

MEMO

Aan: Wethouders [REDACTED] en kerngroep nieuwbouw Scholen Enter

Van: [REDACTED]

Onderwerp: Verhuur van ruimtes in Nieuwbouw KC scholen Enter door de gemeente

Datum: 3 July 2024

Mijn advies is vanwege het risicoprofiel alleen ruimtes te gaan verhuren voor kinderopvang en indien haalbaar voor de bibliotheek. Buitenschoolse opvang apart faciliteren vergt aanvullende meters en daarmee komt er een groter risicoprofiel. Ik adviseer BSO op te vangen binnen de m2 voor onderwijshuisvesting (zoals in Borne).

Uitgangspunt in alle stukken is tot nog toe een kostendekkende huur. In deze memo wordt **indicatief** gerekend met 3,5%. Op het moment dat daadwerkelijk financieringsmiddelen nodig zijn zal de rente worden vastgezet. Deze zal dus nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Op basis van onze Nota vaste activabeleid 2022 wordt permanente onderwijshuisvesting lineair afgeschreven in 40 jaar. Bij een investeringsbedrag van € 3.700 en 3,5 % rente komt de verhuur dan op ca. € 222 per m2.

Enige uitzondering in deze nota is de nieuwbouw van De Passie. Deze investering wordt annuïtair afgeschreven in 40 jaar met projectfinanciering (0,298% rente)..

De theorie bij lineaire afschrijving is dat de jaarlijkse rentelasten afnemen vanwege de afschrijvingen en dat er daardoor ruimte ontstaat voor onderhoudsuitgaven.

Annuïtair afschrijven geeft een gelijke last aan rente en afschrijving tezamen, er is dus geen vrijval van rentelasten ter dekking van onderhoudsuitgaven.

Kiezen voor een annuïtaire afschrijving van 40 jaar en 3,5% rente betekent een jaarlast van € 173,25 per m2. Vanuit oogpunt van kostendekkende huur dient er ook onderhoud in de huurprijs te zitten. Een norm voor is een storting in een onderhoudsvoorziening van 0,5% van de herbouwwaarde of $0,005 \times € 3.700$ is € 18,50 per m2. Team bouwkunde geeft een bedrag van € 23-€ 25 per m2 aan. De huurprijs zou dan ca. € 195 kunnen bedragen.

Ter vergelijking wordt vermeld dat in Borne kennelijk een huur wordt gehanteerd van € 187,50 per m2. Bij maatschappelijke verhuur lijkt er een "bovengrens" te zijn van € 190 per m2. Dit wordt ook bevestigd door het bureau CNB.

Het is een uitzondering op het beleid zoals vastgelegd in de Nota vaste activabeleid 2022. De rechtvaardiging van deze uitzondering zou de verhuur aan de kinderopvang kunnen zijn. Vanuit oogpunt van haalbaarheid van deze casus zou deze uitzondering op de regel aan de gemeenteraad kunnen worden voorgesteld.

Indicatief een huurprijs van ca. € 195 per m2.