

Oplegnotitie

Van: Joep van der Meijs
Datum: 19 juni 2018
Project: 1711020 Golfbad Oss
Referentie: 2018/0562/JM
Betreft: Oplegnotitie voor de rapportage Toekomstscenario voor het golfbad in Oss

Wij hebben op verzoek van Golfbad Exploitatie B.V. een rapportage gemaakt, waarin is onderzocht welk toekomstscenario het best past bij het Golfbad in Oss. De rapportage heeft als kenmerk 2018/0460/JM, d.d. 6 oktober 2017.

Deze rapportage is besproken met de gemeente Oss.

Door Synarchis is, op verzoek van gemeente Oss, een second opinion uitgevoerd om de visie, de berekeningen, conclusies en aanbevelingen uit onze rapportage te verifiëren.

De rapportage van de second opinion van Synarchis is gedateerd 16 april 2018.

Op 8 juni 2018 is er overleg geweest tussen Synarchis en ons bureau ten aanzien van de bevindingen. De belangrijkste conclusie is dat de visie, conclusie en de aanbevelingen uit onze rapportage door Synarchis worden onderschreven, maar dat de verschillen tussen de verschillende scenario's niet zo extreem zijn als in onze rapportage opgenomen.

Alle in deze notitie genoemde bedragen zijn exclusief btw

De belangrijkste verschillen die voortkomen uit het verificatiegesprek zijn:

Vernieuwbouw:

- **Uitgangspunt aanbestedingsprocedure**
Synarchis heeft als uitgangspunt gehanteerd een Design & Build aanbesteding waardoor niet de volledige honoraria van de architect en de andere adviseurs in de investering zijn opgenomen. In onze rapportage laten wij deze keuze aan de gemeente Oss, zodat een optimale prijs/kwaliteitverhouding uit de markt kan worden verkregen.
- **Hergebruik bestaand wedstrijdbassin**
In de investeringsraming van Synarchis wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het bestaande wedstrijdbassin zo veel als mogelijk blijft behouden. In de investeringsraming is een post van ca. € 500.000,- opgenomen voor een uitgebreide renovatie.
In onze visie voldoet dit uitgangspunt niet aan de wens voor een duurzame accommodatie (BENG; Bijna Energie Neutraal Gebouw), omdat de schil van dat deel van het gebouw daarmee de zwakke schakel vormt voor een duurzaam gebouw.
- **Hergebruik bestaande constructie**
In de investeringsraming van Synarchis wordt ervan uit gegaan dat de bestaande constructie wordt gehandhaafd.
Naar onze mening is dat niet mogelijk, omdat op diverse plaatsen er al een behoorlijke aantasting van deze staalconstructie is geconstateerd. Bovendien kan deze constructie naar onze mening, de, als gevolg van een groter isolatiepakket (BENG), zwaardere vernieuwde gevel en het vernieuwde dak niet dragen. Daarnaast is de bestaande constructie dan niet meer geschikt voor het dragen van de benodigde zonnepanelen, welke als gevolg van de BENG eisen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de eisen voor hernieuwbare energie.
- **Prijsstijging en marktwerking**
In onze rapportage zijn prijsstijgingen opgenomen. De hoogte van deze prijsstijgingen heeft niet voldoende maat om de huidige marktwerking te kunnen volgen. Daarom zijn wij het met



Synarchis eens om naast de opgenomen prijsstijgingen een extra post 'Marktwerving' toe te voegen van 4%;

De verschillen in het vernieuwbouwen zijn grotendeels te verklaren door verschillen in bovenstaande uitgangspunten. Naar onze mening en de mening van Synarchis dienen gemeente Oss en Golfbad Exploitaties B.V. een keuze te maken in bovenstaande 4 uitgangspunten voor het definitief maken van de rapportage van het onderzoek naar de toekomstvisie voor het golfbad.

Nieuwbouw:

Uit de vergelijking van de investeringsramingen zijn de volgende hoofpunten naar voren gekomen.

- **Prijsstijging en marktwerving**
In onze rapportage zijn prijsstijgingen opgenomen. De hoogte van deze prijsstijgingen heeft niet voldoende maat om de huidige marktwerving te kunnen volgen. Daarom zijn wij het met Synarchis eens om naast de opgenomen prijsstijgingen een extra post 'Marktwerving' toe te voegen van 4%;
- **Sloopkosten**
Synarchis hanteert het uitgangspunt dat in de investeringskosten voor nieuwbouw de sloopkosten van de oudbouw dienen te worden opgenomen. Deze kosten zijn in hun investeringsraming opgenomen.
Wij hebben het standpunt gehanteerd dat deze kosten in de verkoop van de grond van de oude accommodatie zijn opgenomen en niet in de investeringsraming.
Onze raming is met de sloopkosten gecorrigeerd.
- **Onderbouw**
De grondslag voor het bouwen in de omgeving van Oss wordt door ons optimistischer ingeschat dan door Synarchis. Zij voorzien in de onderbouw meer kosten aan bemaling, damwanden en funderingskosten dan wij in eerste instantie. Wij hebben aangegeven in ons verificatiegesprek dat wij in onze investeringsraming de zienswijze van Synarchis volgen;
- **Bovenbouw**
In de bovenbouw is een dubbeltelling in de raming van Synarchis gecorrigeerd. Daar staat tegenover dat wij een aanpassing hebben gedaan in de brandwerende bekleding, hulpconstructies (tijdens de realisering) en dilataties van de constructie
- **Afbouw**
In de investeringsraming van Synarchis is een correctie doorgevoerd voor de benodigde inbouwpakketten;
- **Installaties**
In onze raming is een correctie doorgevoerd in het totaal van de toe te passen waterzuiveringsinstallaties;
- **Staartkosten**
Bovenstaande wijzigingen hebben hun weerslag op de staartkosten en op de bijkomende kosten die dienovereenkomstig moeten worden gecorrigeerd.

Met bovenstaande aanpassingen zal de investeringsraming ongeveer uitkomen op € 20.000.000,-. Een en ander heeft natuurlijk ook gevolgen voor de in de rapportage Onderzoek toekomstvisie golfbad Oss opgenomen exploitatieramingen.

Als gemeente Oss en Golfbad Exploitaties B.V. bovengenoemde keuzen (vernieuwbouw) maken en overige uitgangspunten volgen (nieuwbouw) kunnen wij de rapportage Onderzoek toekomstvisie golfbad Oss verder aanpassen en definitief maken.