

GEHEIM

**Investerings- en exploitatiekosten begroting
Nieuwbouw Peter Petersenschool Haren**



**Gemeente Groningen
December 2021**

GEHEIM

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 De in dit rapport geraamde varianten	3
1.2 Afbakening van kosten	4
1.3 Planning.....	4
1.4 Gebruikte bronnen.....	4
2 Raming investeringskosten	5
2.1 Uitgangspunten kosten	5
2.2 Resultaat raming investeringskosten	6
3 Krediet, dekking en kapitaalslasten.....	7

1 Inleiding

1.1 De in dit rapport geraamde varianten

De gemeente Groningen is voornemens om een uitbreiding te realiseren bij de Peter Petersenschool. Ten behoeve van deze uitbreiding wordt het bestaande Visio gebouw achter de Peter Petersenschool gesloopt en de Torteltuyn verplaatst. De Vereniging Jenaplanonderwijs Noord treedt hierbij op als bouwheer. 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	520 m2 BVO uitbreiding waarin 3 groepsruimten zijn opgenomen van ca 50 m2, een speellokaal, één groepsruimte BSO van ca 37 m2 en 1 kantoor(tje).
Naschools gebruik	Stichting Kinderopvang Haren

Het nieuwe gebouw is geprojecteerd op de locatie Rummerinkhof 6b voor het bestaande gebouw van de Peter Petersenschool. Ten behoeve van het realiseren van de uitbreiding is geen grondverwerving benodigd. Wel is nodig dat het bestaande Visio gebouw wordt gesloopt.

Bestemmingsplan/Vergunning

Op het perceel waarop de uitbreiding komt is de Beheersverordening Haren – Midden Herziening 2014 van toepassing.

Betrokken personen

Bij de voorbereiding zijn de volgende actoren betrokken:

- Gebruikers Vereniging Jenaplanschool Noord – Peter Petersenschool
- Stadsontwikkeling Toets ruimtelijke kwaliteit
- Vastgoedbedrijf Opdrachtgever project

Ondersteuning door:

- Bouwmanagement BCN Groep in opdracht van de Vereniging Jenaplanschool Noord
- Architect KAW Architecten

Na besluitvorming wordt de bouw gerealiseerd door middel van een traditioneel proces. Het ontwerpteam werkt het ontwerp uit tot en met bestek en vervolgens wordt een aannemer en installateur geselecteerd. Op basis van de geldende aanbestedingsregels wordt middels een meervoudige onderhandse aanbesteding een partij geselecteerd.

1.2 Afbakening van kosten

Tot de investeringskosten behoren de volgende kosten:

- Verplaatsing torteltuyn;
- Herinrichting schoolplein;
- sloopkosten;
- bouw- en installatiekosten inclusief kosten architect, constructeur en installatieadvies;
- advieskosten (bouwmanagement, etc);
- bijkomende kosten zoals leges, CAR-verzekering, aansluitkosten etc);
- Prijsstijging/bouwrente.

1.3 Planning

Voor het rammen 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	Planning
Ontwerpfase t/m bestek	t/m februari 2022
Kredietaanvraag raad	februari 2022
Aanbestedingstraject	maart en april 2022
Realisatiefase	mei 2022 tot januari 2023
Geplande oplevering	januari 2023

1.4 Gebruikte bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Fasedocument DO voor besluitvorming Gemeente Datum : 8 december 2022 en de hierbij behorende bijlagen

2 Raming investeringskosten

2.1 Uitgangspunten kosten

Onderstaand volgt per post een nadere toelichting op de diverse kostensoorten

<u>Nr</u>	<u>Post</u>	<u>Toelichting</u>
<u>1</u>	<u>Torteltu</u>	Verplaatsen van de Torteltu (doolhof, speelbult en een grondwaterpomp. De Torteltu moet worden verplaatst om ruimte te maken voor de aanleg parkeervoorzieningen
<u>2</u>	<u>Sloopkosten</u>	Sloopkosten van het bestaande Visiogebouw
<u>3</u>	<u>Terreinkosten</u>	In de bouwsom zijn de kosten begrepen voor de inrichting van het schoolplein en omgeving
<u>4</u>	Prijspeil bouwkosten	2021
<u>5</u>	Bouw- en installatiekosten inclusief kosten architect, constructeur en installatieadvies)	Opgave van BCN In de bouwsom is ook het woonrijp maken c.q. de betegeling meegenomen van de buitenruimte.
<u>6</u>	Aardbevingsbestending bouwen en NCG vergoeding aardbevingsbestendig bouwen	N.V.T. Peter Petersenschool ligt buiten de contour van de NPR grens.
<u>7</u>	Inrichting	De kosten van de vaste inrichting zijn meegenomen. De losse inrichting is voor rekening van de school.
<u>8</u>	Verhuiskosten	Geen onderdeel project en raming.
<u>9</u>	Advieskosten	De externe advieskosten betreffen kosten voor het projectmanagement, het opstellen van de kostenramingen, bouwmanagement en voor diverse onderzoeken.
<u>10</u>	Bijkomende kosten	Kosten voor leges, aansluitkosten, tijdelijke huisvesting, media en diversen omgeving.
<u>11</u>	Rente	Rente Omslag Percentage 2022; 1,5% Deze rente wordt gebruikt als te hanteren uitgangspunt bij de begroting 2021 en is gebaseerd op de begroting 2022.
<u>12</u>	Onvoorzien	De reserve een budget voor programma en bestek wijzigingen en algemene reserve.
<u>13</u>	Interne kosten en prijsstijgingen	Budget ter dekking van interne kosten en eventuele prijsstijgingen
<u>14</u>	BTW	BTW is niet verrekenbaar en onderdeel van de investeringskosten.

2.2 Resultaat raming investeringskosten

De totale bruto investeringskosten worden geraamd op € 2.600.000 inclusief bijkomende kosten, inrichtingskosten, rente, prijsstijgingen en marktwerking en exclusief BTW.

Verwachte kosten (prijspeil 2021)	€
Torteltuin inclusief omgeving	23.500
Sloop	82.000
Terreinvoorzieningen	40000
Bouwsom	1.336.000
Inrichting- en terreinkosten	48.000
Advies en bijkomende kosten	252.400
Bijkomende kosten - leges en verzekeringen	61.000
Rente	15.000
Reserve onvoorzien	83.600
Interne kosten en prijsstijgingen	220.500
BTW	438.000
Totaal	2.600.000
Incidentele dekking	€
Bijdrage school	0
	0
Totaal incidentele dekking	0
Totaal structurele dekking	2.600.000

3 Krediet, dekking en kapitaallasten

De kapitaallasten en de zakelijke lasten komen ten laste van onderwijshuisvestingsbudget van de gemeente Groningen. Het beheer en de hiermee gemoeide lasten zoals onderhoud, schoonmaak, gas, water en elektra etc komen ten laste van de school. De school krijgt hiervoor een vergoeding voor materiële Instandhouding van het Rijk. De kosten voor de begroting onderwijshuisvesting zijn als volgt:

Structureel te financieren	2.600.000
Kapitaallasten jaar 1	97.500
Zakelijke lasten jaar 1	5.079
Totaal	102.579
Reeds beschikbaar	0
Aanvullend nog te financieren	102.579
Restwaarde 10%	
Rente 1,5%	
Afschrijvingstermijn 40 jaar	
Over grondwaarde geen afschrijving	
Onroerende zaakbelasting: vrijstelling primair onderwijs	

Onderbouwing afschrijvingstermijn

Artikel 2-5 van de financiële verordening 2021 luidt als volgt

“2-5 Overige bepalingen:

- Vervanging van onderdelen van investeringen in vastgoed, dan wel aanpassingen in het vastgoed, wordt uitgevoerd via een voorziening voor groot onderhoud.
- Vernieuwingen aan een vastgoedobject (significante kwaliteitsverbetering/uitbreiding of om te voldoen aan wet- en regelgeving) worden geactiveerd als vast onderdeel van het vastgoedobject (bedrag investering vernieuwing wordt op de aanschafwaarde van het vastgoed bijgeboekt). Afschrijving op dit totaalbedrag vindt plaats over de restant afschrijvingstermijn van de oorspronkelijke investering.
- Indien de situatie onder lid b daartoe aanleiding geeft dan kan de resterende afschrijvingstermijn van het vastgoedobject, op basis van vastgestelde richtlijnen, worden aangepast aan de nieuwe situatie.”

Het uitbreiding van de Peter Petersenschool wordt gerealiseerd door sloop van het Visio gebouw en nieuwbouw van uitbreiding deels op een andere plek. Het nieuwe gedeelte heeft een oppervlakte van 520 meter en wordt verbonden door middel van een gang met het oude gedeelte. De uitbreiding heeft een zelfstandige opgang, eigen toiletvoorzieningen en warmteopwekking. Het gebouw kan vanuit functioneel perspectief ook zonder het andere gedeelte functioneren. Rekening houdend met deze kenmerken kan dit gedeelte worden gezien als een zelfstandig gebouw gezien worden. De hierbij behorende afschrijvingstermijn is 40 jaar.

Krediet	€
Benodigd krediet	2.600.000
Reeds verstrekt krediet	
Raadsbesluit d.d 25-09-2019 nr 8c - 150724-2019*	201.000
Aan te vragen krediet	2.399.000

* Het totaalkrediet bedraagt € 1.139.000. Het resterende bedrag ad € 938.000 heeft betrekking op de ontwikkeling van de Brinkschool -Rummerinkhof en de infrastructuur

* Het totaalkrediet bedraagt € 1.139.000. Het resterende bedrag ad € 938.000 heeft betrekking op de ontwikkeling van de OBS Brinkschool (IKC Rummerinkhof) inclusief verkeersafwikkeling.