gemeente BERGEN

Financiële bijlage met de drie opties voor het realiseren van de Nieuwe Bergense School

In het overzicht (pagina 1 - 4) vindt u een vergelijking van de financieel gevolgen van de drie opties, te weten:

1. Realisatie NBS door de gemeente;
2. Realisatie NBS door de gemeente, met verkoop van kinderdagverblijfgedeelte;
3. Verkoop o.b.s. Lucebert, inclusief grond, aan een derde met verplichting om de NBS te realiseren. De gemeente wordt dan hoofdhuurder van het gehele complex en zal de verschillende onderdelen onderverhuren aan de participanten.

Toelichting op het overzicht:
Het financiële overzicht kent vier jaarschijven. Omdat de huurperiode / exploitatieperiode op 1 augustus 2009 start, geeft het overzicht voor 2009 een vertekend beeld. Beter kan gekeken worden naar 2010 en verder.

Kop 1
Hier staan de incidentele opbrengsten. Voor optie 1 is deze er niet, voor optie 2 betreft het de verkoop van het appartementsrecht voor het onderdeel Kinderdagverblijf en bij de derde optie betreft het de verkoop van de grond van o.b.s. Lucebert. Deze zijn bij het jaar 2009 neergezet, maar worden bij verkoop van de gehele NBS al eerder ontvangen in 2007 of 2008.

Kop 2
Hier staan de structurele lasten van de NBS die zullen gaan drukken op de exploitatie. Deze worden (deels) gedekt door de structurele opbrengsten onder kop 3.
Optie 1 en optie 2 kennen in principe dezelfde lasten. Bij optie 2 zijn er door verkoop van het kinderdagverblijf lagere kapitaallasten, daartegen over staat dan wel een lagere huuropbrengst. Per saldo zal optie 2 ongeveer € 20.000 goedkoper uitvallen dan optie 1.
Bij alle opties is er vooralsnog van uitgegaan dat de gemeente zorgdraagt voor de materiele instandhouding van de school, hier tegenover staat een rijksbijdrage die de schoolbesturen aan ons zullen doorbetalen. Dit onderdeel heeft derhalve geen extra financiële gevolgen van de gemeente.
Voor de storting in de voorziening groot onderhoud voor optie 1 en 2 is een aanname genomen. Deze geldt niet voor optie 3, daar is Kennemer Wonen verantwoordelijk voor het groot onderhoud.
Risico's door vandalisme, de kosten voor verzekeringen enz. zijn nog niet verwerkt. Deze gelden in principe voor optie 1 en 2.

Kop 3
Hier staan de opbrengsten. In ieder geval wordt huur ontvangen van de peuterspeelzalen (alle opties), huur van het Kinderdagverblijf (optie 1 en 3) en huur vanuit de gymnastiekzaal (alle opties). Gekozen is vooralsnog voor een maatschappelijk huur (€ 45 per m²) voor de niet-commerciële instellingen en een commerciële huur (€ 105 per m²) voor de kinderdagverblijf. Dit zijn de prijzen die in andere gemeentelijke accommodaties ook worden gebruikt. Deze liggen volgens de taxateur onder de markt.
Het huurbedrag voor de scholen is nog niet in het schema verwerkt. Dit omdat de gemeente verantwoordelijk is voor de kosten en deze ook zal ontvangen.

Kop 4
Hier staat het verschil tussen de baten en lasten.

Kop 5
Hier staat het bedrag dat is opgenomen als kapitaallast voor de investering van de NBS. Dit bedrag kan ingezet worden ter dekking van de exploitatielasten bij het wegvallen van de investering.

Kop 6
Hier staat het bedrag wat "over" is ten opzicht van de begroting. Dit bedrag is nog niet concreet, omdat op dit moment nog niet duidelijk is welke dekking er wordt gekozen na het bereiken van het break-even-point. Het break-even-point is het moment waarbij de huurkosten hoger zullen zijn dan de opgenomen kapitaallasten en de huurinkomsten zoals deze op dit moment bekend zijn. Hiervoor volgt nog een financieel voorstel.