskosten	Geen onderdeel project en raming
<u>10</u>	Prijspeil bouwkosten	Februari 2021
<u>11</u>	Rente	Rente Omslag Percentage (ROP) 2021; 1,7% Deze rente wordt gebruikt als te hanteren uitgangspunt bij de begroting 2021 en is gebaseerd op bron 6.
<u>12</u>	Advieskosten	De externe advieskosten betreffen kosten voor architect en ontwerpende adviseurs, voor het bouwmanagement en voor diverse onderzoeken. Omvang van de kosten is gebaseerd op basis van de reeds afgesloten contracten.
<u>13</u>	Bijkomende kosten	Kosten voor leges, aansluitkosten, verhuiskosten, media en diversen omgeving
<u>14</u>	Oprichtinggeverskosten	Dit zijn de interne kosten van de gemeente. De kosten zijn geraamd op basis van een raming van de ureninzet van verschillende functies zoals projectleiding, projectbeheersing, financieel beheer en communicatie. Uitgangspunt is dat conform interne regels medewerkers van het Vastgoedbedrijf niet op het project boeken.
<u>15</u>	BTW	BTW is niet verrekenbaar en onderdeel van de investeringskosten.
<u>16</u>	Reserve	De reserve omvat een budget voor prijsstijging vanaf prijspeildatum tot en met start bouw, budget voor programma en bestek wijzigingen en algemene reserve.
<u>17</u>	Programma en bestek wijzigingen	5% van de bouw en advieskosten
<u>18</u>	Prijsstijging vanaf prijspeildatum – start bouw	5% van de bouw- en advieskosten. de raming wordt ervan uitgegaan dat het normale risico op prijsstijgingen tijdens de bouw afgekocht kunnen worden. Nadere formalisatie van deze aanneming vindt plaats bij de uitwerking van de afspraken met de aannemer in de aannemingsovereenkomst.
<u>19</u>	Reserve	Reserve van circa 5% De in de begroting opgenomen post reserve is bedoeld voor thans niet voorziene uitgaven. De hoogte van de post is gebaseerd op ervaring met vergelijkbare projecten. De post is niet bedoeld voor scopewijzigingen.

2.2 Resultaat raming investeringskosten

De totale bruto investeringskosten worden geraamd op € 4.056.000,- inclusief bijkomende kosten, inrichtingskosten, rente , prijsstijgingen en marktwerking en exclusief BTW.

Verwachte kosten op basis van DO (prijspeil 2020)	€
Verwerving	296.000
Terrein	963.000
Bouwsom	1.900.000
Adviseurs en bijkomende kosten	390.000
Opdrachtgeverskosten	50.000
Rente	42.000
Reserve	415.000
Totaal	4.056.000

3 Krediet, dekking en kapitaalslasten

In onderstaande tabel worden de verwachte lasten voor onderwijshuisvesting en dekking weergegeven het 1^e jaar na oplevering.

Te financieren	4.056.000
Incidentele dekking	
Nam	85.000
O2G	60.500
Totaal incidentele dekking	145.500
Structureel te financieren	3.910.500
Verwachte structurele lasten jaar 1	157.200
Reeds beschikbaar *	78.200
Aanvullend nog te financieren	79.000
* Reserve Driebond € 1.498.000, reserve onderwijshuisvesting € 364.000	
totaal € 1.862.000 gekapitaliseerd over 40 jaar	
Restwaarde 10%	
Rente 1,7%	
Afschrijvingstermijn 40 jaar	
Over grondwaarde geen afschrijving	
Opstalrecht MFC € 0 per jaar	

Krediet

	€
Benodigd krediet	4.056.000
Beschikbaar gesteld krediet Besluit 27/06/2018, RB nr 6L (reg nr 6907269)	1.862.000
Nog aan te vragen krediet	2.194.000

4 Risicobeheersing investeringsbudget

Binnen het project wordt actief op risico's gestuurd. Periodiek wordt in het projectoverleg de risicoanalyse besproken en worden de risicobeheersmaatregelen geactualiseerd.

Onderstaand worden de top 9 risico's benoemd die als gevolg kunnen hebben dat het investeringskostenbudget in het verloop van het project wordt overschreden. Per risico worden de belangrijkste maatregelen genoemd.

Tabel 3: overzicht risicomaatregelen investeringskosten

	<i>Risico</i>	<i>Risicobeheersmaatregelen</i>
1	Ontwerprisico Het ontwerp sluit niet aan bij het beschikbare budget	Uitwerking is gebaseerd op definitief ontwerp en hierbij behorende raming. PVE en raming zijn getoetst door een externe kostendeskundige. Uitgangspunt hierbij is sober en doelmatig.
2	Aanbestedingsrisico en vertraging De aanbesteding valt hoger door o.m. overspannen markt, sterkere stijging van de materiaalprijs	<ul style="list-style-type: none">– Selectie op basis prijs/kwaliteit van de aannemer. Bij een te hoge inschrijving worden de mogelijkheden onderzocht voor aanpassing.– In de raming is een post onvoorzien opgenomen.
3	Actuele ontwikkelingen en gewijzigde voorschriften/regelgeving Afwijking is mogelijk als gevolg van de effecten van Corona, PFAS en of extra maatregelen voor stikstof. Aanpassing als gevolg van het doorlopen van de planologische procedure	<ul style="list-style-type: none">– Zie punt 2
4	Omgevingsvergunning Bezwaren op omgevingsvergunning leiden tot vertraging, planschade en/of aanpassing van het plan.	Planologische vergunning is verleend. Goede omgevingscommunicatie moet de kans op bezwaar voor de omgevingsvergunning verkleinen.
5	Akkoord over gebruik grond MFC voor de school en de kleedkamers (opstalovereenkomst); Met het bestuur van het MFC vinden gesprekken plaats over het gebruik van het	Formalisatie van deze afspraken moet nog plaatsvinden in de komende periode.

	<u>Risico</u>	<u>Risicobeheersmaatregelen</u>
	terrein voor het vestigen van de school en de kleedkamers.	
6	Scope wijzigingen Extra kosten door extra wensen (scope wijzigingen)	Het projectmanagement zal geen scopewijzigingen toestaan tenzij daar door de gemeenteraad extra budget voor beschikbaar wordt gesteld.
7	Vertraging Oplevering later dan juli 2022 doordat de voorbereiding, planologische procedures en of de realisatie langer duurt.	<ul style="list-style-type: none"> – Heeft effect op de omvang en investeringssom en – Ingebruikname door onderwijs
8	Uitvoeringsrisico; Meer- en minderwerk tijdens de bouw.	Voor dit project wordt 2,5% reserve voor meer- en minderwerk tijdens de bouw aangehouden en 5% voor onvoorziene uitgaven.
9	Vervanging kunstveld en bouw kleedkamers	De aanleg van het kunstgrasveld en de kleedkamers worden vanuit het project begeleid. Financieel gezien zijn het van elkaar gescheiden projecten.