

BEREKENING BRUTO BESCHIKBAARHEIDVERGOEDING



DEEL 1: GEGEVENS

A : Identificatie DBFM-project

Projectnummer DBFM:	190-000.O
Inrichtende macht:	Stad Gent - Departement Onderwijs en Opvoeding Botermarkt 1 9000 Gent
Gegevens instelling:	Atheneum Wispelberg Wispelbergstraat 1/2 9000 Gent
Gegevens bouwlocatie:	Atheneum Wispelberg Wispelbergstraat 1/2 9000 Gent
Gegevens fasering:	geen fasering

B : Basis BBV-berekening

Datum berekening:	13/04/2015
Type berekening:	Vooropgestelde BBV (VC art 6-1-3de bullet)
Opmerking:	

C : Actuele gegevens project

C1: Oppervlaktegegevens:

Oppervlakte gebouwen	E70	niet-E70	PHS	Totalen
Nieuwbouw Schoolgebouwen	724 m ²	261 m ²	0 m ²	985 m ²
Nieuwbouw Lokalen LO	42 m ²	833 m ²	0 m ²	875 m ²
Nieuwbouw Technische lokalen	174 m ²	84 m ²	0 m ²	258 m ²
Renovatie Schoolgebouwen	0 m ²	606 m ²	/	606 m ²
Renovatie Lokalen LO	0 m ²	80 m ²	/	80 m ²
Renovatie Technische lokalen	0 m ²	0 m ²	/	0 m ²
Totaal	940 m²	1.864 m²	0 m²	2.804 m²

Oppervlakte omgevingsaanleg	Oppervlakte
Overdekte speelplaats	132 m ²
Open speelplaats	711 m ²
(Brom)Fietsenberging	0 m ²
Parkeer- en manoeuvreerruimte	0 m ²
Niet (fysisch) genormeerde omgevingswerken	0 m ²
Totaal	843 m²

C2: Projectparameters:

<u>Algemene parameters:</u>	
Pilootproject (Passiefschool)	neen
Percentage basisonderwijs	0,00%

<u>Toepasselijke subsidiepercentages:</u>	
DBFM-toelage Bouwkosten	71,50%
REG-toelage	100%
Pilootproject-toelage	0%
DBFM-toelage Onderhoudskosten	90%

C3 : Vooropgestelde timing van het bouwproject:

Vooropgestelde datum ondertekening iDBFM-contract	18/06/2015
Vooropgestelde Voorlopige Beschikbaarheidsdatum	15/03/2017
Geplande Bouwtermijn	18 maanden

D : Financiële gegevens

D1 : Gebruikte financiële norm:

november 2014

Nieuwbouw/Renovatie E70	1.330,43 €/m ²
Nieuwbouw/Renovatie niet-E70	1.306,25 €/m ²
Nieuwbouw passief (PHS)	1.563,25 €/m ²
Overdekte speelplaats	665,21 €/m ²

D2 : Andere financiële parameters:

IRS Rentevoet op 30 jaar inclusief credit spread (*):	1,3422 %
Actuele EURIBOR 1 maand + marge (**):	2,978 %
BTW aanslagvoet:	21 %

D3 : Gebruikte indexcijfers:

maart 2015

Belgisch indexcijfer van de consumptieprijzen	122,79
Gezondheidsindex	121,65
Index lonen bedienden bouwnijverheid (ISC10 Nacebel F)	144,78

(*) De IRS rentevoet vormt de basis voor de financiering van de investeringskost. Deze raming geeft een vooropgestelde rentevoet op basis van actuele marktgegevens van de IRS en de planning van het project. Bij ondertekening van het individueel DBFM-contract wordt de IRS-rentevoet definitief vastgelegd.

(**) De EURIBOR rentevoet wordt gehanteerd bij het berekenen van de intercalaire interesten gedurende de bouwfase.

De raming van de intercalaire interesten is gebaseerd op de actuele EURIBOR rentevoet inclusief marge.

De waarde zal maandelijks worden aangepast gedurende de duur van de werken, conform bijlage 24 van het iDBFM-contract.

E : Kostprijsgegevens:

E1 : Directe bouwkosten:

i: Bouwkosten aan fin. norm E70

Nieuwbouw E-peilplichtig:	940 m ²
Renovatie E-peilplichtig:	0 m ²

ii: Bouwkosten fin. norm niet-E70

Nieuwbouw niet-E-peilplichtig:	1.178 m ²
Renovatie niet-E-peilplichtig:	686 m ²

iii: Bouwkosten fin. norm PHS

Nieuwbouw PHS:	0 m ²
----------------	------------------

Totaal Directe Bouwkost

2.804 m²

Directe Bouwkost (€)	Berekeningsbasis / % tov fin.norm
1.187.349,50	Finaal bedrag 94,94%
0,00	-
1.462.278,84	Finaal bedrag 95,03%
1.231.202,59	137,40%
0,00	n.v.t.
3.880.830,93	105,30%

E2 : Bouwgerelateerde kosten:

i: Omgevingsaanleg

i.a: Overdekte speelplaats	132 m ²
i.b: Andere omgevingswerken	
- Open speelplaats	711 m ²
- (Brom)Fietsenberging	0 m ²
- Parkeer- en manoeuvreerruimte	0 m ²
- Niet-genormeerde omg.werken	0 m ²

ii: Eerste uitrusting

Eerste uitrusting DBFM	182.646,00
Eerste uitrusting DBF	186.276,57
Eerste uitrusting DB(F) - verhuis	0,00

iii: Perceelsgebonden voorbereidingswerken

Afbraak (in functie van nieuwbouw) en asbestverwijdering	194.563,94
Sanering en grondverzet	0,00
Nutsvoorzieningen: aansluitingen en netuitbreidingen door netbeheerder	2.235,04

Totaal Bouwgerelateerde kosten

706.864,69

Bouwgerelat. kosten (€)	Berekeningsbasis
41.948,00	Finaal bedrag
99.195,14	Finaal bedrag
0,00	Finaal bedrag
0,00	Finaal bedrag
0,00	Finaal bedrag
182.646,00	Finaal bedrag
186.276,57	Finaal bedrag
0,00	Finaal bedrag
194.563,94	Finaal bedrag
0,00	Finaal bedrag
2.235,04	Finaal bedrag
706.864,69	

E3 : Overige projectkosten

Basisteam - contractueel ereloon	328.727,92
Basisteam - meerwerken en bijkomende studies	0,00
Bijdrage in vergoeding minicompetitie	2.800,00
Siteonderzoek (opmetingen, gebouw- en bodemonderzoek)	10.805,54
Andere studies (uitvoeringsdossier, akoestiek, veiligheidscoördinatie, ...)	65.199,16
Andere erelonen en dossierkosten (notaris, brandweer, dossiertaksen, ...)	1.792,67
Afgevaardigd Bouwheer (Ontwerp)	207.654,37
Afgevaardigd Bouwheer (Bouw)	181.465,52
Verzekeringen bouw (ABR, BA, 10-jarige aansprakelijkheid)	50.949,05
Bouwincensive (enkel indien ook onderhoudsincensive)	0,00
Programmakosten DBFM-vennootschap	151.202,45

Totaal Overige projectkosten

1.000.596,68

Overige projectkost (€)	Berekeningsbasis
328.727,92	Finaal bedrag
0,00	Finaal bedrag
2.800,00	Finaal bedrag
10.805,54	Finaal bedrag
65.199,16	Finaal bedrag
1.792,67	Finaal bedrag
207.654,37	Finaal bedrag
181.465,52	Finaal bedrag
50.949,05	Finaal Bedrag
0,00	op basis van bouwkost
151.202,45	op basis van bouwkost
1.000.596,68	

E4 : Totaal Investeringskost:

Totaal Investeringskost excl. BTW	5.588.292,30
BTW toepasbaar op Investeringskost	1.241.970,75
Totaal Investeringskost incl. BTW	6.830.263,05

Investeringskost (€)	Berekeningsbasis
5.588.292,30	Som van E1, E2 en E3
1.241.970,75	conform BTW-ruling
6.830.263,05	

DEEL 2: RESULTATEN

A : Elementen in de Bruto Beschikbaarheidsvergoeding:

A1 : Afbetaling en Financiering Investeringskost - niet-herzienbaar (*)

Gemiddelde afbetaling op 30 jaar van de investeringskost incl. BTW
Gemiddelde financiële kosten (interesten, ...) per jaar

Totaal Afbetaling en Financiering

Investeringskost (€/ jaar)	Berekeningsbasis
227.675,43	investeringskost incl. BTW
110.039,55	financieel model
337.714,98	

A2 : Eigenaarsonderhoud en gebouwbeheer - herzienbaar (*)

i: Onderhoudskosten

Onderhoud Gebouw (genormeerd)

Percentage t.o.v. DBFM-onderhoudsnorm (=1,54% max. fin. norm)

Onderhoud Omgevingswerken

Onderhoud Eerste Uitrusting

Totaal onderhoudskosten excl. BTW

Onderhoud (€/ jaar)	Berekeningsbasis / % tov fin.norm
56.755,00	Finaal bedrag 100,00%
4.175,00	Finaal bedrag
2.000,00	Finaal bedrag
62.930,00	

ii: Onderhoud- en beheergerelateerde kosten

Afgevaardigd Bouwheer Onderhoud

Onderhoudsincentive (enkel indien ook bouwincenive)

Verzekeringen

Totaal Onderhoud- en beheersgerelateerde kosten excl. BTW

Beheer (€/ jaar)	Berekeningsbasis
18.394,46	Finaal bedrag
0,00	op basis van onderhoudskosten
3.069,36	Finaal bedrag
21.463,82	

A3 : Programmakosten DBFM

Herzienbare (*) programmakosten DBFM

Niet-herzienbare (*) programmakosten DBFM

Totaal programmakosten DBFM excl. BTW

Programmakosten (€/ j)	Berekeningsbasis
12.993,94	financieel model
69.526,89	financieel model
82.520,83	

B : Bruto Beschikbaarheidsvergoeding (BBV):

B1 : Totale Bruto Beschikbaarheidsvergoeding

Samenvatting elementen in de BBV (zie hoger)

Afbetaling en financiering (A1)

Onderhoud en beheer (A2i + A2ii)

Programmakosten DBFM (A3)

Totale BBV excl. BTW

BTW toepasbaar op BBV (zie B2)

Totale BBV incl. BTW

BBV (€/jaar)	BBV (€/kwartaal)
337.714,98	84.428,75
84.393,82	21.098,46
82.520,83	20.630,21
504.629,64	126.157,41
19.340,24	4.835,06
523.969,88	130.992,47

B2 : Herzienbaarheid (*) van de BBV op moment van ondertekening individueel DBFM-contract en toepassing van BTW

	Deel A (€/jaar)	Deel B (€/jaar)	Deel C (€/jaar)	Totaal BBV (€/jaar)
BBV - deel Design & Build	238.537,24	0,00	0,00	238.537,24
BBV - deel Finance	168.704,64	2.404,12	2.887,28	173.996,04
BBV - deel Maintenance	0,00	64.527,92	27.568,44	92.096,36
Totale BBV excl. BTW	407.241,88	66.932,04	30.455,72	504.629,64
BTW toepasbaar op de BBV	0,00	13.550,88	5.789,36	19.340,24
Totale BBV incl. BTW	407.241,88	80.482,92	36.245,08	523.969,88
Aandeel in BBV (excl. BTW)	80,70%	13,26%	6,04%	100,00%

B3 : Betoelaging van de BBV

Deel van de BBV/jaar onderhevig aan:

REG-toelage (100% subsidie)

Pilootproject-toelage (0% subsidie)

DBFM-toelage Onderhoudskosten (90% subsidie) (**)

DBFM-toelage Bouwkosten (71,5% subsidie)

Totale BBV incl. BTW (/jaar)

Totale BBV incl. BTW (/kwartaal)

Verhouding tot totale BBV

Componenten (€)	AGIO-n-subsidie (€)	Ten laste van de IM (€)
2.738,84	2.738,84	0,00
0,00	0,00	0,00
105.186,04	94.667,44	10.518,60
416.045,00	297.472,16	118.572,84
523.969,88	394.878,44	129.091,44
130.992,47	98.719,61	32.272,86
100,00%	75,36%	24,64%

(*): betreft herzienbaarheid op jaarbasis ná ondertekening individueel DBFMcontract, overeenkomstig artikel 15.7. Prijsherziening deel A / deel B / deel C indexeerbaar volgens Prijsherzieningsformule iDBFM-contract, bijlage 2, deel 11

(**): het gedeelte van de BBV dat in aanmerking komt voor de verhoogde DBFM-toelage wordt steeds bepaald door de kleinste van volgende twee waarden:

€ 116.728,00 = de som van alle subsidieerbare herzienbare (*) kosten

€ 105.186,05 = 1,54% van de totale investeringskost (binnen de fysieke norm)

Beide bedragen worden als volgt herzien (*): bedrag x (herziene (*) kosten / oorspronkelijk herzienbare kosten)

C : Raming eenmalige vergoeding bij terbeschikkingstelling:**C1 : Eenmalige vergoeding**

	Enmalige vergoeding (€)	Berekeningsbasis
Raming contractuele prijsherzieningen dBM-aannemer	114.001,48	raming inflatie bouwindex
Raming intercalaire interesten bouwlening en overbruggingsfaciliteit	144.705,51	conform bijlage 24 iDBFM-contr.
Totale eenmalige vergoeding excl. BTW	258.706,98	
BTW toepasbaar op de eenmalige vergoeding	55.034,74	
Totale eenmalige vergoeding incl. BTW	313.741,72	

C2 : Verdeling eenmalige vergoeding volgens subsidiëerbaarheid

Deel van de eenm. vergoeding onderhevig aan:	Componenten (€)	AGIOn-subsidie (€)	Ten laste van de IM (€)
REG-toelage (100% subsidie)	1.639,95	1.639,95	0,00
Pilootproject-toelage (0% subsidie)	0,00	0,00	0,00
DBFM-toelage Bouwkosten (71,5% subsidie)	312.101,77	223.152,77	88.949,00
Totale eenmalige vergoeding incl. BTW	313.741,72	224.792,72	88.949,00
Verhouding tot totale eenmalige vergoeding	100,00%	71,65%	28,35%

D : Toetsing van de resultaten van de BBV-berekening:**D1 : Voorcontract art. 6.4: Evolutie t.o.v. Nauwkeurige Raming BBV (bis) na indexatie volgens de Prijsherzieningsformule (*) (< +5% ?)****i: Berekening toe te passen prijsherzieningen**

Deel A: Geen prijsherziening van toepassing				
Deel B:	referentie	s-index	i-index	Toe te passen prijsherziening
	mei 2013	30,931	723,8	0,49%
	nov 2014	31,290	724,2	
Deel C:	referentie	gezondheidsindex	aantal voll. kwartalen	Toe te passen prijsherziening
	mei 2013	120,81	7	2,46%
	mrt 2015	121,65		

ii: Berekening nauwkeurige BBV-bis met prijsherzieningen en vergelijking met Vooropgestelde BBV

	Deel A (excl. BTW)	Deel B (excl. BTW)	Deel C (excl. BTW)	Totaal BBV (€/jaar excl. BTW)
Nauwkeurige raming BBV-bis	467.216,43	61.619,79	30.629,90	559.466,12
Prijsherziening BBV-bis	0,00	299,70	754,60	1.054,29
BBV-bis incl. prijsherziening	467.216,43	61.919,49	31.384,50	560.520,41
Vooropgestelde BBV (zie deel 2 B)	407.241,88	66.932,04	30.455,72	504.629,64
Evolutie t.o.v. Nauwkeurige Raming BBV (bis) incl. Prijsherziening				-9,97%

D2: iDBFM art. 15.7.(a),(i): Gedeelte van de initiële BBV onderhevig aan prijsherzieningen (*) (≤ 35% ?)

	Deel A (excl. BTW)	Deel B (excl. BTW)	Deel C (excl. BTW)	Totaal BBV (€/jaar excl. BTW)
Vooropgestelde BBV (zie deel 2 B)	407.241,88	66.932,04	30.455,72	504.629,64
Aandeel in BBV (excl. BTW)	80,70%	13,26%	6,04%	100,00%
Aandeel van de initiële BBV onderhevig aan prijsherzieningen (Deel B + deel C)				19,30%

(*): betreft herzienbaarheid op jaarbasis ná ondertekening individueel DBFMcontract, overeenkomstig artikel 15.7. Prijsherziening deel A / deel B / deel C indexeerbaar volgens Prijsherzieningsformule iDBFM-contract, bijlage 2, deel 11

DISCLAIMER: Onderliggende document is een Vooropgestelde raming van de Bruto Beschikbaarheidsvergoeding voor het scholenbouwproject zoals bepaald in het Voorcontract - art. 6.1-3de bullet. Deze raming is vormt de basis voor de berekening van de Definitieve Bruto Beschikbaarheidsvergoeding. De IRS zal worden vastgelegd bij de ondertekening van het iDBFM-contract, waarbij de daaraan gerelateerde componenten van de BBV worden herberekend. De subsidieberekening is onder voorbehoud en is opge maakt op basis van de beschikbare gegevens.