synarchis ADVIESGROEP

NOTITIE

Aan: de heer M. Megens (gemeente Oss)
Van: René Komduur
Betreft: second opinion onderzoek toekomstscenario's Golfbad Oss
Datum: 16 april 2018

Inleiding

Door Van der Meijs Bouwmanagement & Advies (verder: Van der Meijs) is op 6 oktober 2017 het rapport 'Onderzoek toekomstscenario Golfbad Oss' gepresenteerd. Het rapport bevat een vergelijk tussen vernieuwbouw en nieuwbouw van het Golfbad op de huidige locatie en nieuwbouw op een locatie elders.

Gegeven de grote maatschappelijke en economische belangen die verband houden met de ontwikkeling van een (ver)nieuw(d) Golfbad in Oss wenst de gemeente een second opinion op het genoemde rapport. Deze second opinion moet uitsluitsel geven op de volgende aspecten:

- Zijn de uitgangspunten en de consistentie in het rapport logisch en samenhangend?
- Zijn de aannames die als basis dienen voor de exploitatie en investering realistisch?
- Zijn de doorgerekende exploitaties in lijn met de rest van het rapport en realistisch?

In deze notitie worden de uitkomsten van de second opinion gepresenteerd met de volgende opbouw:

- Toetsing en beoordeling investeringskostenramingen scenario's (ver)nieuwbouw.
- Toetsing en beoordeling exploitatiebaten en –lasten scenario's (ver)nieuwbouw.
- Conclusies.

Toetsing en beoordeling investeringskostenramingen scenario's (ver)nieuwbouw

In dit onderdeel van de second opinion komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- De ruimtestaat.
- Investeringskosten vernieuwbouw.
- Investeringskosten nieuwbouw.

<u>Ruimtestaat</u>

In algemene zin is door Van der Meijs een volledige en passende ruimtestaat opgesteld voor een (ver)nieuw(d) Golfbad. Op detailniveau hebben we bij de volgende opmerkingen/kanttekeningen:

- In de ruimtestaat wordt gesproken over een personeelsruimte (inclusief pantry) ook ten behoeve van een sporthal. Ons is niet duidelijk of ook (op termijn?) een sporthal aan een nieuw Golfbad toegevoegd moet (kunnen) worden.
- Uit de ruimtestaat blijkt dat ruimschoots rekening wordt gehouden met MIVA voorzieningen. Betekent dit dat ook in de zwemzaal (wedstrijdbassin) extra voorzieningen zijn c.q. moeten worden opgenomen voor minder validen (denk aan een tillift en/of een 'luie' trap)?
- Er is sprake van een relatief groot aantal lockers en een ruim nat terras. Wij kunnen ons voorstellen dat dit een specifieke wens/eis is van de exploitant gelet de bijzondere recreatieve functie van het Golfbad.
- Ten opzichte van wat wij gangbaar achten is rekening gehouden met beduidend meer oppervlak voor de technische ruimte.
- Voor het Golfslagbad en het wedstrijdbassin zijn aparte toiletgroepen opgenomen. Deze zouden, in combinatie met de kleedvoorzieningen, samengevoegd kunnen worden. Voor de bezoekers leidt dit tot grotere loopafstanden, maar vanuit beheeroogpunt zou dit een optimalisatie betekenen.
- Bij het Golfslagbad en het wedstrijdbassin is separaat rekening gehouden met goten. Gebruikelijker is dat gerekend wordt met 5 meter perronbreedte inclusief goten.

Het bruto vloeroppervlak van een nieuw Golfbad is door Van der Meijs berekend op 7.110 m² (exclusief buitenterrein). Op basis van door ons gehanteerde uitgangspunten verwachten wij dat het beoogde Golfbad gerealiseerd kan worden met een bruto vloeroppervlak van 6.557 m².

Investeringskosten vernieuwbouw

Op basis van onze bevindingen naar aanleiding van een bezoek aan het Golfbad en onze kostenkengetallen is in het volgende overzicht een vergelijking gemaakt van de door Van der Meijs en door ons berekende investeringskosten bij vernieuwbouw. Het tweede overzicht bevat een meer gespecificeerde berekening van de door ons geraamde investeringskosten.

Vernieuwbouw Golfbad Oss	Van der Meijs	Synarchis
Grondkosten	PM	PM
Bouwkosten	€ 15.005.000	€ 12.294.000
Bijkomende kosten	€ 864.000	€ 489.000
Losse inrichting	€ 150.000	€ 65.000
Voorbereiding en begeleiding	€ 1.923.000	€ 1.489.000
Rentekosten	PM	PM
Reserveringen (onvoorzien en prijswijzigingen)	€ 2.579.000	€ 2.314.000
Startkosten	€ 52.000	€ -
Investeringskosten (exclusief BTW)	**€ 20.573.000**	**€ 16.651.000**

Specificatie investeringskostenraming Synarchis	prijspeil april 2018
Kosten gemeente	
- grondkosten	PM
- projectbegeleiding	€ 522.772
- renten	PM
- bijkomende kosten	€ 256.327
- interieur	€ 64.500
totaal kosten gemeente:	**€ 843.599**
Kosten marktpartij	
- bouwkosten	€ 11.617.167
- honoraria	€ 966.413
- infra	€ 677.225
- bijkomende kosten	€ 232.343
- prijsstijgingen	€ 944.000
- marktwerking	€ 577.486
totaal kosten marktpartij:	**€ 15.014.634**
Onvoorzien	€ 793.000
Totaal investeringskosten (exclusief BTW)	**€ 16.651.233**

Analyse:

- Wij verwachten dat de vernieuwbouw van het Golfbad substantieel voordeliger kan worden uitgevoerd dan door Van der Meijs geraamd. Uitgangspunt voor Van der Meijs is dat de complete bouwbouw, inclusief constructie en dergelijke, wordt verwijderd en dat alleen de betonnen bassins kunnen worden behouden. Er is nagenoeg sprake van nieuwbouw op de huidige locatie. Wij zijn van mening dat ook een minder ingrijpende vernieuwbouw mogelijkheden biedt om het huidige Golfbad weer een toekomst van meerdere decennia te bieden.
- Bij de door ons opgestelde investeringsbegroting gelden de volgende uitgangspunten:
    - Strippen van het bestaande gebouw tot op de constructie.
    - Vervangen van alle afwerkingen (vloeren, wanden en plafonds).
    - Vervangen van de volledige technische installatie.
    - Vervangen van het complete sanitair.
    - Gedeeltelijk vervangen/herstellen van de bestrating rondom het zwembad als gevolg van bouwactiviteiten.

- Het reserveren van € 500.000,- ten behoeve van het wedstrijdbassin. Dit uit 2010 daterende bassin verkeert nog in goede staat. De reservering is bedoeld voor het verbeteren van de akoestiek en het (op termijn) verrichten van kleine herstelwerkzaamheden.
- Het reserveren van € 300.000,- voor extra duurzaamheidsmaatregelen.

Op basis van een globale waarneming tijdens ons bezoek aan het Golfbad verwachten wij dat een minder ingrijpende vernieuwbouw mogelijk is voor het instandhoudingsscenario. Met een geraamde investering van ruim € 16,5 miljoen is sprake van een besparing van bijna € 4 miljoen ten opzichte van de door Van der Meijs berekende investeringskosten.

Investeringskosten nieuwbouw

Het verschil tussen de door Van der Meijs geraamde investeringskosten voor nieuwbouw op de huidige locatie (€ 18.266.000,-) of op een nieuwe locatie (€ 17.844.000,-) heeft vooral betrekking op de sloop- en faseringskosten in het eerste scenario (€ 334.000,-). In de volgende overzichten is een vergelijking gemaakt tussen de door Van der Meijs en door ons berekende investeringskosten bij nieuwbouw op een nieuwe locatie, met een specificatie van onze berekeningen.

Nieuwbouw nieuwe locatie Golfbad Oss	Van der Meijs	Synarchis
Grondkosten	PM	PM
Bouwkosten	€ 13.139.000	€ 15.808.000
Bijkomende kosten	€ 825.000	€ 561.000
Losse inrichting	€ 150.000	€ 65.000
Voorbereiding en begeleiding	€ 1.547.000	€ 1.817.000
Rentekosten	PM	PM
Reserveringen (onvoorzien en prijswijzigingen)	€ 2.135.000	€ 2.933.000
Startkosten	€ 48.000	€ -
Investeringskosten (exclusief BTW)	**€ 17.844.000**	**€ 21.184.000**

Specificatie investeringskostenraming Synarchis	prijspeil april 2018
Kosten gemeente	
- grondkosten	PM
- projectbegeleiding	€ 672.343
- renten	PM
- bijkomende kosten	€ 262.263
- interieur	€ 64.500
totaal kosten gemeente:	**€ 999.106**
Kosten marktpartij	
- bouwkosten	€ 14.940.965
- honoraria	€ 1.144.738
- infra	€ 867.317
- bijkomende kosten	€ 298.819
- prijsstijgingen	€ 1.186.000
- marktwerking	€ 737.514
totaal kosten marktpartij:	**€ 19.175.353**
Onvoorzien	€ 1.009.000
Totaal investeringskosten (exclusief BTW)	**€ 21.183.459**

Analyse:

- Het verschil in geraamde investeringskosten nieuwbouw tussen Van der Meijs en Synarchis is substantieel (+ € 3.340.000,-) en zit met name in de bouwkosten (+ € 2.670.000,-) en de post onvoorzien en prijswijzigingen (+ € 800.000,-).
- Hoewel een precieze vergelijking tussen de verschillende kostenberekeningsmethodieken lastig is te maken, zit het verschil in de bouwkosten zowel in de bouwkundige en constructieve elementen (circa € 1,7 miljoen) als in werktuigkundige installaties, waaronder waterzuivering (circa € 1 miljoen). Anders dan in de berekening van Van der Meijs hebben wij ook bij nieuwbouw gerekend met sloopkosten (€ 300.000,-).

- Het verschil in de prijswijzigingen is vooral te verklaren als gevolg van de marktconjunctuur. De prijzen voor lonen en materialen en de gevolgen van krapte in de aannemersmarkt leiden tot snel oplopende kosten.

Ten opzichte van de door Van der Meijs geraamde investeringskosten voor nieuwbouw ramen wij de kosten circa € 3,5 miljoen hoger. Het verschil wordt zowel gemaakt in de bouwkosten als in de prijswijzigingen als gevolg van de huidige marktconjunctuur.

Toetsing en beoordeling geraamde exploitatiebaten en –lasten scenario's (ver)nieuwbouw

In dit onderdeel van de second opinion komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- Bezoekersaantallen.
- Exploitatiebaten.
- Personeelskosten.
- Energie en water.
- Schoonmaak.
- Onderhoud.
- Belastingen en verzekeringen.
- Administratiekosten, management- en risicofee.
- Overige kosten.

Bezoekersaantallen

De bezoekersaantallen bepalen voor het grootste deel de exploitatiebaten van het Golfbad. Door Van der Meijs zijn de bezoekersaantallen uit 2016 als uitgangspunt genomen voor de exploitatie van het (ver)nieuw(d)e Golfbad. In het volgende overzicht is de ontwikkeling van de bezoekersaantallen weergegeven voor de periode 2011-2017 en zijn de animocijfers berekend (aantal zwembadbezoeken per hoofd van de bevolking).

Bezoekersaantallen Golfbad Oss	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	animo	landelijk
- recreatief	247.071	237.155	218.212	227.265	209.919	213.940	222.904	2,6	1,3 - 1,5
- zwemlessen	35.972	35.671	33.861	28.833	30.933	32.334	28.522	0,3	1,1 - 1,3
- doelgroepen	10.672	10.805	11.612	10.570	11.480	12.213	10.928	0,1	0,3 - 0,5
- verenigingen	101.723	94.612	97.542	100.520	98.318	96.636	95.062	1,1	0,6 - 0,8
- schoolzwemmen	19.311	4.447	1.764	2.115	2.359	2.348	2.305	0,0	0,1 - 0,2
totaal:	**414.749**	**382.690**	**362.991**	**369.303**	**353.009**	**357.471**	**359.721**	**4,2**	**3,4 - 4,3**

Analyse:

- Waar veel zwembaden in Nederland te kampen hebben met een substantiële daling van de bezoekersaantallen is in Golfbad Oss met name de afgelopen 5 jaar sprake van stabilisatie. Opvallend is dat het recreatief zwemmen in Oss de afgelopen 3 jaar weer iets aan populariteit lijkt te winnen.
- De animocijfers wijken sterk af van het landelijk gemiddelde. Het Golfbad scoort sterk op recreatief zwemmen en verenigingen. Het unieke recreatieve concept zorgt er voor dat ook inwoners uit omringende gemeenten (met name gezinnen met jonge kinderen) het Golfbad weten te vinden. Het verenigingszwemmen wordt gestimuleerd met in verhouding lage tarieven.
- Met de opkomst van zwemscholen is in Nederland sprake van vercommercialisering van de zwemlessen. Ook in het Golfbad wordt op dit gebied concurrentie ondervonden. De deelname aan doelgroepactiviteiten blijft achter bij het landelijke gemiddelde.

Wij delen het uitgangspunt van Van der Meijs dat de bezoekersaantallen 2016 een realistische basis zijn voor de exploitatie van het (ver)nieuw(d)e Golfbad. Aannames hierbij zijn dat de huidige beheervorm gehandhaafd blijft en dat ook in het (ver)nieuw(d)e Golfbad sprake blijft van een aantrekkelijk recreatief aanbod voor met name gezinnen met jonge kinderen.

Exploitatiebaten

De volgende overzichten geven inzicht in de exploitatiebaten van het Golfbad in 2015 en 2016 (de rekeningcijfers 2017 zijn nog niet vastgesteld) en in de door Van der Meijs geraamde baten voor het ver)nieuw(d)e Golfbad.

Exploitatie Golfbad Oss	2015	2016
baten zwembad		
- recreatief	€ 1.137.095	€ 1.143.477
- zwemlessen	€ 285.571	€ 298.571
- doelgroepen	€ 47.547	€ 51.733
- verenigingen	€ 327.468	€ 320.733
- schoolzwemmen	€ 7.320	€ 7.669
totaal baten zwembad:	**€ 1.805.001**	**€ 1.822.183**
baten overig		
- exploitatiesubsidie	€ 1.525.770	€ 1.565.196
- managementvergoeding Meerval	€ 62.107	€ 62.509
- verhuur restaurant	€ 62.360	€ 65.411
- diverse	€ 11.283	€ 19.331
totaal baten:	**€ 5.271.522**	**€ 5.356.813**

Baten Golfbad Oss (raming Van der Meijs)	vernieuwbouw	nieuwbouw huidige locatie	nieuwbouw nieuwe locatie
zwembad	€ 1.822.213	€ 1.821.199	€ 1.821.199
horeca			
- verhuur	€ 65.411		
- omzet		€ 436.000	€ 436.000
- inkoop/personeel		€ -327.000	€ -327.000
evenementen	inclusief	€ 5.000	€ 5.000
sponsoring	€ 19.331	€ -	€ -
reclame	inclusief	€ -	€ -
kluisverhuur	inclusief	€ -	€ -
totaal baten:	**€ 1.906.955**	**€ 1.935.199**	**€ 1.935.199**

Analyse:

- De door Van der Meijs geraamde zwembadbaten zijn vergelijkbaar met de baten in 2016 en zijn berekend op basis van continuering van de bezoekersaantallen en de gemiddelde baten per bezoeker.
- In geval van nieuwbouw wordt door Van der Meijs geopteerd voor horeca in eigen beheer. Dit wijkt af van het huidige beheermodel van Golfbad Oss, waarin alle niet zwembad gerelateerde zaken zijn uitbesteed. De omzet is door Van der Meijs berekend op € 2,- per bezoeker (uitgaande van 218.000 met name recreatieve bezoekers). Een horeca-omzet van € 436.000,- achten wij realistisch en ook de inkoopwaarde en de toegerekende personeelskosten (totaal 75%) achten wij marktconform. Voor de vergelijkbaarheid van de scenario's en gelet het momenteel gehanteerde beheermodel stellen wij evenwel voor ook in de nieuwbouwscenario's uit te gaan van het uitbesteden van de horeca. Dit beperkt de exploitatierisico's voor Golfbad Oss.
- Door Van der Meijs is geen rekening gehouden met de managementvergoeding van € 62.509,- die Golfbad Oss ontvangt voor het adviseren en ondersteunen van de directie van zwembad De Meerval in Wijchen. Wij gaan er vanuit dat deze dienstverlening en bijbehorende vergoeding ook in de toekomstscenario's aan de orde blijft.
- Alleen in de vernieuwbouwvariant is door Van der Meijs rekening gehouden met overige baten van € 19.311,-. Wij stellen voor een dergelijke post ook op te nemen voor de nieuwbouwscenario's.
- De voorgaande punten leiden tot het volgende overzicht, waarin de baten in alle drie de scenario's gelijk zijn aan de baten zoals in 2016 gerealiseerd.

Baten Golfbad Oss (raming Synarchis)	vernieuwbouw	nieuwbouw huidige locatie	nieuwbouw nieuwe locatie
zwembad	€ 1.822.183	€ 1.822.183	€ 1.822.183
horeca	€ 65.411	€ 65.411	€ 65.411
managementvergoeding	€ 62.509	€ 62.509	€ 62.509
overig	€ 19.331	€ 19.331	€ 19.331
totaal baten:	**€ 1.969.434**	**€ 1.969.434**	**€ 1.969.434**

Met als uitgangspunt dat de bezoekersaantallen en de tarieven in alle drie scenario's gelijk blijven, dat de horeca uitbesteed blijft en dat de dienstverlening aan zwembad De Meerval wordt gecontinueerd, stellen wij voor de baten van Golfbad Oss in alle drie de scenario's gelijk te houden. Dit resulteert in een iets hogere omzet dan door Van der Meijs geraamd (+ € 62.500 bij vernieuwbouw en + € 34.000 bij nieuwbouw).

Personeelskosten

Door Van der Meijs is bij het scenario vernieuwbouw rekening gehouden met een inzet van 33,5 fte. Zijn verwachting is dat in geval van nieuwbouw de formatie beperkt kan worden tot 25,5 fte als gevolg van een efficiëntere indeling van de zwemzaal en routing binnen het Golfbad.

In de volgende overzichten is de huidige formatie van het Golfbad weergegeven (opgave Golfbad Exploitatie BV) en zijn de personeelsinzet en de personeelskosten afgezet tegen landelijke kengetallen.

functies Golfbad Oss	fte
- directie	0,55
- management	1,55
- administratie	1,44
- secretarieel	1,36
- receptie/kassa	2,89
- garderobe	5,94
- zwemzaal	13,67
- technisch onderhoud	1,00
totaal:	**28,4**

kengetallen	Golfbad	landelijk
- personeelskosten 2016	€ 1.290.694	
- bezoekers 2016	357.471	
- bezoekers per fte	12.587	10.000 - 15.000
- personeelskosten per fte	€ 45.447	€ 40.000 - € 45.000
- personeelskosten als % van de omzet	71%	60% - 80%

Analyse:

- Op basis van landelijk gehanteerde kengetallen kan gesteld worden dat sprake is van een marktconforme personeelsinzet en personeelskosten, maar daar moet wel de kanttekening bij worden geplaatst dat de schoonmaak, de horeca en het beheer van de technische installaties in het Golfbad zijn uitbesteed.
- Wij onderschrijven de aanname van Van der Meijs dat in geval van nieuwbouw de formatie beperkt kan worden tot 25,5 fte, maar zien geen aanleiding om in geval van vernieuwbouw de formatie uit te breiden van 28,4 fte naar 33,5 fte. Verder stellen wij voor de gemiddelde personeelskosten te handhaven op (afgerond) € 45.000,- en niet te verlagen tot € 37.775,- per fte. In het volgende overzicht zijn de verschillen inzichtelijk gemaakt.

personeel Golfbad Oss	vernieuwbouw	nieuwbouw huidige locatie	nieuwbouw nieuwe locatie
Van der Meijs:			
- formatie in fte	33,5	25,5	25,5
- kosten per fte	€ 37.775	€ 37.775	€ 37.775
- personeelskosten	€ 1.265.463	€ 963.263	€ 963.263
Synarchis:			
- formatie in fte	28,5	25,5	25,5
- kosten per fte	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000
- personeelskosten	€ 1.282.500	€ 1.147.500	€ 1.147.500

Met als uitgangspunt dat de formatie in geval van vernieuwbouw gelijk blijft ten opzichte van de bestaande situatie en dat de gemiddelde personeelskosten per fte op het huidige niveau blijven is in vergelijking van met de raming van Van der Meijs sprake van € 17.000,- hogere personeelskosten bij vernieuwbouw en van € 184.000 bij nieuwbouw.

Energie en water

Door Van der Meijs zijn de kosten voor energie en water geraamd op € 264.653,- bij vernieuwbouw (conform opgave Golfbad Exploitatie BV, op basis van een conventioneel energieconcept en gebaseerd op fossiele brandstoffen) en op € 252.443,- bij nieuwbouw. Uitgangspunt bij nieuwbouw is een duurzaam energieconcept met warmtepompen en gebruik van hernieuwbare energie.

Wij beschouwen de kosten voor energie en water bij vernieuwbouw realistisch, maar achten de geraamde kosten bij nieuwbouw te hoog. Het beperktere aantal m^2 zwemwater en het duurzame energieconcept rechtvaardigen een groter verschil ten opzichte van de huidige kosten. Wij weten echter ook dat de omvang van deze kostenpost zeer afhankelijk is van de ambities (investeringen) en de daaraan verbonden (energiebesparende) effecten. Voor veel nieuwe zwembaden geldt inmiddels all electric als standaard met toepassing van aanzienlijke oppervlakten PV panelen en met in de toekomst de mogelijkheid om de stap naar energieneutraal te kunnen maken.

De verwachting is gerechtvaardigd dat de kosten voor energie en water bij nieuwbouw op basis van een duurzaam energieconcept substantieel lager zullen uitvallen dan door Van der Meijs geraamd. Indicatief en op basis van referenties ramen wij deze kostenpost op € 150.000,- tot € 200.000,-.

Schoonmaak

De schoonmaakwerkzaamheden zijn in Golfbad Oss uitbesteed. Door Van der Meijs zijn de schoonmaakkosten bij vernieuwbouw gelijk gehouden aan de huidige situatie (conform opgave Golfbad Exploitatie BV). De efficiëntere indeling van de zwemzaal en routing binnen het Golfbad leiden bij nieuwbouw tot een beperkte besparing (- 10%).

Zoals in het volgende overzicht weergegeven zijn wij op basis van referenties van mening dat budgetten voor schoonmaak van € 120.000,- bij vernieuwbouw en € 100.000,- bij nieuwbouw realistisch zijn.

personeel Golfbad Oss	vernieuwbouw	nieuwbouw huidige locatie	nieuwbouw nieuwe locatie
Van der Meijs:	€ 126.832	€ 113.968	€ 113.968
Synarchis:			
- formatie in fte	3,0	2,5	2,5
- kosten per fte	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
- personeelskosten	€ 90.000	€ 75.000	€ 75.000
- materiaalkosten	€ 30.000	€ 25.000	€ 25.000
totaal kosten schoonmaak:	**€ 120.000**	**€ 100.000**	**€ 100.000**

De door Van der Meijs geraamde kosten voor schoonmaak zijn marktconform. Op basis van referenties zijn de kosten door ons iets lager geraamd (- € 7.000,- bij vernieuwbouw en - € 14.000,- bij nieuwbouw).

Onderhoud

Voor het berekenen van de onderhoudskosten bij vernieuwbouw heeft Van der Meijs zich gebaseerd op een opgave van Golfbad Exploitatie BV. De kosten bedragen in totaal € 656.065,- en zijn opgebouwd uit onderhoud installaties (€ 525.065,-) en onderhoud bouwkundig (€ 130.000,-) en zijn inclusief (reservering voor) vervanging. Het onderhoud en de vervanging van de installaties is risicodragend uitbesteed aan de firma Kemkens, waaraan ook het energieverbruik van het Golfbad is gekoppeld.

Door Van der Meijs zijn de totale onderhoudskosten inclusief (reservering voor) vervangingsinvesteringen bij nieuwbouw op de huidige locatie en op een nieuwe locatie geraamd op 3% van de bouwkosten (respectievelijk € 381.330,- en € 370.740,-). Wij beoordelen dit als een realistische uitgangspunt dat ook gehanteerd kan worden bij het vernieuwbouwscenario.

Met als uitgangspunt 3% van de bouwkosten zouden de onderhoudskosten bij vernieuwbouw en nieuwbouw van het Golfbad op basis van de ons berekende bouwkosten respectievelijk € 369.000,- en € 474.000,- bedragen.

Belastingen en verzekeringen

Door Van der Meijs is de post belastingen en verzekeringen geraamd op:

- € 59.132,- bij vernieuwbouw (€ 44.432,- belastingen en € 14.700,- verzekeringen).
- € 67.409,- bij nieuwbouw op de huidige locatie (€ 52.709,- belastingen en € 14.700,- verzekeringen).
- € 56.457,- bij nieuwbouw op een nieuwe locatie (€ 42.434,- belastingen en € 14.023,- verzekeringen).

Uit het financieel verslag van Golfbad Exploitatie blijkt in 2016 een post verzekeringen van € 45.914,- en een post contributies, abonnementen en heffingen van € 6.702,-. Het is aannemelijk dat zowel bij vernieuwbouw als bij nieuwbouw de kosten voor belastingen en verzekeringen circa € 50.000,- zullen blijven bedragen.

De door Van der Meijs geraamde kosten voor belastingen en verzekeringen zijn hoger dan in de bestaande situatie. Wij stellen voor deze kostenpost te handhaven op € 50.000,-.

Administratiekosten, management- en risicofee

In tegenstelling tot de bestaande situatie zijn door Van der Meijs hoge kosten en vergoedingen opgenomen voor het verzorgen van de administratie en het management en het lopen van risico's. In het volgende overzicht zijn de verschillen weergegeven.

administratie, management en risico Golfbad Oss	huidig	vernieuwbouw	nieuwbouw
Golfbad Exploitatie BV			
- accountantskosten	€ 8.599		
- loonadministratie	€ 4.650		
- beheerkosten	€ 5.072		
totaal:	€ 18.321		
Van der Meijs			
- administratiekosten		€ 95.347	€ 113.110
- managementfee		€ 38.139	€ 45.243
- risicofee		€ 38.139	€ 45.243
totaal:		€ 171.625	€ 203.596

Analyse:

- Bij continuering van het huidige beheermodel vinden wij de door Van der Meijs geraamde administratiekosten, management- en risicofee niet realistisch. Management- en risicofee's worden in de regel door commerciële exploitanten in rekening gebracht als sprake is van een commerciële, volledig risicodragende exploitatie.
- Naast de weergegeven kosten van Golfbad Exploitatie BV moet nog rekening worden gehouden met de vergoeding die samenhangt met het uitbesteden van het beheer van de technische installaties. Wij ramen deze vergoeding op circa € 80.000,-.

Met inbegrip van de vergoeding voor het uitbesteden van het beheer van de technische installaties ramen wij de administratiekosten en vergoeding voor technisch beheer in alle scenario's op circa € 100.000,-. Omdat bij continuering van het huidige beheermodel geen management- en risicofee hoeft te worden doorberekend, kan de raming van Van der Meijs verlaagd worden met ongeveer € 71.500,- bij vernieuwbouw en met ongeveer € 103.500,- bij nieuwbouw.

Overige kosten

Door Van der Meijs zijn de overige kosten bij vernieuwbouw en nieuwbouw berekend op respectievelijk € 57.209,- en € 67.866,-. Op basis van referenties achten wij voor alle scenario's een bedrag van € 60.000,- voor overige kosten als marktconform.

In het volgende overzicht zijn de hiervoor geduide verschillen tussen Van der Meijs en Synarchis weergegeven.

exploitatie Golfbad Oss	vernieuwbouw		nieuwbouw huidige locatie		nieuwbouw nieuw locatie	
	Van der Meijs	Synarchis	Van der Meijs	Synarchis	Van der Meijs	Synarchis
bezoekersaantallen	357.471	357.471	357.471	357.471	357.471	357.471
exploitatiebaten						
- zwembad	€ 1.822.213	€ 1.822.183	€ 1.821.199	€ 1.822.183	€ 1.821.199	€ 1.822.183
- horeca	€ 65.411	€ 65.411	€ 109.000	€ 65.411	€ 109.000	€ 65.411
- managementvergoeding	€ -	€ 62.509	€ -	€ 62.509	€ -	€ 62.509
- overig	€ 19.331	€ 19.331	€ 5.000	€ 19.331	€ 5.000	€ 19.331
exploitatiebaten totaal:	**€ 1.906.955**	**€ 1.969.434**	**€ 1.935.199**	**€ 1.969.434**	**€ 1.935.199**	**€ 1.969.434**
personeelskosten	€ 1.265.463	€ 1.282.500	€ 963.263	€ 1.147.500	€ 963.263	€ 1.147.500
energie en water	€ 264.653	€ 264.000	€ 252.443	€ 175.000	€ 252.433	€ 175.000
schoonmaak	€ 126.832	€ 120.000	€ 113.968	€ 100.000	€ 113.968	€ 100.000
onderhoud	€ 656.065	€ 369.000	€ 381.330	€ 474.000	€ 370.740	€ 474.000
belastingen en verzekeringen	€ 59.132	€ 50.000	€ 67.409	€ 50.000	€ 56.457	€ 50.000
administratie, management en risico	€ 171.625	€ 100.000	€ 203.596	€ 100.000	€ 203.596	€ 100.000
overige kosten	€ 57.209	€ 60.000	€ 67.866	€ 60.000	€ 67.866	€ 60.000
exploitatielasten totaal:	**€ 2.600.979**	**€ 2.245.500**	**€ 2.049.875**	**€ 2.106.500**	**€ 2.028.323**	**€ 2.106.500**
exploitatiesaldo	€ -694.024	€ -276.066	€ -114.676	€ -137.066	€ -93.124	€ -137.066

Conclusies

Wij zijn van mening dat Van der Meijs het vernieuwbouwscenario te negatief en de nieuwbouwscenario's te positief heeft geraamd. Wij verwachten dat het huidige Golfbad ook met een minder ingrijpende aanpak voor lange tijd behouden kan blijven. Ten opzichte van de berekeningen gaat dit gepaard met een besparing op de investeringskosten van bijna € 4 miljoen en met een besparing op de exploitatie van bijna € 290.000,-. Deze laatste besparing houdt vooral verband met de hoge structurele onderhoudskosten die Van der Meijs ook na de vernieuwbouw toerekent aan dit scenario.

Op basis van onze kostenkengetallen ramen we de nieuwbouwscenario's op circa € 21,2 miljoen, hetgeen circa € 3,5 miljoen hoger is dan door Van der Meijs geraamd. De verschillen zitten zowel in de bouwkosten als in de prijswijzigingen als gevolg van de huidige marktconjunctuur. De verschillen in exploitatiesaldo zijn in de nieuwbouwscenario's relatief beperkt.