

## FORMULIER (BEANTWOORDING) RAADSVRAGEN

Datum vraag : 27 september 2019  
 Datum beantwoording : 21 oktober 2019  
 Soort : Schriftelijk te beantwoorden  
 Vragensteller : Aat Grinwis  
 Onderwerp : Onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek Walkartpark juli 2019

Geacht college,

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Walkartpark Zeist van juli 2019 [Klik hier](#) dat op 28 augustus 2019 openbaar is geworden, heb ik de volgende vragen.

Als eerste een aantal bemerkingen bij het onderzoek. Vervolgens een eigen conclusie en aan het eind een aantal raadvragen voor het college.

Op basis van bovenstaand rapport maak ik, met de ogen van een potentiële investeerder en alleen voor het "Pancake-concept", de volgende opmerkingen:

1. Veel zichzelf herhalende tekst en weinig calculatie. (De norm bij een investeringsvoorstel is 80 % Excell en 20 % tekst).
2. Vergelijkingen tussen het Zeister Walkartpark en grote parken in Amsterdam, Rotterdam en Zwolle zijn niet relevant.
3. DGA-salaris van 45 K bruto per jaar is te laag. Gezien workload, verantwoordelijkheid en (financieel) afbreukrisico is dit geen reëel bedrag. (De fiscus bepaalt minimumsalaris DGA).
4. In algemene zin zijn de salariskosten te laag opgevoerd. Bij verlenging van openingstijden is 2e shift nodig.
5. De lay-out van het gebouw (kelder met keuken) is inefficiënt en suboptimaal. Daglicht-eis in keuken, lift plus trap i.v.m. vluchtroutes.
6. De gehanteerde ratio voor "verdienende ruimte" en "niet verdienende ruimte" is tegengesteld aan de normale horeca-ratio (die is 66% verdienend en 33% niet verdienend).
7. Voor een winstgevende exploitatie van een pannenkoekenzaak is 100 m2 te klein.
8. Openingstijden. Ontbijt is met fors omzetbedrag opgenomen, dan is opening vanaf 10 uur niet reëel. Borreltijd is vanaf 14.30 uur. Voor Nederland/Zeist geen reële tijd. Borreltijd is meer vanaf 1630 en dan zit dat tijdstip van diner in de weg. Afgezien of "diner" in een pannenkoekenzaak een goede naam is. Sluitingstijd van 2000 uur zit de dinergasten in de weg. Dat wordt haasten.
9. 60 tafels in een zaak van 100 m2 is teveel in een zaak met bediening.
10. Volgens KHN is het aanbod van 50 zaken in de beloopbare omgeving nu al te groot.
11. De horecadichtheid in Zeist van 2,7 is onjuist. Bron hiervoor Locatus.
12. De omzet per activiteit is te optimistisch ingeschat. Zie ook opmerking onder 8.
13. De bouwkosten van 700 K voor een vast en kwalitatief hoogstaand bouwwerk van 200 m2 waarvan 100 m2 beneden maaiveld is te laag ingeschat (3500 Euro per m2 voor appartementsbouw is laag, laat staan als je de grond in moet !)
14. Er staat in de V&W-rekening "Resultaat". Dit moet om met werkelijkheidszin te rekenen natuurlijk EBITDA zijn.

Immers, als je met EBITDA rekent wordt het een heel ander plaatje: dan reken je de jaarlijkse rentelasten, afschrijving en aflossingen mee. Dan wordt het in dit rapport gepresenteerde positieve resultaat ineens negatief en blijft het negatief.

- A. Jaarlijkse rente van 6 % (twijfel trouwens of een horeca-start-up tegen 6 % kan lenen, schat in dat dat fors hoger ligt) op een investering van totaal (onroerende en roerende zaken) 997 K is 60 K. (Fors hoger dan het maximale investeringsbedrag van 875 K genoemd in het rapport).
- B. Afschrijvingstermijnen als genoemd door HTC (waarbij norm in de horeca is om de inventaris in 5 jaar af te schrijven) totaal 64 K

- C. Erfpacht, onzeker is de hoogte. Die zal marktconform moeten zijn en zal voor 100 m2 bebouwd plus 100 m 2 terras al snel 9 K per jaar bedragen.

Conclusie: Het resultaat zal ieder jaar minstens 134 K lager uitvallen dan in het onderzoek. Derhalve: 38 K negatief in jaar 1, 22 K in jaar 2, 18 K in jaar 3 en verder. De gehele vastgoedlening moet binnen 30 jaar geheel worden afgelost. Stel die lening op 700 K, dat is ruim 23 K extra exploitatielast per jaar. Dus een te mooi voorstel om waar te zijn. Lijkt mij geen investeringsoptie omdat er geen winstgevende exploitatie mogelijk is.

Bijkomend gevaar is dat als de eerste exploitant failliet gaat (is niet ongebruikelijk in deze branche!) dat de curator de zaak verkoopt aan een, in andere gevallen door de gemeente, ongewenste koper. De gemeente heeft in het faillissementsrecht hierop weinig tot geen sturingsmogelijkheden. Die nieuwe ongewenste koper kan het restaurant vervolgens voortzetten met alleen pizza's, shoarma en jongelui met bezorg-scootertjes. Tot nog meer verdriet van de omwonenden, die naar ik begrijp, nu ook al tegen een vaste horecastek in het Walkartpark zijn. Dus, na failliet, lijkt er een keuze van twee. 1. een ongewenste exploitant of 2. een leeg pand midden in het Walkartpark. Waarbij andere opties om dat park te gebruiken beperkt worden dan wel in de praktijk onmogelijk worden.

Na de analyse dan nu de vragen:

1. Is het college met de hierboven geschetste berekeningen en conclusies eens?
2. Zo ja, welke conclusies worden dan getrokken met betrekking tot dit project?
3. Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**

Het college kan zich niet geheel vinden in bovenstaande berekeningen, analyse en conclusies. Het voorgelegde onderzoek is geen ingediend investeringsvoorstel en dient gelezen te worden als een marktverkenning door een ervaren adviesbureau uit de horecabranche. De basis van het onderzoek is de algehele haalbaarheid van een willekeurig horeca-concept. Het uitwerkingsniveau is globaal.

Voor de berekeningen heeft HTC Advies gebruik gemaakt van normgetallen op basis van relevante marktgegevens en eigen ervaringsgetallen. Geïnteresseerde partijen kunnen ook een ander concept uitwerken als een van de voorbeelden opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Uiteindelijk besluiten partijen zelf of zij inschrijven en met welk concept.

Ten aanzien van de opmerkingen over het faillissement; hierover wordt veel gesproken in dit project. Het is een absoluut een cruciaal item Het bestemmingsplan biedt voor een deel van het probleem al een oplossing: publiekrechtelijk kan een bepaald horeca-segment worden uitgesloten en worden duidelijke kaders over de (on)mogelijkheden opgesteld. Het overige dient privaatrechtelijk verankerd te worden. Hoe hier exact invulling aan gegeven wordt is afhankelijk van de nog in te winnen adviezen over o.a. de aanbesteding.

Ten slotte, het college is zich terdege bewust van de verschillende componenten die spelen rondom de ontwikkeling van een paviljoen in het Walkartpark. Het college geeft er de voorkeur aan om de inhoudelijke elementen van een onderwerp in onderlinge samenhang, voorzien van een advies in een raadsvoorstel voor te leggen. Het haalbaarheidsonderzoek is slechts een van de onderdelen van het geheel. Tussentijds inhoudelijk over onderdelen rapporteren kan leiden tot misverstanden vanwege incomplete informatie. Desalniettemin danken we voor het commentaar, het scherpt ons in de beoordeling van het geheel.