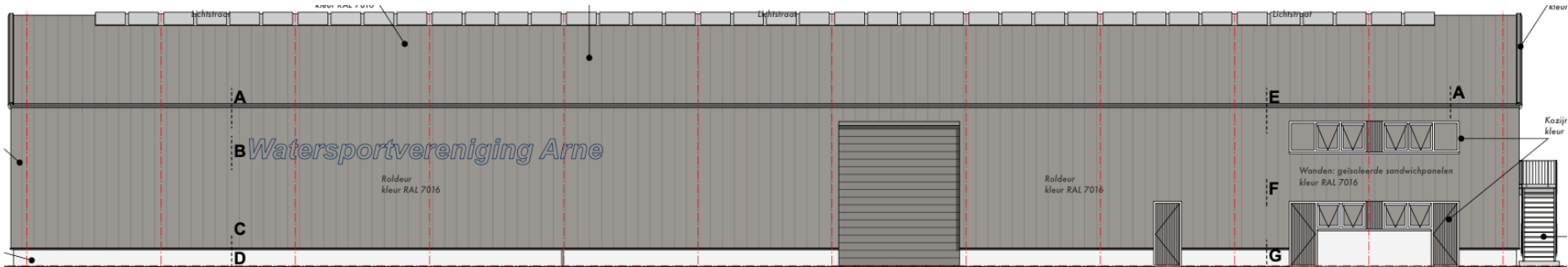
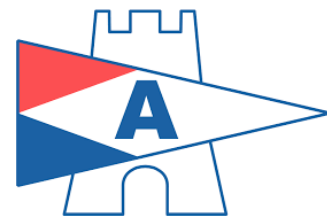


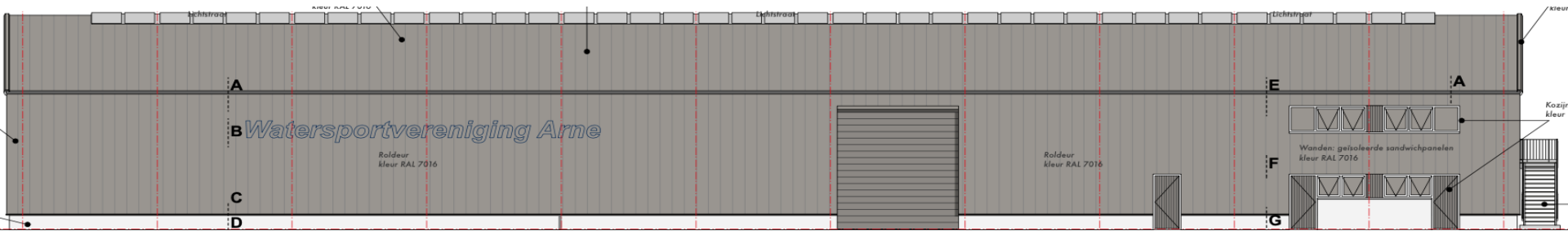
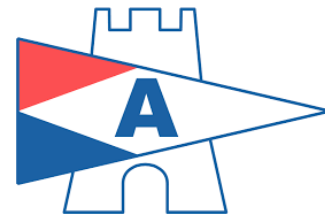
Informatie Avond HAVENGEBOUW OOSTWATERING WV Arne 19 januari 2024



**Welkom
we starten om 20 uur**

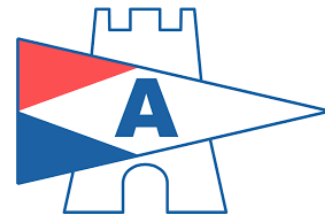


Havengebouw Oostwatering



INHOUD

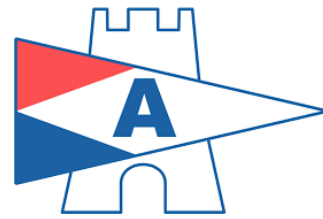
1. Aanleiding context OW 2.0
2. Nut en Noodzaak
3. Hoe gaat het er uit zien
4. Investering
5. Investeringskosten
6. Opbrengsten
7. Subsidie BOSA
8. Investering die ook geld oplevert
9. Dekking en opbrengsten
10. Aannames en uitgangspunten
11. Netto contante waarde berekening
12. Wat als we geen loods doen?
13. Risico's
14. Samenvatting
15. Hoe verder
16. Vragen & Antwoorden
17. Afsluiting



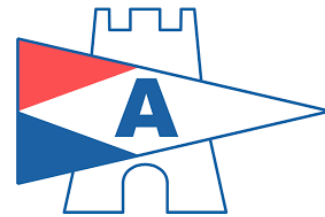
Doel van vanavond

- Informatie met elkaar delen:
 - Vertellen
 - Luisteren
 - Doorvragen
 - Ophalen van suggesties, ideeën en alternatieven
 - Samenvatten en concluderen
- Met respect voor ieders mening

Oostwatering



1. Aanleiding, de context, Masterplan Oostwatering 2.0



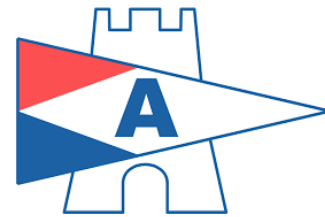
Sinds 2019 hebben we de volgende onderdelen al uitgevoerd in Oostwatering:

1. Verplaatsen van de entree van de zuidkant naar westkant van ons terrein;
2. Plaatsen speedgate nieuwe entree;
3. Nieuwe elektrische kraan;
4. Asfalteren van de parkeerplaats/winterstalling;
5. Asfalteren noordzijde van de haven bij starttoren en tot einde pier;
6. Vernieuwen kadewand/loswal;
7. Vernieuwen steigers, steigerdekken en verbreden boxen – we zijn ruim de over helft;
8. Asfalteren botenstrand;
9. Vernieuwen hek rond botenstrand en nieuwe toegangspoort;
10. Zonnepanelen op de Roergangershut;
11. Zonneboiler op het Jeugdhonk;
12. Nieuwe verreiker.
13. Vervangen verharding pad Roergangershut

Totale kosten ca. € 1,2 miljoen. Uit eigen middelen en met eigen leden.

Komende jaren is er dus weer ruimte voor de financiering van Havengebouw en ook ander onderhoud en vervanging. Jaarlijks is er ca. €135.000 beschikbaar.

2. Nut en Noodzaak Havengebouw



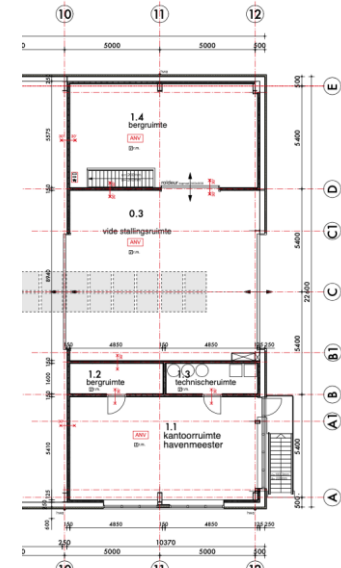
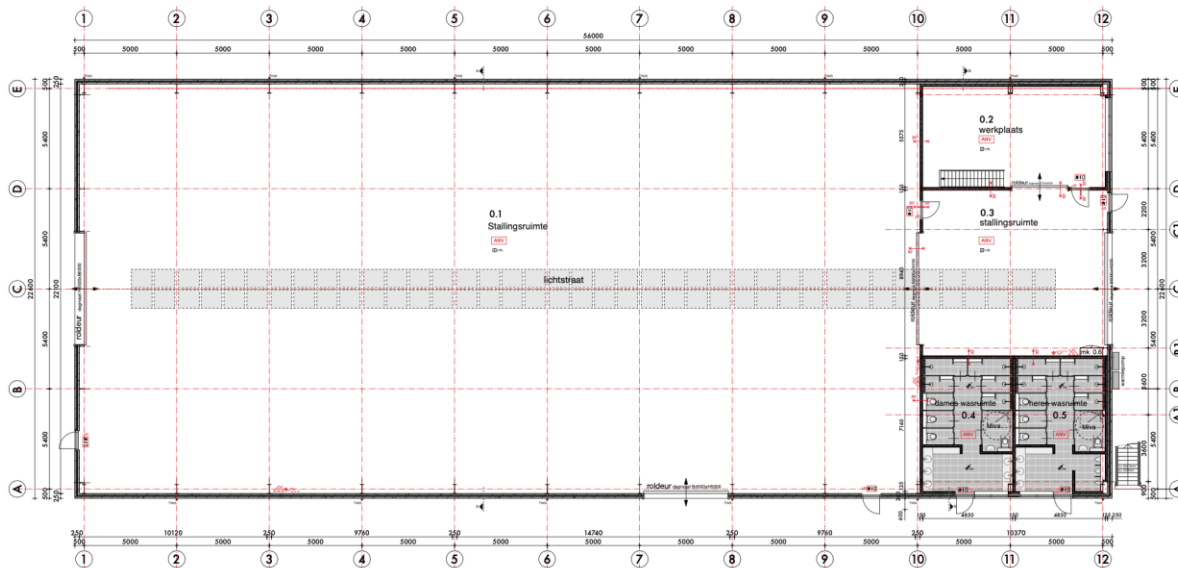
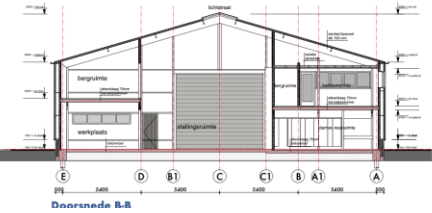
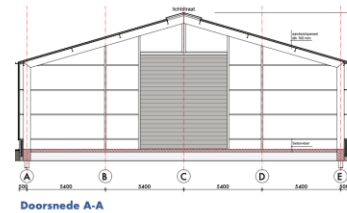
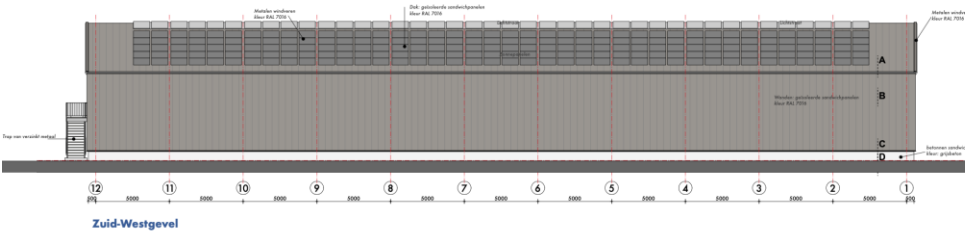
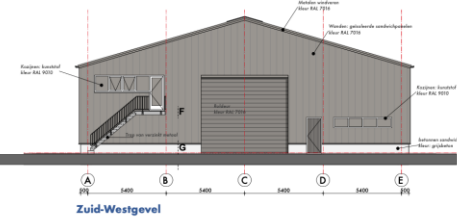
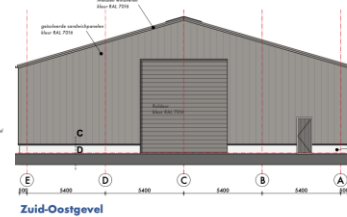
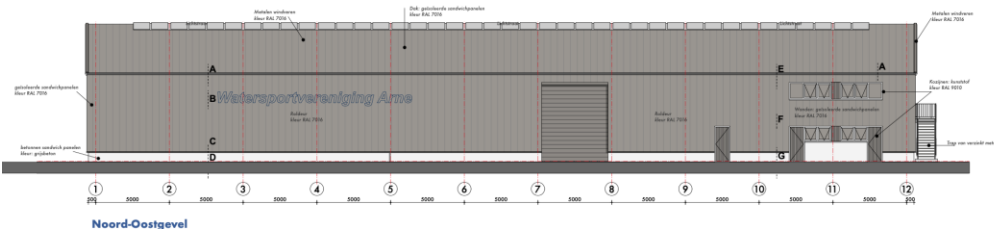
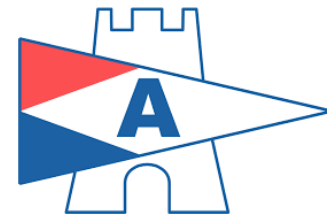
Voorziet in continuïteit, behoefte, vervanging en uitbreiding van de functies:

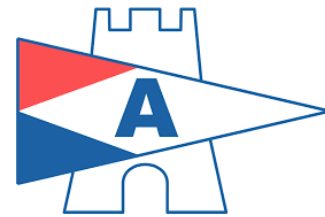
1. Havenkantoor;
2. Sanitaire voorzieningen;
3. Opslag en bergruimte;
4. Werkplaats;
5. Onderhoud;
6. Stalling.

De bestaande gebouwen zijn allen in slechte staat van onderhoud:

- **Havenkantoor** slecht geïsoleerd , hoge stookkosten niet meer representatief;
- **Loods** dak lekt , achterstallig onderhoud, geheel niet geïsoleerd wat in de winter veel condens oplevert en de opgeslagen gereedschappen en materialen niet ten goede komen;
- **Toiletgebouw** is sterk verouderd , en laatste jaren minimaal onderhoud aan verricht omdat we nieuwe voorzieningen in nieuwe loods willen onderbrengen , geen isolatie niet wintervast , gas boilers welke niet meer van deze tijd zijn en aan vervanging toe zijn.

3. Hoe gaat het er uit zien (zie bijlage tekeningen)



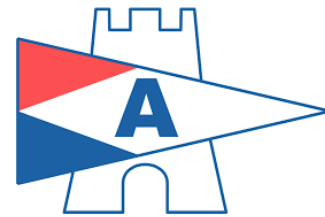


4. Investering

De kostenraming/offerte voor de investering in het havengebouw bedraagt € 1.200.000 incl. BTW (ruim begroot)

- Offerte staalbouw € 845.000
- Installaties en sanitair € 200.000
- Sloop en sanering € 45.000
- Onvoorzien € 110.000

Op basis van drie offertes in de loop van de tijd komen we hier op uit.



5a. Financieringskosten

De kosten voor rente bedragen € 375.704

Rente Banklening

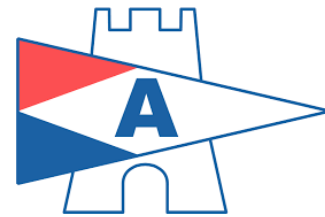
- 5,5%, 20 jaar over €600.000

€ 331.375

Rente Obligatielening

- 1^e jaar geen aflossing, alleen rente
- 2% 10 jaar over € 400.000

€ 44.329



5b. Investering + Kosten

De kostenraming voor de investering in het havengebouw bedraagt

€ 1.200.000

- Offerte staalbouw € 845.000
- Installaties en sanitair € 200.000
- Sloop en sanering huidige gebouwen € 45.000
- Onvoorzien € 110.000

De kosten voor rente bedragen

€ 375.704

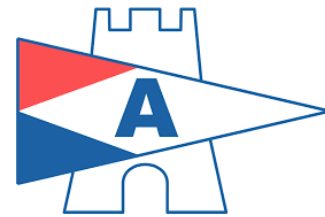
Rente banklening 5,5%, 20 jaar over €600.000 € 375.704

Rente Obligatielening 2% over 10 jaar € 44.329

Totale investering + kosten

€ 1.575.704

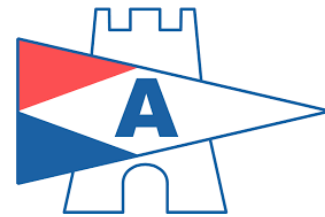
Geen rekening gehouden met instandhoudingskosten



6. Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de verhuur van de loods van het Havengebouw.

- 1.000 m² beschikbaar
- 70% verhuurbaar = 700 m²
- Winter: €40 per m² = €28.000
- Zomer: €3 per m² per week, 50% bezetting, 15 weken
- Zomer: €3 x 700m² x 15 x 0,5 = ca €15.000
- Totale opbrengsten per jaar = €43.000



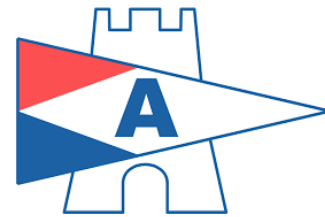
7. Subsidie BOSA

Als watersportvereniging komen we in aanmerking voor de zgn BOSA = Beheer en Onderhoud Sport Accomodaties:

- De BOSA is 20% van de kosten (ex BTW)
- En 40% op verduurzamingsmaatregelen (ex BTW)
- Voor de eenvoud en voorzichtigheid werken we met 85% en 15%
- Dat betekent 20% van ca. € 0,85 miljoen = €170.000
- Dat betekent 40% van ca. € 0,15 miljoen = € 60.000
- Door €200.000 in te zetten hoeven we minder te lenen van de bank.
- De overige €30.000 gebruiken we voor de betaling van rente & aflossingen op de leningen.

8. Investerings die ook geld oplevert

(bijlage berekeningen)



Totale investering + kosten

€ 1.575.704

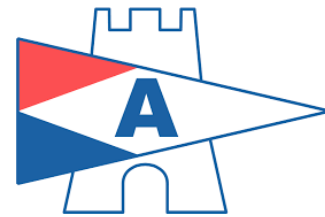
Opbrengsten

- Inzet BOSA subsidie (1malig) € 230.000
- Opbrengst verhuur (40 jaar) € 1.720.000
- Totaal **€ 1.955.000**

Opbrengsten min kosten

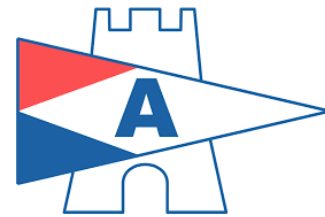
€ 372.643

NB Over de looptijd van 40 jaar en onder de genoemde aannames.

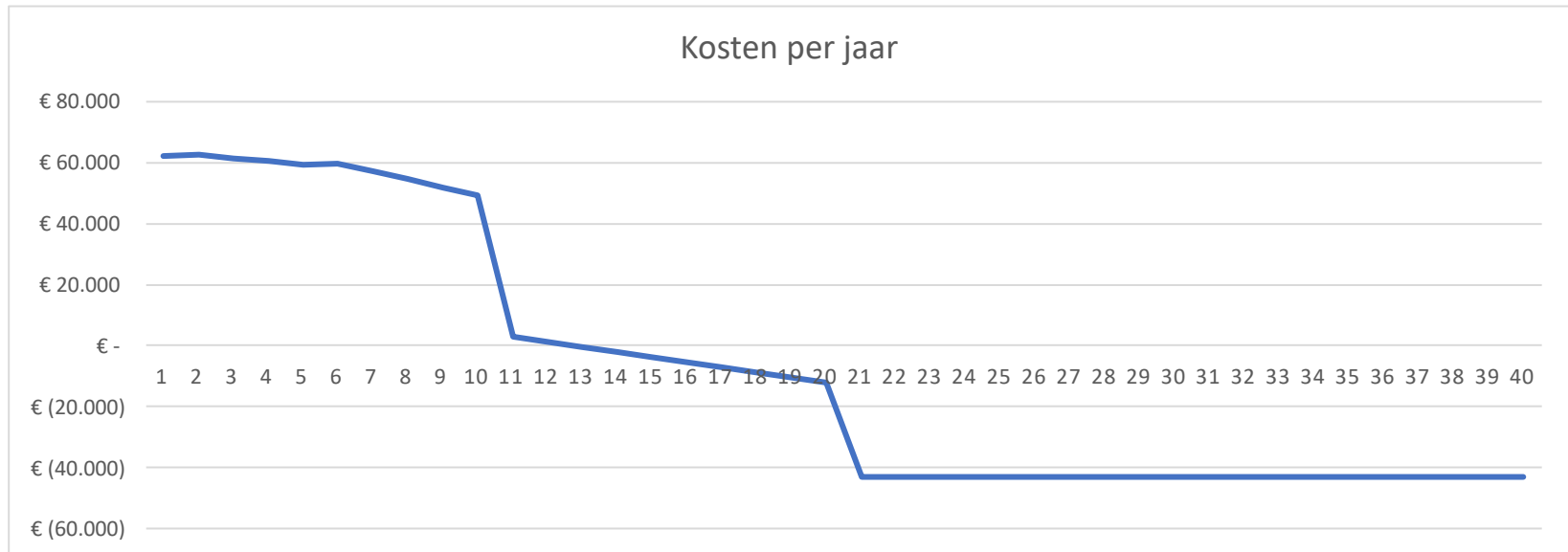


9a. Dekking en opbrengsten

- Uit de reguliere exploitatie kunnen we de kosten onderaan de streep financieren.
- Per jaar hebben we ca. €130.000 exploitatiebudget beschikbaar
- De kosten voor de aflossing en opbrengst zijn niet constant.
 - Eerste 10 jaar gemiddeld K€ 56 per jaar
 - Jaar 11 t/m 20 gemiddelde opbrengst van ca. K€ 4 per jaar
 - Vanaf jaar 20 hebben we een inkomstenstroom van ca € 43.000 per jaar
- Afgelopen vijf jaar hebben we flink geïnvesteerd in OW, hierdoor kan het onderhoud flink naar beneden, dus kunnen we deze kosten financieren uit de exploitatie.



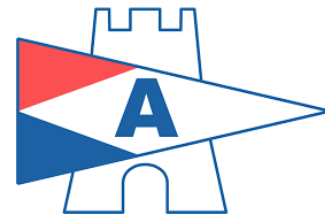
9b. Kosten per jaar



NB!

Onder de genoemde aannames en uitgangspunten is dit de kosten/opbrengstenprognose.

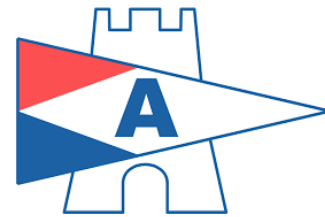
10. Aannames en uitgangspunten in de berekeningen



In de berekening is rekening gehouden met de onderstaande uitgangspunten en aannames:

1. Alles prijspeil 2024;
2. Rentekosten blijven gelijk over de aflossingsperiode:
 - Voor de bank, 2 x 10 jaar, onzekerheid rente% over 2^e 10 jaar;
 - Nog geen definitieve offerte van de Bank, wel mondelinge mededeling, nu 5,5%.
3. Geen rekening gehouden met stijgende opbrengsten verhuur door stijgen van inflatie/indexatie;
4. Ruime raming van investeringskosten;
5. Voorzichtige raming van opbrengsten;
6. Concurrerende prijzen stalling m2 met andere watersportorganisaties;
7. Geen rekening gehouden met instandhoudingskosten:
 - Eerste 15 tot 20 jaar nauwelijks kosten, daarna niveau van huidige kosten;
 - Geen rekening gehouden met misschien vervangen sanitair na 20 jaar.
8. Geen rekening gehouden met verdringing winterstalling van buiten naar binnen:
 - We kunnen meer bokken aanschaffen om dit te voorkomen.
9. Krijgen we idd nog €400.000 van de leden voor een obligatielening tegen 2%?
10. Geen rekening gehouden met BTW-teruggave, ca 30%;
11. Eerdere toezeggingen door leden blijven van kracht m.b.t. Verhuur en Obligatie;
12. Offertes zijn nog niet definitief;
13. BOSA is nog onzeker, moeten we nog aanvragen, pas daarna weten we het exacte bedrag.

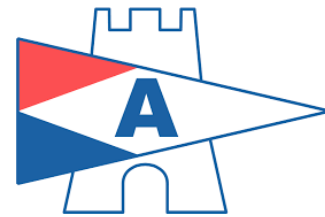
11. Netto Contante Waarde berekening (zie bijlage NCW)



Gebruiken we de NWC-methode dan komt de NCW van deze investering uit op
– € 332.000 met een IRR van 2,1%

Aannames voor deze berekening (zie bijlage NCW):

- Disconteringsvoet is 4,5%;
- Inflatie is 2%;
- Periode van 40 jaar;
- Overige exploitatiekosten (hogere gemeentelijke lasten en verzekeringen) € 3.000 oplopend tot € 6.000 per jaar;
- Baten winterverhuur verhoogd naar €45 per m²;
- Lagere baten wal vanwege substitutie van de wal naar loods, derhalve derving €13 per m²;
- Baten zomerverhuur conform eerdere aannames;
- Onderhoudskosten 10 jaar onderhoudsvrij, daarna 0,5% van de bouwwaarde per jaar;
- Renovatie na 20 jaar a €297.000 in 2044.



12. Wat als we geen loods doen?

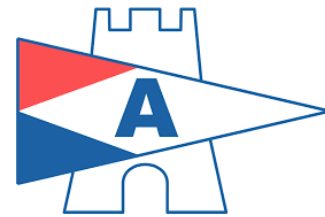
We kunnen niet niets doen met de huidige staat van de panden.

Het alternatief is het vervangen van alleen de bestaande faciliteiten, de raming bedraagt ca. € 433.000 incl. BTW:

- Toiletgebouw € 150.000
- Havenkantoor € 200.000
- Werkplaats/opslag € 150.000
- Sloop en sanering € 45.000
- BOSA min € 112.000

Dit is een veel lagere investering, maar levert geen overdekte faciliteiten en opbrengsten.

Ook t.o.v. de NCW-berekening hierboven zijn we hiervoor meer geld kwijt.



13a. Risicoparagraaf

Belangrijkste risico's volgens bestuur:

Risico 1 Lagere opbrengsten

Overall is wachtlijst, dus kans = klein

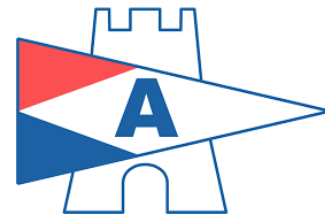
Risico 5 Hogere kosten

Vooraf concurrentiestelling + heldere resultaatafspraken

Risico 13 Erfpacht wordt niet verlengd

cfm erfpachtovereenkomst volgt een schadevergoeding, maar we gaan uit van verlenging.

13b. Risico's Financiële Commissie



Noemt naast de eerder genoemde drie risico's ook de volgende risico's met grote impact:

Risico 4 Gunning;

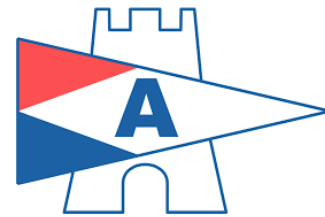
3 offerteprocedure doorlopen + resultaatafspraken

Risico 6 Gevolgen temporiseren;

nu liever in 1 x goed met minder kosten

Risico 8 Kosten hoger dan begroot;

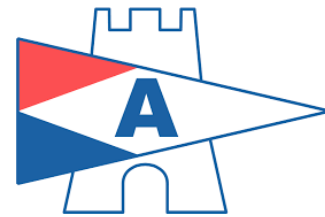
voorwerk + resultaatafspraken + bouwbegeleiding



14. Samenvatting

We hebben geen glazen bol, dus we moeten besluiten op basis van zo goed mogelijk in te schatten informatie van vandaag.

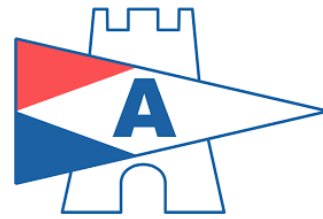
- We moeten de huidige voorzieningen vervangen;
- Alleen vervangen huidige voorzieningen kost ca. €433.000
- Een ruimere voorziening door een nieuw Havengebouw incl. verhuurbare loods kost ca. €1,3 miljoen, maar verdiend zichzelf (grotendeels) terug.
- Onder de gedane aanames en uitgangspunten waar nog lastig in te schatten voor- en nadelen in zitten.
- De Netto Contante Waarde is - € 332.000 en heeft een IRR van 2,1%. Hierbij is realistisch rekening gehouden met een aantal aanames en uitgangspunten.



15. Hoe verder

- Input ophalen op de informatie-avond;
- Suggesties en opmerkingen verwerken;
- Onzekerheden (o.a. Obligatie, rente%, BOSA) > zeker krijgen;
- Wanneer starten 2024 of 2025;
- Communicatie naar alle leden over de info-avond en hoe verder;
- Brede communicatie over B(ijzondere) ALV;
- Stukken opstellen voor de B ALV;
- Besluitvorming in de B ALV;
- Samenstellen begeleidingsgroep Havengebouw bij groen licht.

16. Vragen, antwoorden, opmerkingen & Suggesties



17. Afsluiting

