

Forumavond 12 mei 2015

Richtinggevend zoeken naar het door het college gewenste open zwembad

In het persbericht over het zwembad 30 april 2015 schrijft Wethouder Bert Vermeij: 'Ik ben blij met het gedegen onderzoek dat dit onafhankelijke onderzoeksbureau heeft uitgevoerd.' In de IJsselbode van 6 mei j.l. citeert de heer Otto Beaujon de heer Bert Vermeij als volgt: "Maar ik heb moeten concluderen dat het overdekte zwembad financieel niet verantwoord is." Verderop in het schrijven staat "in het plan voor het overdekte zwembad is het de gemeente, die moet beginnen vier miljoen te lenen bij de Bank Nederlandse Gemeenten. De gemeente is de brievenbus waar straks alle rekeningen in terecht komen, en moet betalen" en weer verderop staat: "Net als Ceifer krijgt het Consortium de bouwgrond voor het nieuwe bad van de gemeente". Bij deze vraag ik mij hardop af: in hoeverre het college zich verdiept heeft in het plan van het Consortium. Immers op bladzijde 5 van het rapport Semad staat onder planbeschrijving Consortium. Consortium leent geld van het Bank Nederlandse Gemeente, Gemeente wordt eigenaar van de grond en middels garanties worden de risico's voor de gemeente afgedicht. 3 fouten in de berichtgeving door Bert Vermeij, dit is het beïnvloeden van de stemmers en u als volksvertegenwoordigers.

Geachte forumleden na bestudering van het ruim 100 bladzijde zijnde rapport kom ik tot de conclusie dat uw opdracht niet goed is uitgevoerd en dat u duidelijk op het verkeerde been wordt gezet. U als raad zal hierover een oordeel moeten geven. Het plan Ceifer krijgt tot mijn verbazing op blz. 57 in de samenvatting allemaal voldoende tot goed toebedeeld en het Consortium bijna allemaal onvoldoendes. Alleen dit al is zeer bijzonder te noemen.

In onze eerste reactie op het conceptrapport hebben wij aangegeven dat de rapportage Semad onjuist, onvolledig en inconsequent is. Ik zal een aantal punten noemen:

- Zeer veel punten in het rapport zijn tegenstrijdig en/of bevatten ongelijke informatie. Op onder andere niet de minste onderwerpen zoals; Wie gaat de lening aan plan COO? ? Wie gaat de exploitatie van het zwembad op zich nemen bij plan COO? Aantal bezoekers zwembad Oudewater.
- Semad kent niet de functies van OZV, SBZO en COO. Soms zijn we 1 partij en soms allen apart, net hoe Semad het wenst te beoordelen. Dit alles om SBZO zijn onafhankelijkheidsstatus af te nemen. Waarom? onze contacten met COO stond onze onafhankelijk in het begin niet in de weg volgens blz 17.
- Cijfers van het Consortium worden vergeleken met een niet controleerbaar intern door Semad opgestelde Benchmark. Hierbij twee opmerkingen: cijfers van plan Ceifer worden niet vergeleken met de Benchmark en ten opzichte van de conceptrapportage en de definitieve rapportage kan de Benchmark aangepast worden ten nadele van het Consortium.
- Er worden conclusies getrokken, die niet te onderbouwen zijn, maar het komt blijkbaar goed uit voor een doelredentatie.

Daarnaast is het rapport onvolledig, daar de navolgende opmerkingen ontbreken:

- De gemeente ontvangt geen € 250.000 legeskosten bij plan Ceifer. Consortium betaalt wel legeskosten aan de gemeente.

- De verplaatsing van de skeelerbaan kosten € 500.000 komen voor rekening van de Gemeente, zoals vermeld in het plan Ceifer d.d. 24 september 2013 blz. 5 en nu staat vermeld in het rapport Semad blz. 51 "De gemeente en Ceifer dienen nog nadere afspraken te maken over de plek waarnaar de skeelerbaan verplaatst moet worden en over hieraan verbonden (financiële) consequenties."
- Onderhoudsfonds openbad Ceifer is afhankelijk van het resultaat uit de grondexploitatie en het antispeculatiebeding. Derhalve variabele uitgangspunten, ongetwijfeld is straks de gemeente de sluitpost.
- Plan Ceifer geeft niet eenduidig aan wat er nu gebouwd wordt en de twee varianten worden niet nader door Semad beoordeeld en door Ceifer niet cijfermatig uitgewerkt. Hoe kan dit?
- Gemeente heeft een terugkoopplicht de eerste 10 jaar bij plan Ceifer, waarbij de grond wordt gewaardeerd op € 1,00, maar Semad vermeld niet hoe de terugkoopplicht van de opstallen geregeld is ter waarde van € 1.900.000. Zie hier de niet vermelde zeer grote risico's voor de gemeente.

Net als in de vorige forumavond heb ik een vergelijk gemaakt tussen de plannen, met als uitgangspunt de samenvatting op blz. 57 van het rapport. Na afloop van mijn betoog zal ik het vergelijk uitreiken. In hoofdlijnen zal ik mijn eerder genoemde standpunt zoals zojuist geschetst onderbouwen.

Wat houden de plannen nu in.

Bij het plan van het Consortium is het heel duidelijk. U krijgt veel meer kwaliteit en kwantiteit voor een klein beetje geld meer. Zij geven u immers een overdekt zwembad, buitenbad en ligweide met daarbij behorende voorzieningen in eigendom. Het plan van Ceifer zijn eigenlijk twee plannen. Namelijk u kunt kiezen uit een buitenbad van 450 m² of 630 m² niet in eigendom. Hoe kan het dat het rapport Semad het ontbreken van de financiële consequenties van de twee plannen niet opmerkt?

De grote van het bad heeft gevolgen voor de bouwkosten, de bijdrage in het onderhoudsfonds en de waarde van de terugkoopplicht van de opstallen. Daarnaast heeft het ook consequenties voor de jaarlijkse opbrengsten en kosten van het zwembad Ceifer. Dan heb ik het nog niet over de 1 m² ruimte per zwemmer bij plan Ceifer. Gelijk aan mijn betoog van vorig jaar. Dit leidt tot minder bezoekers bij plan Ceifer en dus nog minder opbrengsten. Er is geen garantie voor de exploitatiebegroting Ceifer, dus sluiting bad binnen 10 jaar ligt voor de hand, zeker met de aflossingsverplichting op de renteloze lening.

Risico onderliggende plannen

Semad concludeert dat de garanties bij het Consortium niet voldoende is onderbouwd en daarom is er een te groot risico voor de gemeente. Bij Ceifer zou er voldoende onderbouwing zijn. Echter dit is gebaseerd op een accountantsverklaring van 18 september 2014 en een toezegging van een onderhoudsbijdrage van € 37.500. Hierbij wordt er volledig aan voorbij gegaan dat de gemeente geen eigenaar is van het zwembad, maar wel een terugkoopplicht heeft bij het staken van de exploitatiestichting of als de projectontwikkelaar niet gaat bouwen. Ten aanzien van de terugkoopplicht is voor de grond een bedrag van € 1,00 afgesproken, maar hoe ten aanzien van de opstallen, waarde volgens schrijven Semad € 1.900.000. Niets geregeld en in Nederland spreken

rechters toch altijd over wat de geleden schade is. Dus gemeente ziet hier mogelijk te verwachte verliespost van € 1.900.000. Sterker nog de exploitatiestichting bij Ceifer heeft een renteloze lening van € 2.500.000 af te lossen in 10 jaar, hoe gaat deze stichting die aflossen met een exploitatiebegroting van nihil. U raadt het al Stichting gaat failliet, staakt de exploitatie en gemeente moet grond voor € 1,00 en de opstallen kopen voor de stichtingskosten, derhalve € 1.900.000. Resultaat gemeente heeft een klein zwembad met een schuld van € 1.900.000.

Dan is er nog een situatie over 10 jaar bij plan Ceifer. Stichting is eigenaar van het zwembad, komt geld te kort, vraagt om een hogere bijdrage in de exploitatie (denkt u hier eens aan het verleden € 300.000 voor Optisport). Krijgt stichting geen hogere bijdrage gaat het zwembad dicht. Aflossing van de renteloze lening vindt dan plaats middels levering grond + opstallen. Dan heeft Ceifer een goede kelder voor een nieuwbouwcomplex voor nul euro en de gemeente heel veel voorzienbare discussies.

In de accountantsverklaring staat dat de investeerder voldoende solvabel en liquide is voor de realisatie van een zwembadvoorziening met woningbouw. Niet wordt geschreven of de investeerder garant staat voor de exploitatie. Derhalve de verklaring van de accountant heeft niet het gewenste resultaat om op te steunen.

Ten aanzien van de exploitatiecijfers geeft Consortium een garantie af van € 150.800. Plan Ceifer geeft geen garantie af. Ten aanzien van de grootonderhoud reservering komt deze kosten bij het plan Consortium ten laste van de begrote resultaat. Bij plan Ceifer zal dit moeten komen uit positieve exploitatieresultaten per jaar en Bouwontwikkelingresultaat Statenland. Dit is wachten op verpaupering.

Ondanks het zojuist gezegd hebbende, geeft Semad aan dat de gemeente geen risico's bij plan Ceifer loopt.

Financiële cijfers

Het plan van het Consortium wordt bekritiseerd tot op het niveau van omzet recreatief excl. btw € 1,99 per bezoeker met als eindconclusie cijfers zijn niet volledig en juist. Het feit dat deze informatie er al is, zegt al iets over de onderbouwing van het plan. Ten aanzien van het plan Ceifer wordt door Semad zelf op blz. 47 geschreven ondanks dat er geen (volledig) gespecificeerde en onderbouwde begroting is verstrekt wordt deze als haalbaar te beoordelen gezien. Dit is toch geen onderzoek, waartoe u als raad opdracht voor heeft gegeven.

De exploitatiebegroting en stichtingskosten van het plan Consortium worden langs de lat gelegd van interne cijfers, genaamd Benchmark KISS. Dit is zoals gezegd een intern benchmark van Semad, welke ik niet via Google kan terugvinden. De financiële onderbouwing van de stichtingskosten en de exploitatiebegroting van Plan Ceifer zijn niet verstrekt en niet langs dezelfde meetlat gelegd. Dit kan ook niet als je alleen 1 exploitatiebegroting verstrekt bij twee varianten van zwembaden. Nogmaals twee plannen van Ceifer leiden altijd tot twee begrotingen.

Als Semad op blz. 21 tot en met 27 een analyse doet van de exploitatiebegroting plan Consortium worden er diverse foute conclusies door Semad getrokken. Als voorbeeld geldt: Het aantal bezoekers zou volgens de Benchmark 10% meer kunnen zijn, dan hetgeen plan COO als uitgangspunt heeft gehanteerd. Dan verwacht je meer omzet, maar wat verbaast ons, dat de omzet in de Benchmark

10% lager wordt opgesteld. Dit is gewoon een fout in de intern niet te controleren Semad Benchmark. Als we dan naar de kosten kijken worden zonder inhoudelijke vraagstelling kosten, die de fictieve Benchmark vermeld als uitgangspunt gehanteerd en een post van € 90.000, welke Semad volgens blz. 27 niet kan onderbouwen, zondermeer toegevoegd aan de Benchmark. Alleen deze twee fouten in het rapport Semad geeft al een correctie op de Benchmark van positief € 130.000. Dus weg negatieve begroting volgens Benchmark.

Zo ook de Benchmark omzet Horeca wordt in de definitieve rapportage ten opzichte van het concept met € 10.000 naar beneden bijgesteld. Semad wilde zeker een negatief resultaat van meer dan € 100.000 presenteren om u volledig op het verkeerde been te zetten.

Volgens Semad heeft de prognose een te lage voorstelling van de personeelskosten weergegeven, maar wij passen toe de CAO RECRON en baseren onze cijfers op de huidige bezettingskosten en het is een samenstelling van duurder en goedkoper personeel.

Ten aanzien van de exploitatiegegevens van plan Ceifer, die niet in het rapport van Semad wordt vergeleken met een Benchmark wordt geschreven dat de begrote omzet plan Ceifer bedraagt € 65.000. Door een foutieve aanname van bezoekersaantallen en op basis van de huidige omzetgegevens is dit ongeveer € 30.000 te hoog voorgespiegeld. Daarnaast kunnen we het over de weggeschreven energielasten bij plan Ceifer hebben, maar met twee varianten klopt dit eveneens niet. Verdere beoordeling van de cijfers plan Ceifer vindt niet noemenswaardig plaats.

Kosten bijdrage gemeenschap aan zwemgelegenheid

Bij een voorziening van jong tot oud bedraagt de bijdrage per bezoeker bij het plan van het Consortium € 1,98. Bij het plan Ceifer bedraagt dit € 6,25 per bezoeker.

In het Semadrapport wordt geschreven dat er thans 25.000 bezoekers komen naar het zwembad. Dit is natuurlijk volledig fout. Er komen 33.000 bezoekers in het huidige bad. Maar Semad gaat de getallen aanpassen, daar Semad ook weet dat u als raadslid weet dat in de periode van Optisport er 20.000 bezoekers kwam, wat bij een commerciële exploitatie reëel te noemen is. Dit betekent dat het bad van Ceifer gemiddeld 48 mensen per dag minder bezoekers krijgt dan in het huidige bad.

Tot slot

Zoals blijkt is de onderbouwing van de informatie plan Consortium vollediger en uitgebreider dan het plan Ceifer. Deze volledigheid wordt vervolgens onderuit gehaald met onjuistheden. Net als het voorstel in Oktober 2014 wordt er zonder adequate onderbouwing geredeneerd naar een open zwembad. Ik kan mij echt niet aan de indruk onttrekken dat Semad niet onafhankelijk is geweest en een rapport heeft opgesteld overeenkomstig de wens van het College. Deze wens was in oktober 2014 al duidelijk. Wie betaalt, bepaald is een uitdrukking die hier op gaat.

Oudewater, 12 mei 2015
Namens SBZO
Peter de Wit

PLAN COO		Foutief oordeel Semad	VERGELIJKING PLANNEN VOLGENS SEMAD			Foutief oordeel Semad	PLAN CEIFER		
Nummer analyse	Opmerkingen		Onderdeel	Nummer Plan COO Analyse	Plan Ceifer		Nummer analyse	Opmerkingen	
2.1	Duidelijk plan: binnen- en buitenbad, ligweide, tribune, kleedruimte, peusterbad. (blz 5)		Exploitatiebijdrage circa € 125k	3.1.1	x	v	2.2	Onduidelijk plan; er wordt twee varianten beschreven, wat krijgen we? Een bad van 450 m ² of 630 m ² (blz 6)	
3.3.3	Totaal 901 m ² (blz 30)								
3.1.2	Dit betreft "het verlangde om aan het begin van ieder jaar de gemeentelijke exploitatiebijdrage ter beschikking te stellen. (blz5). Zwaar wegingsfactor???? Huidige exploitatiebijdrage wordt overigens ook vooruit betaald. COO betaalt legeskosten aan gemeente. Zal meer zijn dan € 250.000 In plan COO zijn de kosten verplaatst skeelerbaan meegenomen in begroting Ook hierbij geldt Gemeente blijft eigendom van Skeelerbaan.	V	Hogere financiële bijdrage verlangd	3.1.2	x	v	X	3.1.2	Er staat niet vermeld dat het bedrag voor- of achteraf betaald wordt. Semad doet aanname dat het gebruikelijk is. Nu ook niet!!! Niet beschreven door Semad, maar in plan Ceifer d.d. 24 september 2013 gemeente betaalt legeskosten en bestemmingswijzigingskosten. (blz 5) Gecalculeerde bijdrage gemeente € 250.000
	geen opmerking		Prijndex	3.1.2	v	v		3.1.5.	Ontwikkelaar doteert eenmalig aan onderhoudsfonds! Koopprijs grond woningbouw van de gemeente minus bouwkosten zwembad en skeelerbaan. Risico ontwikkelaar hierdoor nihil, gemeente is sluitpost en draait op voor extra/voorziene kosten!!! (blz 41)
	geen opmerking.		Exploitatie zwembad voor eigen rekening/risico	3.1.3	v	v	X	3.3.5	Koopprijs grond statenland wordt lager door anti-speculatiebeding. Elke clause is waardedrukkend. Lagere bijdrage onderhoudsfonds. " de gemeente en Ceifer dienen nog nadere afspraken te maken over de plek waarvoor de skeelerbaan verplaatst moet worden en over de hieraan verbonden (financieel) consequenties." (blz 51) In plan ceifer d.d. 24 september 2013 staat. (blz 5) Kosten voor het verplaatsen skeelerbaan komen voor rekening en risico van gemeente. geen opmerking
3.1.3	onderhoudsvoorziening garantie van 100% van Jaarbijdrage. Garantiebedrag € 150.800 (blz 11) Een exploitatiegarantie gelijk aan 1 jaarlijkse gemeentelijke bijdrage wordt als gangbaar beoordeeld. Ondanks dat conceringaranties aanwezig zijn, echter definitieve invulling nader te bespreken wordt dit als negatief beoordeeld (blz 11) Dit betreft een garantstelling, welke volledig afgedekt wordt door financieel krachtige groep betrokkene Garantstelling is voorwaarde BNG, hierdoor een lage rentepercentage. Eigendom van een zwembad is waarde en garantie, derhalve positief		Financiële (bank) garantie exploitatie	3.1.3	v	v	X	3.1.5	Contractueel moet er vastgelegd dat de grond behorende bij het zwembad aan de gemeente voor € 1,00 wordt teruggeleverd indien de ontwikkelaar niet of niet tijdig het zwembad realiseert of als de stichting tijdens de duur van de exploitatieovereenkomst de stichting niet of in voldoende mate aan 4 haar verplichtingen jegens gemeente voldoet dan wel exploitatie-activiteit staakt. (blz 41) Geen opmerking over de prijs van de opstal (€ 1.900.000). Hiermee kan Stichting schuld aan Initiatiefnemer aflossen. Dus grond Statenland voor € 0,00 in eigendom van Initiatiefnemer, zie hier de winst voor Ceifer; is dit nader onderzocht inzake ongeoorloofde staatssteun? 3.1.5
			Informatie financiering-/garantieopzet	3.1.3	x	v	X	3.1.5	Contractueel moet er vastgelegd dat de grond behorende bij het zwembad aan de gemeente voor € 1,00 wordt teruggeleverd indien de ontwikkelaar niet of niet tijdig het zwembad realiseert of als de stichting tijdens de duur van de exploitatieovereenkomst de stichting niet of in voldoende mate aan 4 haar verplichtingen jegens gemeente voldoet dan wel exploitatie-activiteit staakt. (blz 41) Geen opmerking over de prijs van de opstal (€ 1.900.000). Hiermee kan Stichting schuld aan Initiatiefnemer aflossen. Dus grond Statenland voor € 0,00 in eigendom van Initiatiefnemer, zie hier de winst voor Ceifer; is dit nader onderzocht inzake ongeoorloofde staatssteun? 3.1.5
		V	Financiële (bank) garantie investering zwembad	3.1.3	x	v	X	3.1.5	onderhoudsvoorziening toezegging van 30% van Jaarbijdrage. (blz 42) Garantiebedrag € 37.500 toezegging. (geen concrete afspraak) (blz 42) In rapport Semad geldt voor COO gangbaar 1 keer jaarbijdrage als garantie. In het rapport wordt inzake Ceifer hier geen woord over geschreven. 3.2.6
			Voorgesteld grondoverdracht	3.1.4/5	x	v	?	3.2.6	Controlieverklaring 18 september 2014 van accountant. Dit is geen garantie. Gemeente loopt risico van verplichte koop opstal voor € 1.900.000. Onderhoudsvoorziening zwembad heeft variabele inkomsten. Verpaupering!! Gemeente geeft om niet grond zwembad weg?? 3.3.5
			Financieringsstructuur zwembad/woningbouw	3.1.4/5	x	v		3.3.5	Kosten verplaatsen skeelerbaan komen voor rekening en risico gemeente Legeskosten € 250.000 kosten gemeenschap (plan ceifer 24-9-2013)
								3.1.3	Semad steunt hierbij volledig op de op 18 september 2014 uitgebrachte controleverklaring van NBC Audit Services. Er wordt zelfs geschreven "kan er van worden uitgegaan" (blz 38) Let wel: De investeerder wordt voldoende liquide en solvabel geacht. Is de investeerder ook bereid zonder voorwaarden te investeren? Blijft nergens uit!! En als dat niet zo is, wat zijn dan die voorwaarden? Zoals geschreven, Gemeente wordt te afhankelijk van Ceifer. Terugkoop-plicht opstal en onderhandeling exploitatie na 10 jaar of zelfs eerder.

PLAN COO		Foutief oordeel Semad	VERGELIJKING PLANNEN VOLGENS SEMAD			Foutief oordeel Semad	PLAN CEIFER	
§nummer analyse	Opmerkingen		Onderdeel	§nummer Plan COO Analyse	Plan Ceifer		§nummer analyse	Opmerkingen
	<p>per week zwembad gegeven in plaats van de door Semad gestelde 1 keer per week. Derhalve foutief. Mocht Semad al gelijk hebben, dan maakt getalsmatig niet uit. Derhalve dubbel foutieve conclusie.</p> <p>In antwoord op de vraag van Semad, of er een meerjaren-exploitatiebegroting beschikbaar is, heeft SBZO geantwoord dat in de verstrekte exploitatie-begroting voor jaar 1 geen noemenswaardige verschillen zullen zijn in de jaren daarna. Het onderhoud staat immers in het Meerjaren Onderhouds Plan.</p>							
	<p>Specificaties/onderbouwning blijkt uit rapport (blz 30)</p>		<p>Verifieerbare onderbouwning woningbouwplan 3.3.1 v v</p> <p>Gangbare berekening grondexploitatie 3.3.2 v v</p> <p>Integraal overzicht stichtingskosten 3.3.3 v v</p> <p>Uitgewerkt schetsplan 3.3.6/7 v v</p> <p>Planologische kwaliteitsbeschrijving weergegeve 3.3.6/7 x v</p> <p>Ruimtelijke aspecten voldoende opgenomen 3.3.6/7 x v</p> <p>Sprake van (ongeoorloofde) staatssteun 3.4 v v</p> <p>Aanbiedingsplicht grondverkoop en exploitatie 3.4 v v</p> <p>Voldoende verifieerbare informatie/gegevens algemeen x v</p>					<p>Energiekosten wordt naar beneden bijgesteld omdat men denkt dat het goedkoper wordt. (blz 46)</p> <p>Er is geen personeelsformatiebestek met openingrooster, een gedetailleerde analyse van de geraamde kosten is daardoor niet mogelijk!!</p> <p>Personelekosten circa 55% van de opbrengst (inclusief bijdrage gemeente) niet onderbouwd.</p> <p>Energiekosten wordt aangepast van € 50.000 naar € 15.000, daar men een besparing verwacht. Energiekosten circa 20% van de opbrengst geschat.</p> <p>Twee varianten betekenen altijd twee begroting. Deze zijn ook niet aanwezig.</p> <p>Conclusie 75% kosten niet onderbouwd, totaal geen specificaties, Twee varianten met 1 begroting. Dit kan echt niet meer kloppen.</p> <p>Specificaties/Onderbouwning blijkt niet uit rapport Semad en plan Ceifer d.d. 24 september 2013</p> <p>Semad denkt dat het wel kan? Semad geeft geen juridisch onderbouwing!!</p> <p>Conclusie is niet terecht:</p> <p>** daar in exploitatiekostenbegroting 75% niet onderbouwd zijn.</p> <p>** daar in exploitatiebegroting de omzet met € 30.000 naar beneden bijgesteld moet worden (dit is 15% van de omzet)</p> <p>** exploitatiebegroting is niet onderbouwd en gespecificeerd.</p> <p>** Onderhoudsvoorziening is afhankelijk van variabele opbrengsten, waarvan de uitgangspunten nog onduidelijk zijn.</p> <p>3.3.3 Specificaties/Onderbouwning stichtingskosten blijken niet uit rapport.</p> <p>** Gemeente betaalt de verplaatsing van skeelerbaan door een lagere opbrengst van de grondprijs Statenland. Verschil € 500.000</p> <p>** Gemeente betaalt indirect de onderhoudsvoorziening zwembad 10 jaar € 375.000</p> <p>** Gemeente ontvangt geen legesgelden. Gemiste opbrengst € 250.000.</p> <p>** Gemeente loopt risico van terugkoop zwembad van minimaal € 1.300.000</p>
3.2.5	<p>Cijfers worden bekritiseerd tot € 1,99 gemiddeld opbrengst. Meerjaren onderhoud planning aanwezig</p>	V						
3.3.3	<p>Specificaties/onderbouwningen stichtingskosten blijken volledig uit rapport</p> <p>Door diverse garantiestellingen is dit volledig dicht te timmeren</p>		<p>geen/aanvaardbare risico's plan voor gemeente algemeen x v</p>			X		

Ontbrekende punten in rapportage semad

Plan COO	plan Coö	plan ceifer	Plan Ceifer	
Overdekt zwembad zorgt voor groei ledenaantal vereniging	Toekomst 75 jarige vereniging OZV	v	x	Hierdoor heeft OZV geen toekomst meer.
Door hogere temperatuur meer doelgroepzweemmen het hele jaar door.	Ouderzorg voorziening (hoger watertemperatuur)	v	x	Commercieel exploitatie; zie historie Optsport temperatuur 20 graden, dus geen bezoekers in te kleine bad.
Het hele jaar rond zwemmen en meer uren op een dag kunnen zwemmen	Openingstijden	v	x	beperkte uren, maximaal gelijk aan huidige openingstijden
€ 150.800 /76.000 (incl OZV uren) € 1,98 per bezoeker	Gemeentelijke bijdrage per bezoeker Benchmark	v	x	€ 125.000 / 20.000 is € 6,25 per bezoeker
Van exploitatiebegroting tot stichtingskosten zwembad wordt uitgebreid beschreven	Uitgebreide beschrijving van het plan + toelichting in Semad rapport	v	x	Geen opstelling van exploitatiebegroting en stichtingskosten in rapport Semad
Stichting heeft geen bezittingen en dient alleen exploitatie sluitend te houden. Exploitatiegarantie aanwezig van B.V.	Financiering exploitatiestichting	v	x	Stichting leent voor zwembad + skeelerbaan renteloos € 2.500.000. Hoe gaat de stichting dit aflossen? Overwinst gaat naar onderhoudsfonds en exploitatieresultaat is nihil? Vraag binnen hoeveel jaar is de stichting failliet?
Middels ESCO energieneutraal.	Ergeneutraal. Voorbeeld voor Nederland!!!	v	x	Jaarlijks voor € 35.000 energie de lucht in!!
Gemeente wordt eigenaar van het zwembad. Hierdoor ook zeggenschap voor lange tijd. Restwaarde zwembad + grond voor gemeente Ook eigenaar van Skeelerbaan.	Eigendom zwembad	v	x	Ceifer wordt eigenaar van zwembad, waarbij gemeente terugkoop plicht heeft van de grond. De koopprijs van de opstallen van € 1.900.000 is een serieus risico.
Exploitatiegarantie voor 20 jaar	Exploitatiegarantie	v	x	exploitatiegarantie voor 10 jaar
Exploitatiebijdrage na 10 jaar ter eventuele aanpassing ob.v. ervaringscijfers. Gemeente heeft betere positie, immers zij is eigenaar van het zwembad!	Onderhandelingspositie gemeente na 10 jaar.	v	x	Exploitatiebijdrage na 10 jaar ter onderhandeling. Gemeente staat met zijn rug tegen de muur, immers keuze sluiting zwembad of veel hogere exploitatiebijdrage. Bij sluiting zwembad heeft Ceifer het eigendom van de bebouwde grond op Statenland om niet gekregen.
Algedekte risico's, contractueel vast te leggen door juristen. Wat krijgen we terug? *** Overdekt zwembad in eigendom van gemeente à € 4,1 mln. *** Woningbouw Statenland *** Skeelerbaan in eigendom van gemeente a € 500.000. *** Na 10 jaar aanpassing exploitatiebijdrage o.b.v. ervaringscijfer	Waardecreatie voor gemeente (gemeenschap)			Terugkoopverplichting gecalculerd op € 1.900.000, plus gedeelde legeskosten € 250.000 plus onderhoudskosten € 375.000. Totaal € 2.525.000 risico? Wat krijgen we terug? *** Onbekend open zwembad en Skeelerbaan in het bezit van Ceifer *** Na 10 jaar discussie over hoogte exploitatiebijdrage en open houden zwembad (welke dan in eigendom is van Ceifer) *** Woningbouw Statenland
Plan COO voldoet volledig aan deze normen.	De richtlijn van VNG is afgeleid van de wet, waarin de maximale geluidhinder waarin de maximale geluidbelasting, voor de dag, avond en nacht op gebouwen is geregeld. Normering Overdekt bad 50 meter Niet overdekt bad 200 meter	v	x	Zwembad op grond statenland kan volgens de gestelde norm niet. Waarom niet vermeld in rapportage Semad?
Namens SBZO, Peter de Wit d.d. 12 mei 2015				

Namens SBZO, Peter de Wit
d.d. 12 mei 2015