



servicecentrum
scholenbouw

In samenwerking met:

Fakton

RO groep



MFA project Testschool 1

Algemene gegevens

Datum	25-1-2010
Model steller	Renske Schoenmaker
Opdrachtgever	Jan Schraven
Bedrijf	Servicecentrum Scholenbouw
Telefoon	
Project	Testschool 1
Locatie	Rotterdam

Basisgegevens onderwijs

<u>School 1</u>		
Aantal leerlingen 4 t/m 7 jaar		139
Aantal leerlingen 8 jaar en ouder		90
Schoolgewicht		4
<u>School 2</u>		
Aantal leerlingen 4 t/m 7 jaar		-
Aantal leerlingen 8 jaar en ouder		-
Schoolgewicht		-
<u>School 3</u>		
Aantal leerlingen 4 t/m 7 jaar		-
Aantal leerlingen 8 jaar en ouder		-
Schoolgewicht		-
<u>Sportvoorziening</u>		
Aanwezigheid sportvoorziening		ja
Ligging gymzalen		Schoolterrein

Programma Testschool 1

Vaste verhouding BVO/VVO		1,30
<u>Onderwijs (totaalprogramma)</u>		
	werkelijk m² BVO	Normatief m² BVO
School 1	1.364	1.357
School 2	-	-
School 3	-	-
Gezamenlijke ruimten	-	-
Ligging	Eigen terrein	
Totaal programma onderwijs in m² BVO	1.364	
Optimalisatie programma	0%	
Totaal programma onderwijs in m² VVO	1.049	
Totaal programma onderwijs in m² BVO	1.364	
<i>Toelichting: Optimalisatie door ruimtebesparing individuele schoolprogramma's door efficiënter gebruik cq meer gezamenlijk gebruik</i>		
Oppervlakte bestaande bouw	-	van totaal programma
Waarvan aan te passen aan nieuwe situatie	0%	
Totaal programma nieuwbouw in m² BVO	1.364	
- Waarvan uitbreiding permanent	0%	

- Waarvan nieuwbouw permanente bouw
- Waarvan nieuwbouw niet permanente bouw (tijdelijke bouw)

100%
0%

Sportvoorziening

- Gymzaal 1
- Gymzaal 2
- Gymzaal 3

werkelijk m² BVO	Normatief m² BVO
-	-
-	-
-	-

Totaal programma sportvoorzieningen in m² VVO

Totaal programma onderwijs in m² BVO

- Waarvan nieuwbouw permanente bouw
- Waarvan nieuwbouw niet permanente bouw (tijdelijke bouw)

Normatief m² BVO	
-	-
-	-
100%	
0%	

Overige niet onderwijs gerelateerde ruimte

Kinderdagopvang
Peuterspeelzaal
Buitenschoolse opvang
Winkel
Leeg
Leeg
Leeg

werkelijk m² BVO	Dubbelgebruik met onderwijs
-	0%
-	0%
-	0%
-	0%
-	0%
-	0%
-	0%
-	0%

Totaal programma niet onderwijs gerelateerde ruimte in m² VVO

Totaal programma niet onderwijs gerelateerde ruimte in m² BVO

Waarvan nieuwbouw in BVO (geen dubbelgebruik)

- Waarvan uitbreiding permanent
- Waarvan nieuwbouw permanente bouw
- Waarvan nieuwbouw niet permanente bouw (tijdelijke bouw)

-
-
-
0%
100%
0%

Toelichting dubbelgebruik: Door het toepassen van dubbelgebruik blijven opbrengsten gelijk, echter stichtingskosten dalen door minder m² nieuwbouw

Per VVO onderwijs	127
Per BVO onderwijs	97

Indices

Algemeen & Projectspecifiek

Inflatie	2,0%
Huurindex	1,0%
CBS index (bouwkostenindex)	1,0%
Bouwrente	6,0%
BTW tarief	19,0%
BTW aftrek over overige functies mogelijk?	WAAR
BTW tarief overige functies	0,0%
IRR onderwijs	7,0%
IRR overig cq commercieel	7,0%

Stichtingskosten Testschool 1

Onderverdeling ruimtelijke data naar functie

Totaal oppervlakte gebouw	1.364	m² BVO
Waarvan bestaande bouw	-	m² BVO
Waarvan nieuwbouw Basisonderwijs	1.364	m² BVO
Waarvan Gymfaciliteiten	-	m² BVO
Waarvan overig	-	m² BVO

Stichtingskosten prijspeil 2010

Grondkosten	-	excl. BTW
Bouwkosten per m² BVO permanente bouw	1.100	1.500.400 excl. BTW (uitbreiding en nieuwbouw)
Bouwkosten per m² BVO niet-permanente bouw	900	- excl. BTW (tijdelijke bouw)
Bouwkosten per m² BVO gymzaal	900	- excl. BTW
Aanpassingen bestaande bouw	500	-
Kale bouwkosten		1.500.400
Verhoging bouwkosten door toepassing duurzaamheid	0%	-
Advieskosten	0%	-
Bijkomende kosten	15%	225.060
Verkoop-/afzetkosten	0%	-
AK	7%	120.782
Risico/ onvoorzien	4%	73.850
Bouwperiode (maanden)	12	1 jaar
Rente over de bouwkosten	6%	44.356
Rente over de bijk.k. en AK	6%	27.215
Totale stichtingskosten		1.991.663 excl. BTW
Totale stichtingskosten		2.370.079 incl. BTW
Totale stichtingskosten per m² bvo		1.460 excl. BTW
		1.738 incl. BTW

Overige investeringen van toepassing op onderwijs prijspeil 2010

Investering in vaste inrichting onderwijs en gymzaal	-	excl. BTW per m² bvo
Overige investering 1	-	post excl. BTW
Overige investering 2	-	post excl. BTW

Overige investeringen van toepassing op geheel gebouw en buitenruimte prijspeil 2010

Parkeervoorzieningen	100.000	excl. BTW
Terreininrichting	100.000	excl. BTW
Overige investering 3	-	excl. BTW

Per VVO onderwijs 127
Per BVO onderwijs 97

Exploitatiekosten Testschool 1

Exploitatieperiode gebouw	40	jaar
---------------------------	----	------

Belastingen en premies/eigenaar

Verzekeringspremie	0,03%	van de herbouwwaarde
Waterschapbelasting	500	per jaar
OZB	0,24%	van de herbouwwaarde
Erfpacht	-	per jaar

Beheerkosten/eigenaar



Huurdersmutatiekosten	-	per jaar voor commerciële ruimten
Verhuurcourtage/marketing	-	per jaar voor commerciële ruimten

Gebouwonderhoud (instandhouding)/eigenaar

Herbouwkosten all-in	1.100	
Herbouwwaarde	1.500.400	
Planmatig onderhoud	10	per m² BVO per jaar
Groot onderhoud 1 in jaar	15	
Groot onderhoudskosten	10%	van de herbouwwaarde
Groot onderhoud 2 in jaar	30	
Groot onderhoudskosten	10%	van de herbouwwaarde

Exploitatielasten/huurder

Onderwijs: GEEN eigenaar gebouw WEL exploitatielasten voor eigen rekening	WAAR	
Exploitatielasten overige functies voor eigen rekening huurder?	ONWAAR	
OZB/waterschap gebruikersdeel	1,8	per m² BVO per jaar
Correctief onderhoud	27,0	per m² BVO per jaar
Schoonmaakonderhoud	16,0	per m² BVO per jaar
Terrein onderhoud	2,0	per m² BVO per jaar
Electra/Gas/Water	12,0	per m² BVO per jaar
CAI/telecom	0,6	per m² BVO per jaar
Overig (brandverzekering/afvalverwerking/zuiveringschap,bewaking e.d.)	7,0	per m² BVO per jaar
Exploitatielasten per m² BVO per jaar	66,4	
Toepassing duurzaamheid: Exploitatielasten per m² BVO per jaar	66,4	

Conciërge	30.000	per jaar
-----------	--------	----------

Toelichting: Bij overige functies zijn kosten voor OZB, Electra/Gas/Water , CAI/Telecom en Overig zijn altijd voor eigen rekening

Per VVO onderwijs	127
Per BVO onderwijs	97

Opbrengsten vastgoed Testschool 1

Huur verschillende ruimtes

Kinderdagopvang	140	per m ² VVO
Peuterspeelzaal	140	per m ² VVO
Buitenschoolse opvang	140	per m ² VVO
Winkel	140	per m ² VVO
Leeg		per m ² VVO
Leeg	-	per m ² VVO
Leeg	-	per m ² VVO

Leegstand

Leegstand structureel

Opbrengsten uit dubbelgebruik gymzaal en onderwijs

totaal

Diverse bijdragen Testschool 1

Eenmalige bijdragen

Reservering onderhoud gemeente
Reservering onderhoud door scholen
Opbrengsten vrijkomende locatie
leeg
leeg
leeg
leeg

Bedrag prijspeil 2010

Bijdrage door:

	Gemeente
	Gemeente
	Gemeente
	Overig
	Overig
	Overig
	Overig
Subtotaal	-

Jaarlijkse bijdragen (jaarlijks geïndexeerd)

Bijdrage groot onderhoud gemeente per jaar

Bijdrage eigenaarslasten per jaar

leeg
leeg

-	Gemeente
-	Overig
-	Overig
-	Overig

Toelichting: Let op! Normvergoedingen welke door het rijk jaarlijks beschikbaar warden gesteld aan het onderwijs vallen hierbuiten!

Restwaardeberekening

METHODE

<<<<

Exit Yield methode

Exit Yield

Kosten Koper

Grondwaardemethode

Grondwaarde

- per m² BVO

Duurzaamheid (lifecircle)

Investing

toename bouwkosten levert

Exploitatie

afname exploitatiekosten (incl. groot onderhoud)