

Memo

Aan : Gemeenteraad Rozendaal
Van : Wethouder Logemann
Datum : 22 november 2017
Onderwerp : Exploitatie en beheerkosten nieuwe school

Op verzoek van de gemeenteraad informeer ik u over de exploitatie- en beheerkosten van de nieuwe school. Zoals in de raad van 31 oktober jl. aangekondigd, is dit nog een rapportage in hoofdlijnen. Een belangrijk deel van de werkelijke kosten is nog onbekend. Niettemin hebben wij geprobeerd de exploitatielasten en baten zo goed mogelijk te benaderen.

In opdracht van de stuurgroep (Stichting Veluwezoom en gemeente) heeft een projectteam een opzet uitgewerkt voor de exploitatie en beheer van het nieuwe gebouw. Het projectteam adviseert een vereniging van Eigenaren (VVE) op te richten. De keuze voor een VVE ligt voor de hand, omdat er sprake is van meerdere (twee: Veluwezoom en gemeente) eigenaren onder één dak die met elkaar afspraken gaan maken over beheer- en exploitatie. Een VVE is hiervoor een geschikte vorm waarmee wordt vermeden dat het wiel ten aanzien van taken en verantwoordelijkheden opnieuw moet worden uitgevoerd. Onderdeel van de opzet van een VVE is de splitsing van eigendom.

Aan de hand van de ruimtestaat van het gebouw wordt een verdeling voorgesteld aan de twee appartementhouders die er als volgt uitziet:

Gemeente: 831,0 m² = 43% (vooral kinderopvang en gymlokaal*)
School: 1118,0 m² = 57% (school*)

*incl. 50% van de gemeenschappelijk ruimten

Vervolgens is een systeem van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden (TBV) eigenaar/gebruiker/huurder besproken. Op basis van dit document is een bijbehorende eerste, voorlopige begroting gemaakt waarin aan de hand van de verdeelsleutel de kosten toegerekend kunnen worden.

Exploitatielasten

Op basis van deze begroting is in onderstaand overzicht een eerste indicatie gegeven van de exploitatielasten voor de gemeente.

Uitgaven exploitatie door de gemeente

Belastingen en heffingen	€ 3.000,00 aanname
Verzekeringen,	€ 5.000,00 aanname
Groot Onderhoud	€ 8.000,00 zie aanbieding Klomps
Klein onderhoud	€ 500,00 aanname
Buitenonderhoud	€ 2.500,00 aanname
Elektriciteit/energie	€ 5.000,00 zie aanbieding Klomps
Water	€ 500,00 aanname
Risicobeheer, Alarmopvolging brandweer, inbraak	€ 1.500,00 aanname
Schoonmaak	€ 13.000,00 aanname
Het managen van reststoffen	€ 1.000,00 aanname
Secretariële ondersteuning	€ 1.000,00 aanname

Totaal exploitatielasten € 41.000,00

Voorlopig uitgaan van € 35.000,- tot € 45.000,- aan exploitatielasten

Exploitatiebaten

Tegenover deze uitgaven staan voor de gemeente ook inkomsten.

Inkomsten uit exploitatie voor de gemeente

inkomsten uit verhuur aan kinderopvang	€ 24.000,00 zie intentieovereenkomst
bijdrage in kosten schoonmaak kinderopvang 50%	€ 6.637,77 zie intentieovereenkomst
bijdrage in energie kinderopvang 50%	€ 2.500,00 zie intentieovereenkomst
bijdrage in klein onderhoud kinderopvang	€ 500,00 zie intentieovereenkomst
inkomste uit verhuur gymlokaal aan derden	-

Totaal opbrengsten € 33.637,77

Voorlopig uitgaan van € 30.000,- tot € 35.000,- aan huuropbrengst incl. servicekosten en energie

Conclusie

Op basis van deze eerste, voorlopige calculatie houden wij rekening met een netto exploitatielast van € 10.000. Dit is nadrukkelijk nog een voorlopig cijfer gezien de aannames die op dit moment onderdeel zijn van de inschatting. Bij de ingebruikname van de school en wanneer de cijfers ook een meer definitief karakter hebben, zullen deze in de begroting worden opgenomen.

Vergelijking oude en nieuwe situatie

	Lasten	Baten
Exploitatielasten huidige school in begroting 2018	7.410	
Onderhoudsvergoeding Veluwezoom in begroting 2018		9.950
Huur van en vervoer naar gymlokaal	24.000	
Exploitatielasten Torckschool in begroting 2018	8.745	
Huurinkomsten Torckschool in begroting 2018		11.750
	<hr/>	<hr/>
	40.155	21.700
Nettolast oude- en Torckschool in begroting 2018	18.455	
Netto exploitatielasten nieuwe school	10.000	
"Besparing"	8.455	

Onderdeel van de nettolast in de begroting 2018 is de huur van en het vervoer naar het gymlokaal voor een bedrag van € 24.000 per jaar. Bij de bezuinigingsoperatie van een aantal jaren geleden

heeft de gemeenteraad besloten dat bedrag te onttrekken aan de reserve. Om die reden ontstaat er geen voordeel voor de begroting. De besparing ontstaat doordat er geen jaarlijkse onttrekking aan de reserve meer plaatsvindt.