



Motivatiedossier Nieuwbouw Wolfsbos

.....
**Bijlage 1: Businesscase
Financiering Nieuwbouw
Wolfsbos**

Opdrachtgever
Datum 10 januari 2024
Referentie 1693603-0036.1.0
Auteur(s) de heer ir. G.P. Jacobs - HEVO B.V.

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding tot nieuwbouw Wolfsbos	3
1.2.	Vooronderzoek Strategisch Huisvestingsplan	3
1.3.	Doordecentralisatie	3
2.	Businesscase	4
2.1.	Doelstelling en scope	4
2.1.1.	Onderwijsprogramma en leerlingprognose	4
2.1.2.	Beoogd normatief programma nieuwbouw en gymvoorzieningen	4
2.1.3.	Locatie	5
2.2.	Financieringsbehoefte Nieuwbouw	6
2.2.1.	Stichtingskosten Nieuwbouw Wolfsbos	6
2.3.	Aanpak opbouw Businesscase	7
2.3.1.	Parameters/Variabelen Businesscase Vastgoed	7
2.3.2.	Renteniveaus en behoefte aan gemeentelijke borgstelling	8
2.3.3.	Dekking kapitaallasten (DDC en Total Cost of Ownership (TCO))	8
2.3.4.	Versnelde afschrijving en onttrekking	9
2.4.	Resultaten bijgestelde businesscase Vastgoed	9
3.	Meerjarenbegroting	11
3.1.	Parameters en uitgangspunten meerjaren-perspectief	11
3.1.1.	Investerings	12
3.2.	Inbreng eigen middelen / huisvestingsvoorziening	13
3.3.	Exploitatieresultaat en ratio's	13
3.3.1.	Liquiditeit	13
3.3.2.	Solvabiliteit	14
3.3.3.	Rentabiliteit	14
3.3.4.	DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos	15
3.4.	Samenvatting resultaten	15
4.	Gevoeligheids-/ risico-analyse	16
4.1.	Risico's met betrekking tot rentefluctuatie	16
4.1.1.	Resultaat oplopende rente op Meerjarenbegroting Wolfsbos	16
4.2.	Omgang hogere (of lagere) investering	18
4.2.1.	Effect tegenvallende bouwkosten op meerjarenbegroting en continuïteit	18
5.	Bijlagen	21
5.1.	Bijlage 1: Breakdown Stichtingskostenraming	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot nieuwbouw Wolfsbos

Wolfsbos werkt aan de duurzame toekomst voor het onderwijs aan haar leerlingen in Hoogeveen en omgeving. Wolfsbos draagt bij aan een rijk en divers aanbod van goed onderwijs voor kinderen en jongeren tussen de 12 en 20 jaar in de regio Hoogeveen. Wolfsbos ziet haar leerlingen en hun leerbehoefte. De onderwijsvisie van Wolfsbos laat zich samenvatten in: "Wij zien jou", hetgeen zich vertaalt in een breed aanbod, met veel aandacht voor individuele keuzes, begeleiding en de persoonlijke ontwikkeling van de leerlingen. Wolfsbos is een brede, maar kleinschalige scholengemeenschap waar leerlingen samen onderwijs volgen op de niveaus PRO, VMBO, MAVO, HAVO en VWO.

Wolfsbos heeft het initiatief genomen om te komen tot een vernieuwde en vernieuwende leeromgeving middels een integrale nieuwbouw per 2025, en dit omdat (1) de onderwijsgebouwen de onderwijsvisie onvoldoende faciliteren, (2) demografische ontwikkelingen en de zorg voor een gezonde bedrijfsvoering vragen om beter te exploiteren onderwijsgebouwen en (3) de kwaliteit, binnenklimaat en duurzaamheid van de gebouwen onvoldoende is.

1.2. Vooronderzoek Strategisch Huisvestingsplan

In november 2021 heeft Wolfsbos haar Strategisch Huisvestingplan vastgesteld. Het daarbij behorende haalbaarheidsonderzoek (HEVO, 1693601-0022.0.2) heeft daarbij aangetoond dat de realisatie van een vervroegde integrale nieuwbouw – per 2025 – een betere haalbaarheid kent dan het alternatief, bestaande uit het eerst uitvoeren van noodzakelijke aanpassingen en renovatie van de gebouwen, gevolgd door een latere realisatie van een vervangende nieuwbouw.

In het eerste kwartaal van 2022 zijn de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld. Vervolgens is het besluit tot het opstarten van de voorbereidingen voor de integrale nieuwbouw per 2025 door achtereenvolgens de directeur-bestuurder, De Raad van Toezicht en de GMR van Wolfsbos, genomen. Daarmee heeft Wolfsbos invulling gegeven aan de actualisatie van haar huisvestingsplannen, zoals de overeenkomst tussen haar en de gemeente Hoogeveen voorschrijft.

1.3. Doordecentralisatie

De gemeentelijke zorgplicht in de huisvesting van het voortgezet onderwijs is in Hoogeveen sinds 2006 overgedragen (doorgedecentraliseerd) aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs. Er is een overeenkomst gesloten - "meerjarenfinanciering huisvesting" - waarin afspraken zijn vastgelegd. Hierin is ook vastgelegd welke rechten en plichten schoolbesturen en gemeente hebben in de huisvesting en welke afspraken daarop van toepassing zijn. De in deze rapportage opgenomen businesscase is dan ook gebaseerd op het gegeven dat (1) Wolfsbos zelf voorziet in haar financiering voor de nieuwbouw, te dekken vanuit de huidige meerjarenfinancierings-overeenkomst tussen gemeente en Wolfsbos en (2) de exploitatie van de gebouwen een onderdeel is van haar reguliere bedrijfsvoering.

2. Businesscase

2.1. Doelstelling en scope

2.1.1. *Onderwijsprogramma en leerlingprognose*

Wolfsbos is een brede scholengemeenschap met de schooltypen VWO, HAVO, MAVO, VMBO (b/k/tl) en PRO. De toekomst van Wolfsbos wordt in belangrijke mate beïnvloed door de demografische ontwikkelingen in de regio Hoogeveen. Daling van leerlingenaantallen in deze regio is ook voor het voortgezet onderwijs inmiddels een feit. Die daling zal de komende jaren nog haar invloed uitoefenen op Wolfsbos, zoals dat bij alle VO-scholen in deze regio momenteel het geval is. Verwacht wordt dat rond het jaar 2030 het leerlingaantal stabiliseert.

Hieronder zijn de leerlingenprognoses van PVG en Wolfsbos gebundeld, van de jaren 2020/2021 tot en met 2031/2032.

1-okt		2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
Prognose PVG		1445	1336	1354	1372	1340	1307	1269	1241	1201	1223	1173	1121
Prognose Wolfsbos		1445	1336	1375	1406	1396	1387	1346	1289	1247	1259	1272	1297
Gemiddeld		1445	1336	1365	1389	1368	1347	1307	1265	1224	1241	1222	1209

Wolfsbos heeft besloten dat voor de leerlingenprognoses – gericht op de lange termijn – 78 leerlingen wordt aangehouden voor PRO, 1150 leerlingen voor de overige richtingen. Totaal resulteert dit in 1228 leerlingen voor Wolfsbos in het schooljaar 2030/2031, als bron voor de bepaling van toekomstige ruimtebehoefte en financieringsmogelijkheden. Omdat er sprake is van een doordecentralisatie is Wolfsbos vrij om een ijkjaar te kiezen. Gezien de matige krimp is 2030 een uitstekend en veilig niveau dat past bij de toekomst van Wolfsbos.

2.1.2. *Beoogd normatief programma nieuwbouw en gymvoorzieningen*

Wolfsbos sluit bij het bepalen van haar normatieve ruimtebehoefte aan op de rekenmodellen, zoals deze ook worden toegepast in de modelverordening onderwijshuisvesting, zoals uitgegeven door de VNG.

Uitgaande van de leerlingprognose van 1228 leerlingen in het ijkjaar 2030/2031 is het daarbij behorende normatieve ruimteprogramma voor het onderwijs 10.815 m² bvo van omvang en kent Wolfsbos daarnaast op dat moment een capaciteitsbehoefte van 4 gymlokalen.

Ten opzichte van de bestaande huisvestingsportefeuille, met een omvang van 15.974 m² bvo, wordt hiermee de gebouwmvang gereduceerd met meer dan 5.000 m² bvo. Rekening houdend met de instandhouding van gebouw Meander, met een omvang van 803 m² bvo, bedraagt het beoogde bouwvolume voor de nieuwbouw van Wolfsbos 10.012 m² bvo.

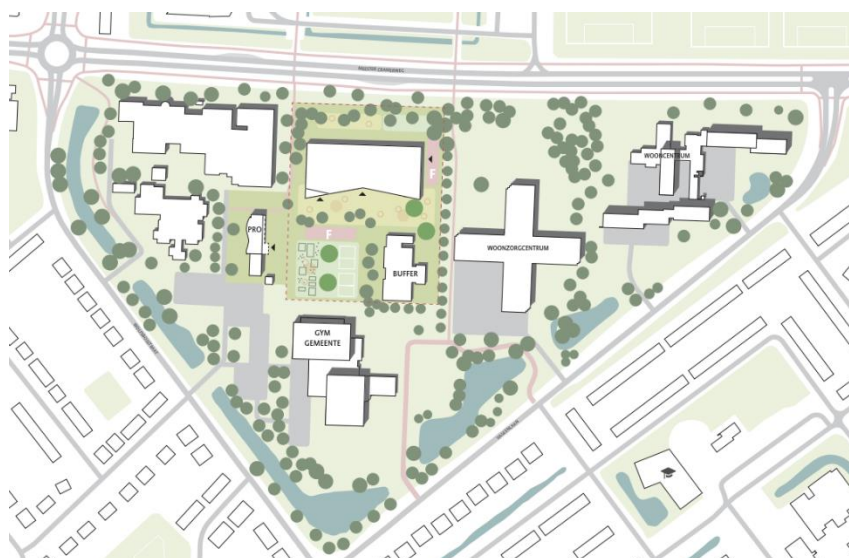
Rekening houdend met de blijvende beschikbaarheid van Sporthal Valkenlaan, zullen er in totaal twee gymlokalen aanvullend worden gerealiseerd in opdracht van de gemeente Hoogeveen, die de bouw van deze gymvoorzieningen financiert. Daarmee valt de bouw van deze gymvoorzieningen buiten de businesscase van de nieuwbouw voor Wolfsbos.

2.1.3. *Locatie*

De nieuwbouw voor Wolfsbos wordt gepland op het bestaande terrein, waarbij de bestaande huisvesting tijdens de bouw in gebruik blijft voor het onderwijs. Het bouwvlak is daarbij geprojecteerd op het bestaande grasveld tussen het huidige gebouw Harm Smeenge en De Groene Driehoek.

In de stichtingskosten zijn eveneens de kosten opgenomen voor de inrichting en aanpassing van het terrein, voor zover zich deze bevinden binnen het beoogde plangebied van de integrale nieuwbouw voor Wolfsbos. De stichtingskosten bevatten derhalve geen kosten voor sloop, herinrichting, en overige kosten die zouden kunnen worden ontwikkeld buiten het terreindeel dat in de eindsituatie in eigendom en gebruik blijft bij Wolfsbos.

Onderstaand overzicht geeft het beoogde plangebied aan (in de midden-groene kleur), waarbij het plangebied dat deel van het terrein beslaat waarop de nieuwbouw is gepland, het gebouw Meander zich bevindt alsmede het huidige brugklasgebouw. Eveneens deel van het plangebied is het gedeelte van het terrein tussen de nieuwbouw en de Mr. Cramerweg en het gebied tussen de nieuwbouw, De Meander, het Brugklasgebouw en Sporthal Valkenlaan.




De overige terreindelen – en de daarop aanwezige opstallen – worden beoogd te worden onttrokken aan het onderwijs. Het gedeelte met betrekking tot de sporthal (Valkenlaan) en toekomstige gymzalen, zijn (en blijven) in eigendom van de gemeente en vallen dus eveneens buiten het beoogde plangebied voor de integrale nieuwbouw en het door Wolfsbos in te richten terrein. Eventuele wijzigingen aan het parkeerterrein (bijvoorbeeld door verdere stedenbouwkundige uitwerking), vallen eveneens buiten de geraamde stichtingskosten.

2.2. Financieringsbehoefte Nieuwbouw

2.2.1. Stichtingskosten Nieuwbouw Wolfsbos

Na vaststelling van het Programma van Eisen, is er een stichtingskostenraming opgesteld conform NEN 2699. Passend bij de demarcatie voor het gedeelte van de schoolbestuurlijke financiering, zoals in de businesscase toegepast, leidt dit tot een stichtingskostenniveau van 33,1 miljoen euro inclusief BTW prijspeil tot einde werk. Dit stichtingskostenniveau dekt daarbij de stichtingskosten gemoeid met de ontwikkeling en realisatie van het onderwijsprogramma, de ontwikkeling en realisatie van de aanpassing en inrichting van het terrein en de sloop van dat gedeelte van de oudbouw dat na eventuele onttrekking in economisch eigendom blijft bij het schoolbestuur.

Buiten deze geraamde stichtingskosten staan de ontwikkeling en realisatie van de sportvoorzieningen, de sloop van de gebouwen op de te onttrekken terreindelen en mogelijke infrawerken buiten de kavelgrenzen. Dit deel van de totale investering wordt gefinancierd vanuit gemeentelijke kredieten. Het gedeelte gebruikersvoorzieningen en losse inrichting ten behoeve van de onderwijsgebouwen is geen onderdeel van de onderstaande stichtingskostenraming maar wordt wel meegenomen in de meerjarenbegroting van Wolfsbos, als onderdeel van de reguliere vervangingsinvesteringen uit de onderwijsexploitatie.

Overzicht investeringskosten conform NEN2699					
		Projectnaam: Nieuwbouw Wolfsbos			
		Fase: PVE			
		Versie kostenplan: 1-3-2023			
		Prijspeil: 1-3-2023			
		Begrotingsdatum: 5-4-2023			
INVESTERINGSKOSTEN					
Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ 452.500	€ 45	2,2%	1,6%
B	BOUWKOSTEN	€ 20.402.200	€ 2.038	100,0%	74,4%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 5.569.100	€ 556	27,3%	20,3%
E	ONVOORZIEN	€ 1.001.300	€ 100	4,9%	3,7%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
Totaal investeringskosten exclusief btw:		€ 27.425.100	€ 2.739	134%	100%
Totaal investeringskosten inclusief btw:		€ 33.100.200	€ 3.306		
Uitgangspunten voor berekeningen					
BVO gebouw [m²]		10.012			
Start voorbereiding		1 oktober 2022			
Start bouw		31 mei 2024			
Oplevering		31 maart 2026			
Startdatum indexering		1 maart 2023			
Rentevoet		0,0%			
Vorbereidingstijd		20			
Bouwtijd		22			
Indexatie tot start bouw (per jaar)		3,5%			
Indexatie tijdens de bouw (per jaar)		3,5%			
Btw		21,0%			(let op uitzonderingen)

Een verdere break-down van de stichtingskostenraming is opgenomen in de bijlage.

2.3. Aanpak opbouw Businesscase

De totale businesscase bestaat uit eerst de opbouw van de businesscase Vastgoed, waarin de investeringen en exploitatie van de huisvesting integraal worden doorgerekend over de periode van de afschrijving van de nieuwbouw. De resultaten van deze businesscase Vastgoed worden daarna ingebracht in de meerjarenbegroting van Wolfsbos, waarmee haar totale exploitatie alsmede haar vermogenspositie in beeld wordt gebracht (hoofdstuk 3).

2.3.1. Parameters/Variabelen Businesscase Vastgoed

Ten aanzien van de financiering van de gebouwen, kent de businesscase voor het gedeelte vastgoed de volgende parameters en variabelen die gezamenlijk zorgen voor de kostenontwikkeling over de looptijd:

Parameters/Variabelen	Niveau
Stichtingskosten nieuwbouw	€ 33.100.000,=
Post terreininrichting	€ inclusief,=
Kosten sloop gebouwen (post sloop t.b.v. brugklasgebouw)	€ 100.000,=
Kosten renovatie 2047 te handhaven gebouw (Meander) (vervanging voorzien gelijktijdig totale huisvesting na 2076)	€ 1.200,= per m2 bvo Prijspeil 2023
Looptijd Financiering Nieuwbouw	40 jaar
(Hypotheek / financierings)rente	3,70%
Vorm financiering	annuïtair
Index op bouwkosten nieuwbouw tot oplevering	3,50%
Algemene langjarige index kosten	2,00%
Niveau kosten onderhoud/instandhouding	€ 20,= per m2/jr.
Niveau kosten zakelijke lasten en beheer	€ 4,= per m2/jr.
Niveau kosten energie (nieuwbouw, ENG)	€ 3,= per m2/jr.
Niveau compensatie verlies salderingsregeling nieuwbouw	€ 3,50 per m2/jr.
Niveau kosten energie (te handhaven / bestaand bouwdeel)	€ 5,50 – 9,00 per m2/jr.
Niveau kosten schoonmaak	€ 22,50 per m2/jr.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de gebouwen, ook een aantal historische lasten en nog heersende boekwaarden. Ook deze zijn deel van de totale businesscase. Deze zijn:

Parameters/Variabelen	Niveau (pp 2023)
Historische rentelasten	Cf. restant leningen
Boekwaarde Meander	€ 1.280.453,=
Boekwaarde Terreinrichting	€ 363.318,=
Boekwaarde te onttrekken gebouwen (DB/HS/GD)	€ 3.960.147,=

De historische rentelasten zijn gebaseerd op de lopende restant verplichtingen op de financiering van de bestaande gebouwen; deze lopen tot ultimo 2029.

De keuze voor een financiering van de nieuwbouw met een looptijd van 40 jaar in annuïtaire vorm, volgt uit de opgedragen kaderstelling.

2.3.2. *Renteniveaus en behoefte aan gemeentelijke borgstelling*

Wolfsbos heeft behoefte aan een gemeentelijke borgstelling voor het verkrijgen van de financiering voor de nieuwbouw. Een dergelijke borgstelling is gebruikelijk en is noodzakelijk omdat:

- Het verschil in rentes tussen een geborgde of ongeborgde lening (o.b.v. hypotheek) op dit moment tussen de 0.9 en 1.0% bedraagt ten nadele van de ongeborgde variant, hetgeen leidt tot het (te ver) oplopen van de minimaal benodigde jaarlijkse vergoedingen vanuit de gemeente;
- De banken de looptijd voor een ongeborgde lening maximeren tot 30 jaar, waardoor de aflossingsdruk (te) nadelig werkt op de liquiditeitspositie van Wolfsbos gedurende de looptijd van de financiering; en
- Het in het belang is van het schoolbestuur en de gemeente dat het eerste recht van hypotheek niet bij de bankinstelling maar bij de gemeente ligt, zodat deze te allen tijde kan blijven voorzien in het vervullen van haar zorgplicht inzake onderwijshuisvesting.

De in de businesscase gehanteerde renteniveaus zijn bepaald op basis van herziene indicatieve rente-opgaven van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB). Deze indicatieve aanbiedingen leiden tot een in de businesscase op te nemen renteniveau van 3,70% (40-jaars annuïtair).

2.3.3. *Dekking kapitaallasten (DDC en Total Cost of Ownership (TCO))*

Ten aanzien van de dekking zijn in de businesscase zijn de volgende inkomende middelen opgenomen in de Businesscase Vastgoed:

Parameters/Variabelen	Niveau (pp 2023)
Doordecentralisatie-middelen: Op basis huidige overeenkomst en huidig niveau.	€ 890.000,=
- Index DDC: aansluitend bij huidige overeenkomst, gemiddeld langjarig niveau	2,00%
Inkomende middelen MI-vergoedingen schoonmaak (OCW)	€ 337.500,=
- Index MI-vergoedingen	2,00%
Inkomende middelen MI-vergoeding onderhoud en energie (OCW)	€ 40,= per m2/jr.
- Index MI-vergoedingen	2,00%

De in de businesscase gebruikte langjarig gemiddelde index (zowel voor de DDC-middelen als de TCO-component) is gesteld op 2,00%. Deze is als volgt onderbouwd:

- Dit niveau komt overeen met de historisch langjarige gemiddelden (waarbij het uitzonderlijke jaar 2022 niet is meegerekend);
- Het niveau van indexering sluit aan op het Europese beleid;
- Het niveau van indexering is getoetst bij de BNG, die dit niveau als 'reëel en veilig' beschouwt voor de businesscase.

2.3.4. Versnelde afschrijving en onttrekking

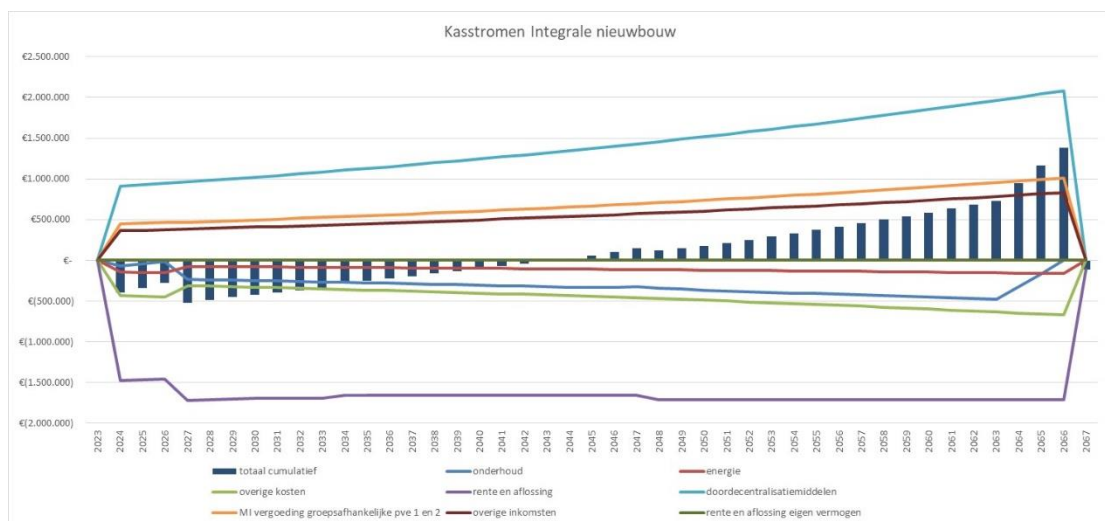
Zowel in de businesscase als in het meerjarenperspectief wordt aangesloten op het beleid dat de restant boekwaarden van de te verlaten en te onttrekken onderwijsgebouwen, versneld worden afgeschreven, uiterlijk tot het moment start bouw. Het overzicht per gebouw / terrein is als volgt.

Gebouw / terrein	Boekwaarde 2022	Activiteit
Groene Driehoek	€ 3.960.147,=	Versnelde afschrijving op basis van Onttrekking of sloop
Harm Smeenge		
Dikkenberg		
Meander	€ 1.280.453,=	Handhaven gebouw: afschrijving lineair tot 40 jaar na oorspronkelijke bouw
Terrein	€ 363.318,=	Handhaven terrein: afschrijving lineair over 10 jaar vanaf start BC

Genoemde versnelde en reguliere afschrijvingen, zijn onderdeel van de dekking van het geheel van de businesscases. De sloopkosten van de te onttrekken gebouwen worden buiten de businesscase gedragen vanuit het opdrachtgeverschap door de gemeente.

2.4. Resultaten bijgestelde businesscase Vastgoed

Op basis van de integrale businesscase, waarbij zowel de kapitaallasten uit investering als de mogelijke kapitalisatie uit een verbeterde exploitatie zijn ingezet, wordt zichtbaar dat op het totaal van de kapitaallasten, historisch en nieuw te ontwikkelen – inclusief sloop en versnelde afschrijving – de DDC-middelen een dekking leveren voor 84,6%. Daarmee wordt 15,4% van de totale kapitaallast gefinancierd door Wolfsbos vanuit de exploitatieverbetering (TCO).



Bovenstaande diagram geeft het beeld van de kasstromen behorende bij de integrale businesscase op de gebouwen, over de looptijd tot en met 40 jaar na oplevering van de nieuwbouw. De casus toont dat de businesscase op de gebouwfinancieringen sluitend is (> 0) op de gehanteerde looptijd.

Doordat in de eerste periode van de businesscase de jaarresultaten negatief zijn (ondermeer op basis van versnelde afschrijving oudbouw), ontstaat er een tijdelijk liquiditeitstekort in de businesscase Vastgoed van cumulatief maximaal € 5.4 miljoen in het 20^e jaar van de businesscase Vastgoed. Dit wordt opgevangen vanuit de bedrijfsvoering en reserves van Wolfsbos, waaronder de opgebouwde huisvestingsreserve. Daarna is er sprake van overschotten van jaar op jaar, uiteindelijk resulterend in een cumulatief positief resultaat van € 4.7 miljoen in het 40^e jaar.

3. Meerjarenbegroting

De resultaten uit de businesscase Vastgoed, zijn geplaatst in het kader van de meerjarenbegroting van Wolfsbos, waarmee de effecten van de beoogde investering op de exploitatie en totale vermogenspositie van Wolfsbos zichtbaar worden.

De meerjarenbegroting kent een basisscenario, waarbij de financiering van de nieuwbouw – passend binnen de kaderstelling van de overeenkomst “meerjarenfinanciering huisvesting” met een looptijd van 40 jaar – wordt gedekt middels een annuïtaire financiering van 40 jaar met een omvang van 31,1 miljoen, aangevuld met de inzet van de huisvestingsreserve van 2,0 miljoen, tezamen dekkend de totale opgave van 33,1 miljoen.

Naast dit basisscenario zijn er ten behoeve van de gevoeligheids-/ risico-analyse ook twee scenario's doorgerekend ter bepaling van de effecten bij een hogere rentestand, danwel in geval van hogere bouwkosten. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 4.

3.1. Parameters en uitgangspunten meerjaren-perspectief

- De basis voor de doorrekening is de meerjarenbegroting 2024-2027.
 - De cijfers vanaf 2027 zijn geïndexeerd met 2%.
 - De voorzieningen zijn geïndexeerd met 2%.
 - De onderhoudskosten zijn opgenomen als voorziening.
 - In 2045 en 2065 is een uitgave opgenomen i.v.m. onderhoud. Respectievelijk € 5,5 miljoen en € 8,5 miljoen. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met de componentenmethode (investeren & afschrijven), aangezien de werkelijke toekomstige onderhoudskosten nog niet inzichtelijk zijn.
 - Voor wat betreft de vereenvoudiging bekostiging Huisvesting zijn de bedragen in 2027-2032 aangepast.
 - In deze businesscase (januari 2024) gaan we ervan uit dat alle leerlingen worden ingeschreven op de hoofdvestiging. Bij inschrijving van alle leerlingen (behalve 06DT) is de aanvullende regeling recht op de subsidie “Vestiging met een breed onderwijsaanbod” van toepassing. Voorwaarde hierbij is dat in elk geval leerlingen van de volgende leerjaren, ingeschreven staan op de nieuwbouw:
 - de eerste 2 leerjaren van het vo
 - het 4e leerjaar van het vbo
 - het 4e leerjaar van het mavo
 - het 5e leerjaar van het havo
 - het 6e leerjaar van het vwo
- Per saldo scheelt dit € 712.000 over de jaren 2027-2032.
- De energievergoeding van € 40.000 per jaar van de sporthal Valkenlaan is eruit gehaald. Zodra GD afgestoten is zal de gemeente zelf moeten zorgen voor een meter voor de sporthal. Op dit moment wordt gebruikt gemaakt van een tussenmeter.

- Er is een bedrag van € 35.000 aan kosten opgenomen vanaf 2026 voor het geval de salderingsregeling teruglevering energie eraf gaat (ook opgenomen in de businesscase vastgoed).

3.1.1. *Investerings*

Naast de investering in de nieuwbouw, worden de volgende investeringen in inventaris, inrichting en leermiddelen voorzien, rondom het moment van nieuwbouw:

Afschrijving	Omschrijving	2026	2028	2030
5	Automatisering	36.172	50.000	
4	Devices	267.674	25.000	
8	Netwerk/server	50.000	7.500	
10	Digiborden	225.000	15.000	
10	Machines/installaties/inventaris	180.000	25.000	
15	Kantoormeubilair	70.000	15.000	
20	Schoolmeubilair	1.200.000	25.000	
20	Verbouwen/renovatie	0	0	30.000
50	Gebouwen (nieuwbouw)	33.100.000	0	0
		35.128.846	162.500	30.000

Toelichting:

In jaar van oplevering nieuwbouw wordt rekening gehouden naast de 33.1mln met:

- Netwerk/server € 50.000,=
- Digiborden € 225.000,=
- Machines/installaties/inventaris € 180.000,=
- Kantoormeubilair € 70.000,=
- Schoolmeubilair (waaronder keuken) € 1.200.000,=
- Deze bovenstaande investeringen komen om de levensduur terug (geïndexeerd met 2%). In het jaar 2027 zijn geen investeringen opgenomen.
- Vanaf 2028 zal elk jaar € 162.500,= geïnvesteerd worden.
- Vanaf 2030 zal hier € 30.000,= aan toegevoegd worden voor eventuele verbouwingen die te maken hebben met toekomstige onderwijskundige ontwikkelingen.
- Ook bij deze investeringen is rekening gehouden met een index van 2% per jaar.

3.2. Inbreng eigen middelen / huisvestingsvoorziening

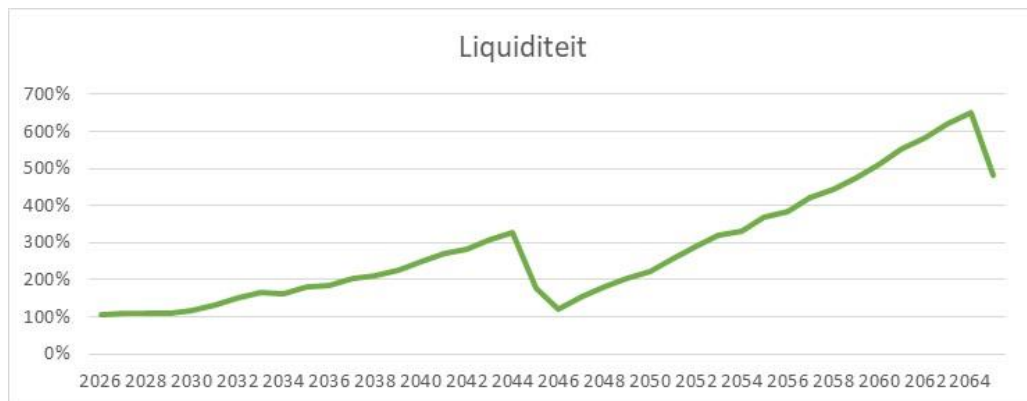
Bij de businesscase Vastgoed zoals bepaald in het vorige hoofdstuk, ziet Wolfsbos mogelijkheden tot de inzet van eigen middelen in de financieringsbehoefte. Het voorziene niveau van deze inzet bedraagt € 2.000.000,=. Daarmee wordt de behoefte aan externe financiering beperkt tot een bedrag van € 31.100.000,=. Enerzijds dempt deze inzet het absolute niveau van de rentecomponent in de kapitaallasten (cash out); anderzijds raakt deze inzet van middelen (tijdelijk) aan de voorziene liquiditeitspositie van Wolfsbos. Echter leidt deze beperking niet tot een te lage liquiditeit gedurende de looptijd van de financiering.

3.3. Exploitatieresultaat en ratio's

De exploitatie komt in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op € 11.103.844 positief. Tot en met 2037 sluit de exploitatie negatief, vanaf 2037 laat de exploitatie een positief resultaat zien. De totale bijdrage DDC over de gehele periode vanaf activatie nieuwbouw bedraagt daarmee € 58.189.134. De totale aflossing en rente over dezelfde periode bedraagt € 60.073.309. De bijdrage van Wolfsbos bedraagt daarmee € 1.884.175 oftewel 3% van de totale kapitaalslast.

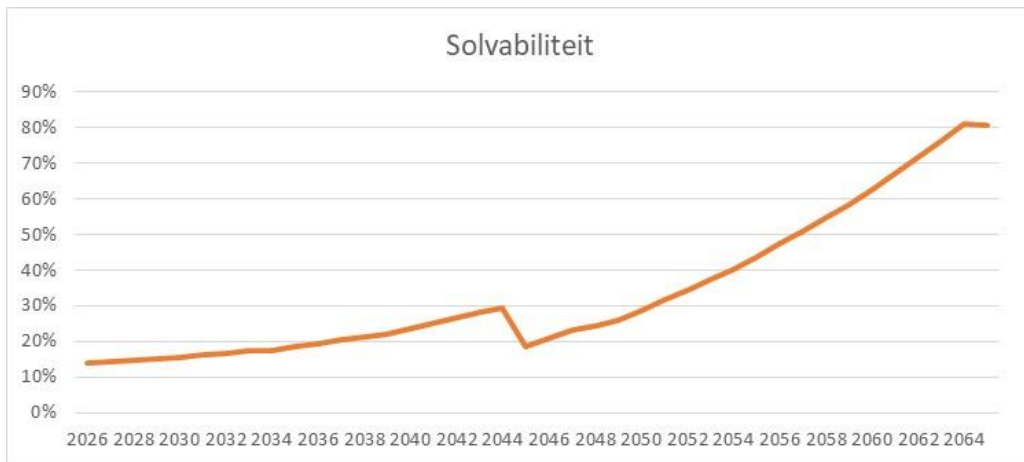
3.3.1. Liquiditeit

De liquiditeit blijft de gehele periode boven de 100%.



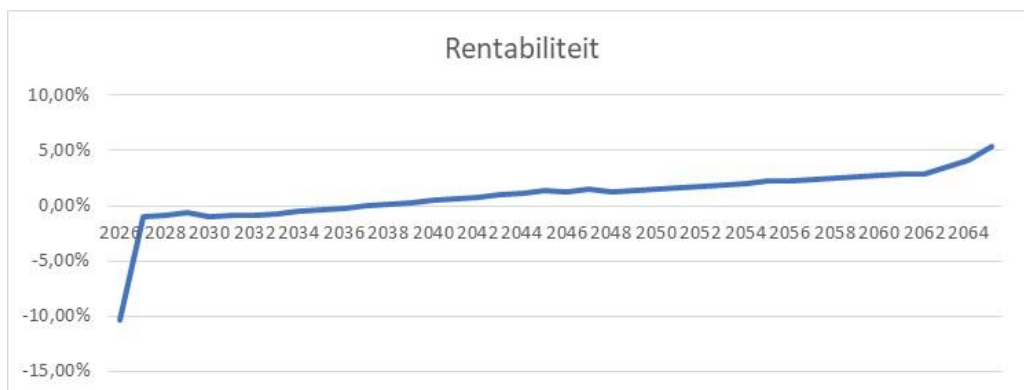
3.3.2. Solvabiliteit

De solvabiliteit staat in 2026 op 14% deze stijgt tot 30% in 2044. In 2045 vindt er groot onderhoud plaats waardoor de solvabiliteit zakt naar 19%. Vanaf 2045 stijgt deze weer.



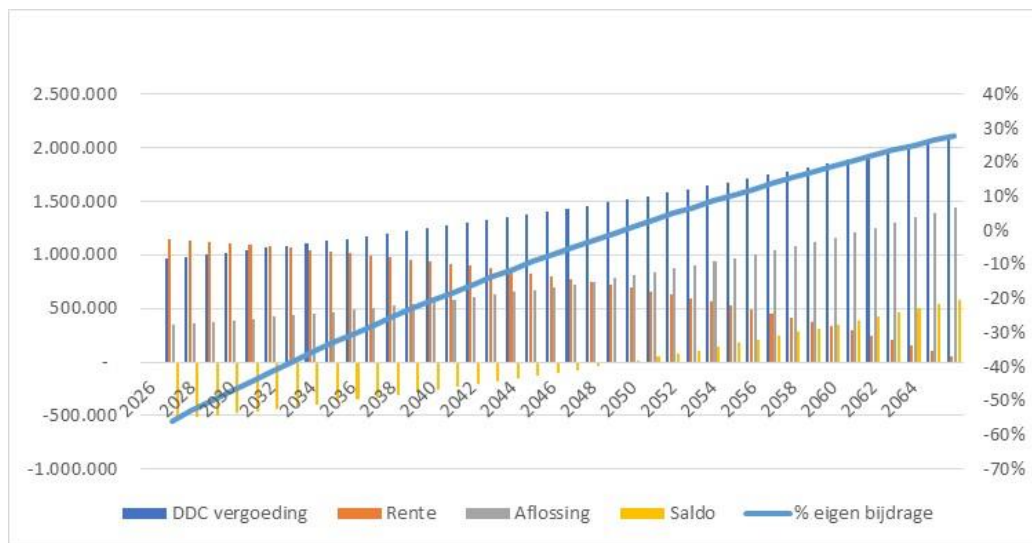
3.3.3. Rentabiliteit

Tot en met jaar 2037 is de rentabiliteit negatief, vanaf 2037 stijgt de rentabiliteit.



3.3.4. DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos

In onderstaande grafiek worden de DDC vergoeding, rente en aflossing getoond. Daarnaast het absolute bedrag dat Wolfsbos bijdraagt en het percentage van deze eigen bijdrage.



3.4. Samenvatting resultaten

Samenvattend wordt vastgesteld dat de businesscase Vastgoed sluitend is en dat de meerjaren-exploitatie van Wolfsbos leidt tot een gezonde ontwikkeling van de financiële ratio's van Wolfsbos, op basis van de in deze businesscase gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Bevindingen zijn ter beoordeling tevens voorgelegd aan de accountant van Wolfsbos die de uitkomsten en beelden, alsmede de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden bevestigt. Daarvoor wordt verwezen naar betreffende notitie van de accountant (separaat bijgevoegd).

4. Gevoeligheids-/ risico-analyse

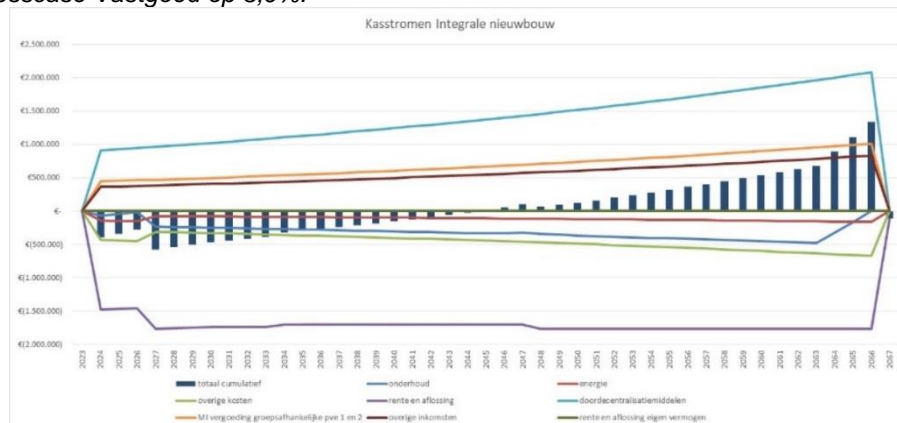
4.1. Risico's met betrekking tot rentefluctuatie

Mede naar aanleiding van het extern advies / second opinion en de beoordeling door de 'huis-accountant', zijn de effecten onderzocht van rentefluctuatie op de businesscase van de nieuwbouw van Wolfsbos. Beleidsuitgangspunt is dat de nieuwbouw rentevast wordt gefinancierd voor een periode van 40 jaar.

De afgelopen 2 jaar zijn de rentes op de kapitaalmarkt sterk in beweging geweest. De laatste periode zien we dat de lange-termijnrentes weer wat zakken; de kapitaalmarkt anticipeert hier ook op. Desondanks heeft Wolfsbos de Businesscase Vastgoed en de Meerjarenbegroting ook doorgerekend op de maximale rentestand van het afgelopen jaar voor een geborgde financiering met een looptijd van 40 jaar volgens opgaven van de BNG. Dit niveau was 3,9%.

Vastgesteld wordt dat de effecten op de businesscase Vastgoed en de Meerjarenbegroting relatief beperkt zijn. Over de gehele looptijd zakt het resultaat van de Businesscase met deze rentetoeename cumulatief met 2,0 miljoen, tot een resultaat van + 2,7 miljoen (ten opzicht van + 4,7 miljoen op de huidige marktrente). Deze verandering van resultaat kan binnen de Meerjarenbegroting worden opgevangen.

Businesscase Vastgoed op 3,9%:

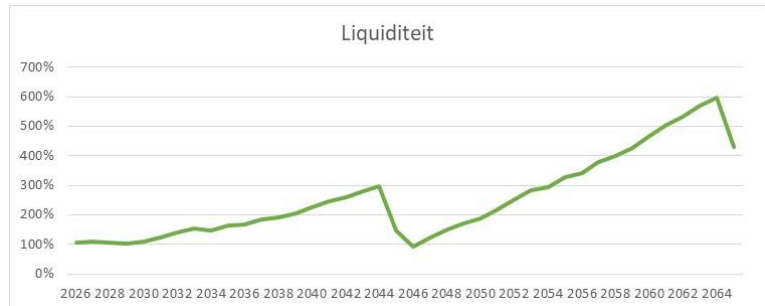


4.1.1. Resultaat oplopende rente op Meerjarenbegroting Wolfsbos

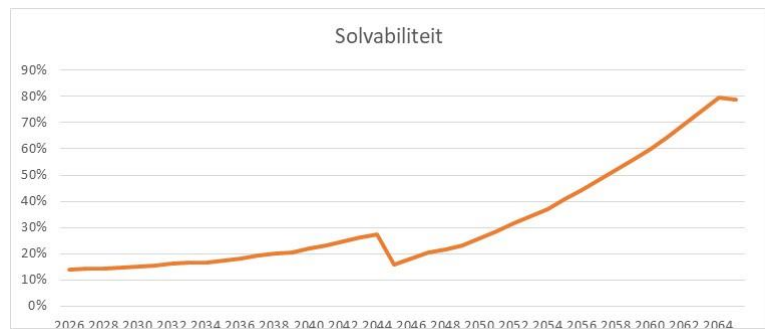
De exploitatie komt in de casus van de oplopende rente in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op € 9.221.409 positief. Tot en met 2038 sluit de exploitatie negatief, vanaf 2038 laat de exploitatie dan een positief resultaat zien.

De totale bijdrage DDC over de gehele periode bedraagt in deze casus € 58.189.134. De totale aflossing en rente over dezelfde periode bedraagt € 61.919.001 De bijdrage van Wolfsbos bedraagt dan € 3.729.867 oftewel 6% van de totale kapitaalslast.

- **Liquiditeit**
De liquiditeit staat de gehele periode boven de 100% op het jaar 2046 na, dit is het jaar nadat er groot onderhoud gepleegd wordt.



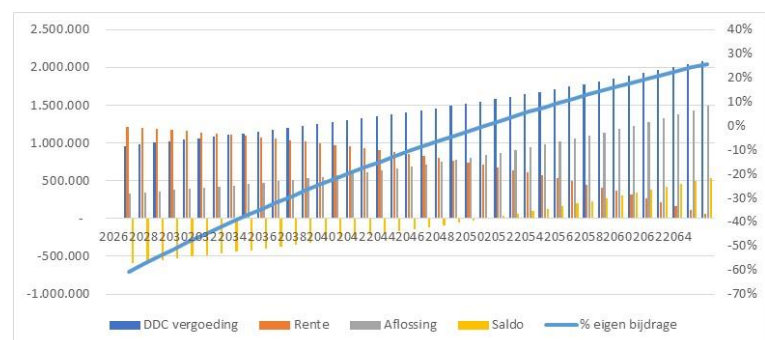
- **Solvabiliteit**
De solvabiliteit staat in 2026 op 14% deze stijgt tot 27% in 2044. In 2045 vindt er groot onderhoud plaats waardoor de solvabiliteit zakt naar 16%. Vanaf 2045 stijgt deze weer.



- **Rentabiliteit**
Tot en met jaar 2038 is de rentabiliteit negatief, vanaf 2038 stijgt de rentabiliteit.



- **DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos**
Nevenstaande grafiek toont de DDC vergoeding, rente en aflossing. Daarnaast het absolute bedrag wat Wolfsbos bijdraagt en het percentage van deze eigen bijdrage.



4.2. Omgang hogere (of lagere) investering

De businesscase is ook doorgerekend voor het geval de bouwkosten 10% hoger uitvallen dan uit de stichtingskostenraming blijkt. Deels zou een dergelijke tegenvaller kunnen worden opgevangen binnen de stichtingskostenraming (post reserveringen) en deels zou dit kunnen leiden tot een aanvullende financieringsvraag.

De dekking van een dergelijk tegenvallende aanbesteding ziet er dan als volgt uit:

Post	Omvang
Tegenvaller 10% bouwkosten	- € 2.468.665,=
Opvang bouwkostendeel post onvoorzien*	+ € 1.110.995,=
Opvang aanvullende financiering	+ € 1.357.670,=
<i>Resultaat alsdan</i>	<i>gedekt</i>
Aanvullende risicodekking post 60.31	+ € 914.416,=

Toelichting:

- Binnen de stichtingskostenraming zijn posten onvoorzien opgenomen. Wanneer de bouwkosten bij afronding van het project 10% hoger zijn dan is geraamd in de stichtingskostenraming, dan wordt een deel van deze post aangewend ter dekking van het eerste deel. Deze post – het deel onvoorzien met als grondslag de bouwkosten – kent een omvang van € 1.110.995,= en is onderdeel van de geraamde stichtingskosten en dus ook van de businesscase Vastgoed. De inzet van deze post leidt daarmee niet tot een aanvullende financieringsvraag.
- Indien de inzet van het op de bouwkosten gebaseerde deel van de post onvoorzien onvoldoende blijkt, dan zou een aanvullende financieringsvraag aan de orde kunnen zijn. Met de opgave van +10%, zou dit dan leiden tot een aanvullende financiering van circa € 1.35 miljoen. Ter bepaling van de effecten daarvan, is de Businesscase en de Meerjarenbegroting ook doorgerekend met deze aanvullende vraag. Resultaten daarvan zijn weergegeven in de volgende paragraaf.
- Naast de post onvoorzien kent de Businesscase Vastgoed ook een post die gericht is op het opvangen van risico's uit de ontwikkeling en de bouw van de nieuwe school. Ook deze post zou nog eens *aanvullend* kunnen worden ingezet, indien de dan optredende overschrijding voortvloeit uit een niet vooraf voorziene optredend risico. De inzet van deze post leidt niet tot een aanvullende financieringsvraag.

4.2.1. Effect tegenvallende bouwkosten op meerjarenbegroting en continuïteit

De wijze van omgang in de businesscase in geval van het dekken van het dan aanvullende budget, zoals in de vorige paragraaf bepaald is als volgt:

- De inbreng van de eigen middelen ter dekking van de initiële stichtingskostenraming – groot € 2.000.000,= (zie paragraaf 3.2) – zal dan vervallen en zal onderdeel vormen van de externe financieringsvraag, die daarmee dan het geheel van de initiële stichtingskostenraming zal dekken met een omvang van € 33.100.000,=.

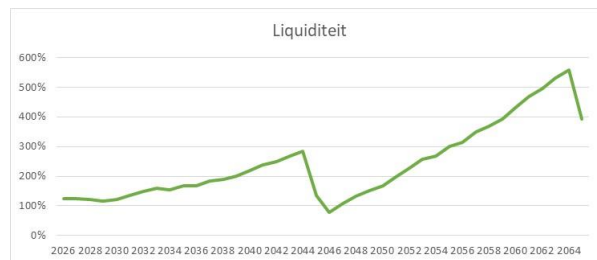
- Het dan benodigde aanvullende budget, in deze casus € 1.350.000,=, zal alsdan worden gedekt vanuit de eigen middelen (huisvestingsvoorziening).
- In voorliggende casus is daarnaast binnen het dan gefinancierde bedrag nog de post risicodekking beschikbaar met een omvang van circa 900.000,= waarmee een dan onvoorziene aanvullende risico-uitloop.
- Ter borging van dit risico is het van belang dat de gemeentelijke borgstelling blijft aansluiten op de omvang van de stichtingskosten, groot € 33.100.000,=.

Bovenstaande situatie is ook geheel doorgerekend in de Businesscase / Meerjarenbegroting van Wolfsbos. Het effect door de hier genoemde aanvullende financieringsvraag, leidt niet tot een wezenlijk ander beeld van de financiële situatie van Wolfsbos ten opzichte van de meerjarenbegroting zoals weergegeven in het basisscenario. De resultaten zijn als volgt:

De exploitatie komt in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op € 7.882.939 positief. Tot en met 2039 sluit de exploitatie negatief, vanaf 2039 laat de exploitatie een positief resultaat zien. De totale bijdrage DDC over de gehele periode bedraagt € 58.189.134. De totale aflossing en rente over dezelfde periode bedraagt € 63.936.544. De bijdrage van Wolfsbos bedraagt in het geval van het optreden van dit risico dan € 5.747.411 oftewel 10% van de totale kapitaalslast.

▪ Liquiditeit

De liquiditeit staat de gehele periode boven de 100% op het jaar 2046 na, dit is het jaar nadat er groot onderhoud gepleegd wordt.



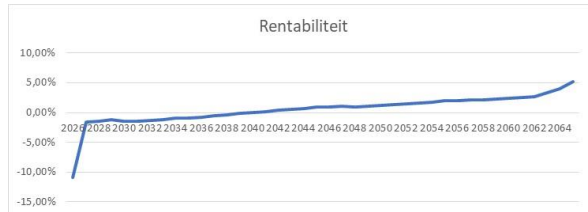
▪ Solvabiliteit

De solvabiliteit staat in 2026 op 13% deze stijgt tot 25% in 2044. In 2045 vindt er groot onderhoud plaats waardoor de solvabiliteit zakt naar 13%. Vanaf 2045 stijgt deze weer.



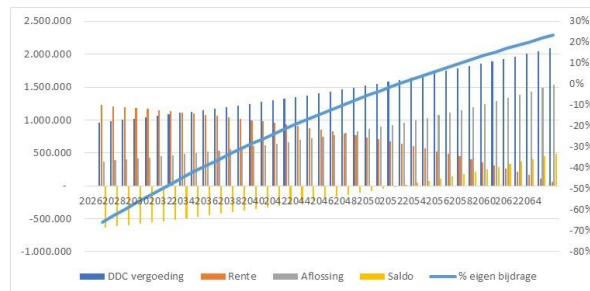
- **Rentabiliteit**

Tot en met jaar 2039 is de rentabiliteit negatief, vanaf 2039 stijgt de rentabiliteit.



- **DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos**

In onderstaande grafiek worden de DDC vergoeding, rente en aflossing getoond. Daarnaast het absolute bedrag dat Wolfsbos bijdraagt en het percentage van deze eigen bijdrage.



5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1: Breakdown Stichtingskostenraming

OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
A GRONDKOSTEN	€ 452.500	€ 95.025	2,2%	1,6%
1 Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Sloopwerken — milieukosten	€ 100.000	€ 21.000	0,5%	0,4%
3 Infrastructurale voorzieningen	€ 352.500	€ 74.025	1,7%	1,3%
4 Bovenplafond verevening (kosten minus baten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B BOUWKOSTEN	€ 20.402.200	€ 4.284.452	100,0%	74,4%
1 Bouwkundige werken	€ 9.471.580	€ 1.989.032	46,4%	34,5%
2a W-Installaties	€ 2.977.570	€ 625.290	14,6%	10,9%
2b E-Installaties	€ 2.739.650	€ 575.327	13,4%	10,0%
3 Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 821.610	€ 172.538	4,0%	3,0%
4 Terrein	€ 717.430	€ 150.660	3,5%	2,6%
5 Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 3.674.310	€ 771.605	18,0%	13,4%
C INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
1 Bedrijfsinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Losse inrichtingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€ 5.569.100	€ 1.084.967	27,3%	20,3%
1 Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Bijkomende kosten bouw	€ 5.544.040	€ 1.079.711	27,2%	20,2%
A Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 2.379.600	€ 499.716	11,7%	8,7%
C Aansluitkosten	€ 100.120	€ 21.025	0,5%	0,4%
D Heffingen	€ 402.560	€ -	2,0%	1,5%
E Verzekeringen	€ 128.150	€ 26.912	0,6%	0,5%
F Risicoverrekening	€ 2.533.610	€ 532.058	12,4%	9,2%
G Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3 Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4 Aankoopkosten (bedrijfsruimtehuizing)	€ 25.030	€ 5.256	0,1%	0,1%
E ONVOORZIEN	€ 1.001.300	€ 210.281	4,9%	3,7%
1 Onvoorziene	€ 1.001.340	€ 210.281	4,9%	3,7%
F BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
1 Omzetbelasting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Omzetbelasting binnenland	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B Omzetbelasting buitenland	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Bijzondere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Andere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
1 Financieringskosten/rente (grond)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Grondrente	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Financieringskosten/rente (bouw)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Bouwrente	€ -	€ -	0,0%	0,0%
Totalen	€ 27.425.100	€ 5.675.100	134,4%	100,0%

Toelichting

- Post D2F (Risicoverrekening) bevat de post ter verrekening van de loon- en prijsstijgingen tot het prijspeil 'einde werk', gebaseerd op een gemiddelde prijsstijging van 3,5% per jaar vermeerderd met een risico-opslag, te rekenen tussen het moment van ramen van het werk (1 maart 2023) en het beoogde moment van oplevering van het werk (31 maart 2026).