

25 AUGUSTUS 2022

FINANCIËLE TOETS

DOORONTWIKKELING BATAVIALAND TOT NSD

Referentie:

B003150/20220819/ISO:RN/CB

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Aanleiding	1
01.01	Aanleiding	1
01.02	Vraagstelling	1
01.03	Methodiek	1
01.04	Leeswijzer	2
02	Bestaande Context	3
02.01	Situatie	3
02.02	Ontwikkeling Batavialand	3
02.03	‘De Batavia’ aan land	4
02.04	Afbouw ‘De Zeven Provinciën’	4
02.05	Meerjarenprognose 2023 - 2026	5
03	Ontwikkeling tot NSD	7
03.01	Investeringskosten	8
03.02	Planning	11
03.03	Wijze van verbouwing	12
03.04	Huisvestingslasten	12
03.05	Personeel	15
04	Meerjarenexploitatie	16

05	Risicoanalyse	18
05.01	Bouw- en ontwikkelfase	18
05.02	Exploitatiefase	19
06	Conclusies	20
06.01	Investeren	20
06.02	Planning	20
06.03	Exploitatie	21
06.04	Kansen en risico's bouw en ontwikkelfase	21
06.05	Kansen en risico's exploitatie	21
06.06	Samenvattend	22
Bijlage 1: Rapport Brink (2020)		23
Bijlage 2: Rapport Berenschot (2020)		24
Bijlage 3: Besluit OCW (2021)		25

01 AANLEIDING

01.01 Aanleiding

Batavialand is aangewezen als beheerder van het Nationaal Scheepsarcheologisch Depot (hierna te noemen: NSD). De aanwijzing van een NSD is wettelijk vereist, maar biedt ook perspectieven voor zowel Batavialand als provincie Flevoland, gemeente Lelystad, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). De aanwijzing van Batavialand als NSD draagt namelijk niet alleen bij aan het beheer van de maritieme rijkscollectie, maar ook aan de ontwikkeling van Batavialand en de doelstelling om de publieksbeleving te versterken, en daarmee het publieksbereik te vergroten.

Om deze doorontwikkeling te realiseren is in 2020 de memo “Uitwerking voorstel Batavialand, Nationaal Scheepsarcheologisch Depot” opgesteld. Dit memo bouwt voort op de al aanwezige plannen en reikt verschillende beleidslijnen aan, waarlangs Batavialand het beheer van maritiem-archeologische collecties en de functie van NSD naar behoren kan uitvoeren. In dit memo is een overzicht gegeven welke investeringen daarvoor nodig zijn, en geeft een doorkijk van de wijze waarop de samenwerking kan worden gestructureerd.

01.02 Vraagstelling

Op dit moment zijn er veel verschillende ontwikkelingen in de samenleving, de oorzaken hiervan zijn zeer uiteenlopend. Ook in de bouw- en vastgoedsector zijn de markten in beweging. De moeilijke verkrijgbaarheid en onzekerheid in grondstoffen en halffabricaten doen de prijzen stijgen. Ook de hoge kosten van energie, dat voor veel materialen een substantieel deel van de kosten is, zorgen voor stijgende prijzen. Als gevolg hiervan zien we veel volatiliteit in de bouw- en vastgoedmarkt. Ook de prijsstijgingen voor huishoudens en de na-ijlende Corona-effecten hebben impact op de exploitatie van musea. Deze ontwikkelingen kunnen daarmee invloed hebben op de haalbaarheid van de doorontwikkeling van Batavialand.

Daarom heeft Provincie Flevoland Brink gevraagd een actuele financiële businesscase op te stellen voor zowel de museum- als de vastgoedexploitatie, uitgaande van de actuele situatie in de markt. Deze businesscase richt zich op fase 1: een investering in de ontwikkeling van het NSD door OCW én een investering in een verbetering van de publieksvoorzieningen door Provincie Flevoland als eerste stap in de doorontwikkeling van Batavialand. In mei 2020 heeft Brink een financiële analyse uitgevoerd naar deze eerste stap in de ontwikkeling. In oktober 2020 heeft Berenschot in haar rapport onderzoek gedaan naar verschillende ontwikkelscenario's voor Batavialand. Het scenario met daarin de ontwikkeling van het NSD wordt daarin geadviseerd. Dit advies is overgenomen door alle betrokken partijen: OCW, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), Batavialand, Gemeente Lelystad en Provincie Flevoland. Daarnaast heeft Batavialand in 2021 een plan van aanpak opgesteld waarbij een stip op de horizon is gezet voor de langjarige ontwikkeling van Batavialand.

De resultaten van de actuele business case zijn input voor het te doorlopen besluitvormingstraject bij de provincie voor wat betreft de eerste stap in deze ontwikkeling.

01.03 Methodiek

In het onderzoek wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van bestaande uitgangspunten en rapportages, maar worden deze wel geactualiseerd naar de huidige situatie. Hierbij wordt de financiële haalbaarheid vanuit het perspectief van Batavialand beoordeeld middels de bestaande

meerjaren baten/lasten-prognose. Vanuit het perspectief van de provincie en OCW wordt beoordeeld wat de financiële impact is van het nieuw te realiseren vastgoed.

01.04 Leeswijzer

In deze rapportage wordt eerst ingegaan op de bestaande context omtrent Batavialand. Hierbij wordt stilgestaan bij de verschillende onderdelen van het complex, de onderlinge samenhang en de huidige inzichten omtrent de financiële meerjarenexploitatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de opgave om de functie van NSD op een kwalitatief hoogwaardige wijze bij Batavialand in te kunnen vullen. Hierbij worden de eerdere inzichten omtrent de investering en exploitatie uit de studie van 2020 geactualiseerd. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de financiële meerjarenexploitatie ná de investering in de ontwikkeling van het NSD. In hoofdstuk 5 worden verschillende kansen en risico's onderzocht die een relatie hebben tot de business case van de doorontwikkeling. Tot slot volgen in hoofdstuk 6 de belangrijkste conclusies in samenvattende vorm.

02 BESTAANDE CONTEXT

In dit hoofdstuk wordt de bestaande context van Batavialand toegelicht waarbij wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van het complex, de onderlinge samenhang en de huidige inzichten omtrent de financiële meerjarenexploitatie.

02.01 Situatie

Batavialand in Lelystad bestaat uit drie locaties:

- 1 De scheepswerf;
- 2 Het museum, het huidige depot en het (tijdelijke) conserveringsstation;
- 3 Het VOC schip 'De Batavia', buitendijks gelegen.

De grond en de bebouwing van de scheepswerf (1) en de ligplaats van 'De Batavia' (3) zijn in eigendom van gemeente Lelystad. De grond en het museumgebouw (2) zijn eigendom van provincie Flevoland. De provincie treedt voor wat betreft het museumgebouw op als verhuurder voor Batavialand.



Figuur 1: kaart Batavialand

02.02 Ontwikkeling Batavialand

Batavialand is aangewezen als beheerder van het Nationaal Scheepsarcheologisch Depot (NSD). Om deze doorontwikkeling te realiseren is in 2020 door Brink de memo “*Uitwerking voorstel Batavialand, Nationaal Scheepsarcheologisch Depot*” opgesteld. Dit memo bouwt voort op de al aanwezige plannen en reikt verschillende beleidslijnen aan, waarlangs Batavialand het beheer van maritiem-archeologische collecties en de functie van NSD naar behoren kan uitvoeren. In dit memo is een overzicht gegeven welke investeringen daarvoor nodig zijn en geeft een doorkijk van de wijze waarop de samenwerking kan worden gestructureerd.

In oktober 2020 heeft Berenschot¹ een rapport opgesteld over de toekomstscenario's van Batavialand. Het rapport concludeert dat de exploitatie van Batavialand in de huidige opzet onhoudbaar is, maar dat de komst van het NSD een belangrijk onderdeel is in de doorontwikkeling van Batavialand. De betrokken overheden moeten daarin samen optreden met Batavialand om te komen tot een robuuste en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

In maart 2021 hebben het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en Provincie Flevoland het besluit bekend gemaakt dat zij gaan investeren in Batavialand met de komst van de functie van NSD. Hierbij wordt naast de ontwikkeling van het NSD ook geïnvesteerd in de publieksfunctie van het museum met als doel meer publiek te trekken.

02.03 'De Batavia' aan land

'De Batavia' is een waarheidsgetrouwe reconstructie van een zeventiende-eeuws spiegelretourschip dat in 1629 voor de Australische kust verging. Om haar na te bouwen, is een reconstructie gemaakt hoe een schip rond 1628 gebouwd zou kunnen zijn. Onder leiding van Willem Vos werd vanaf 1985 tien jaar lang gewerkt aan de bouw. Tijdens de bouwfase hebben honderdduizenden mensen (tot wel 600.000 per jaar) een bezoek gebracht aan de werf. Op 7 april 1995 werd 'De Batavia' door Koningin Beatrix gedoopt. Momenteel ligt het schip op de Bataviawerf in Lelystad en trekt zij jaarlijks veel bezoekers.

'De Batavia' moet echter uit het water worden gehaald, want ze wordt bedreigd door rot en schimmel. Batavialand hoopt daarom binnen afzienbare tijd 'De Batavia' aan land te kunnen brengen. Dit project (inclusief de financiën) wordt getrokken door Batavialand. De fondsenwerving kwam goed op gang, wat daarna door COVID-19 werd bemoeilijkt. De aan land plaatsing is een belangrijke stap in de uitvoering van het aangepaste masterplan voor Batavialand. Momenteel wordt een aangepaste begroting voor de restauratie gemaakt met hulp van andere gespecialiseerde scheepsbouwers- en restauratoren, met daarnaast de operatie om 'De Batavia' aan land te brengen. De verwachte kosten bedragen circa € 1.000.000,-. Batavialand neemt hiervan het grootste gedeelte, namelijk € 600.000 voor haar rekening. De resterende € 400.000 worden gelijkelijk betaald door de gemeente Lelystad en de Provincie Flevoland.

Dit project is echter geen onderdeel van de scope van deze voorliggende financiële analyse, behoudens daar waar het impact heeft op de planning en doorlooptijd van de ontwikkeling van het NSD.

02.04 Afbouw 'De Zeven Provinciën'

'De Zeven Provinciën' was het vlaggenschip van Michiel de Ruyter, dat rond 1666 werd ingezet bij diverse zeeslagen met de Engelsen. Het schip wordt op de Bataviawerf nagebouwd, maar het werk ligt al sinds 2014 stil vanwege een gebrek aan financiële middelen. Batavialand is nu in gesprek met een partij die wil investeren in de afbouw van het schip. De afbouw vormt daarmee geen financieel risico voor Batavialand. Batavialand is nu in gesprek met de gemeente over een locatie voor de afbouw. Voor het op peil houden van de beoogde bezoekersaantallen gedurende de bouw- en ontwikkelfase is het cruciaal dat de 'De Zeven Provinciën' afgebouwd wordt en de werf open is als publiekstrekker. Daarna wordt het schip verplaatst naar een definitieve locatie elders.

Ook dit project is geen onderdeel van de scope van deze voorliggende financiële analyse. Het is echter wel een belangrijke beheersmaatregel voor het op peil houden van de beoogde bezoekersaantallen. Daar wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

¹ "Toekomstscenario's voor Batavialand - Tijd om keuzes te maken", 15 oktober 2020, Berenschot

02.05 Meerjarenprognose 2023 - 2026

Batavialand heeft bij haar begroting voor 2022 een financiële meerjarenprognose opgesteld voor de periode tot en met 2026. Deze meerjarenraming gaat uit van een voorzichtige groei, met een licht stijgende lijn in de bezoekersaantallen tot 100.000 bezoekers in 2026.

	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025	Raming 2026
Baten				
Subsidies	€ 3.054.194	€ 3.115.278	€ 3.177.584	€ 3.241.135
Opbrengsten uit dienstverlening	€ 336.440	€ 339.225	€ 248.905	€ 253.883
Entreegelden	€ 649.935	€ 700.704	€ 726.465	€ 764.700
Commerciële activiteiten	€ 425.181	€ 445.465	€ 458.988	€ 474.510
Donaties, fondsen, loterijen en sponsoring	€ 206.559	€ 269.059	€ 269.059	€ 269.059
Som der baten	€ 4.672.308	€ 4.869.730	€ 4.881.000	€ 5.003.288
Lasten				
Kostprijs baten	€ 229.559	€ 245.882	€ 256.764	€ 267.647
Kosten subsidie projecten	€ 861.200	€ 873.480	€ 792.846	€ 807.703
Onderhoudskosten overige materiële vaste activa	€ 101.697	€ 103.731	€ 105.806	€ 107.922
Personeelslasten	€ 1.996.369	€ 2.054.089	€ 2.099.867	€ 2.144.850
Huisvestingslasten	€ 908.688	€ 926.862	€ 945.399	€ 964.307
Exploitatielasten	€ 48.935	€ 49.914	€ 50.912	€ 51.931
Lasten vervoermiddelen	€ 5.051	€ 5.152	€ 5.255	€ 5.360
Kantoorlasten	€ 173.835	€ 177.311	€ 180.857	€ 184.475
Verkooplasten	€ 246.400	€ 251.328	€ 256.355	€ 261.482
Afschrijvingslasten	€ 25.261	€ 20.209	€ 16.167	€ 12.934
Algemene lasten	€ 66.140	€ 67.463	€ 68.812	€ 70.189
Som der lasten	€ 4.663.135	€ 4.775.422	€ 4.779.041	€ 4.878.798
Operationeel resultaat uit bedrijfsvoering	€ 9.173	€ 94.308	€ 101.959	€ 124.489
Rentebaten en -lasten	€ 8.838	€ 9.015	€ 9.195	€ 9.379
Saldo baten en lasten voor bestemming	€ 335	€ 85.293	€ 92.764	€ 115.110

Figuur 2: financiële meerjarenprognose Batavialand 2023-2026

De door Batavialand gehanteerde opgestelde meerjarenprognose gaat uit van 100.000 bezoekers in 2026. Berenschot heeft in 2020 onderzoek gedaan naar verschillende toekomstscenario's voor Batavialand. Hieruit is naar voren gekomen dat bij de doorontwikkeling het publieksbereik ongeveer 100.000 – 120.000 bezoekers per jaar bedraagt. Dat sluit aan bij de meerjarenbegroting van Batavialand, mits Batavialand wordt doorontwikkeld tot een NSD met aanvullende investeringen in de publieksruimte. Er is binnen de meerjarenbegroting op geen andere manier op structurele wijze rekening gehouden met de ontwikkeling tot NSD.

In de meerjarenprognose is voor 2022 rekening gehouden met lagere energiekosten door een overstap naar een andere energieleverancier. Dit contract eindigt echter in december 2023. Verder heeft Batavialand rekening gehouden met een reguliere indexatie van kosten. Batavialand en de provincie hebben echter een verduurzamingsopgave ingezet.

- In het meerjarenonderhoudsplan van de provincie staan op korte termijn diverse verduurzamingsmaatregelen gepland, zoals de realisatie van warmtepompen, plaatsing van

zonnepanelen, dakisolatie, en plaatsing van windturbines en luchtbehandelingskasten met warmteterugwinning (WTW).

- Ook Batavialand zelf is bewust bezig haar verbruikskosten te verlagen, bijvoorbeeld door het vervangen van de halogeen verlichting met LED-verlichting, het later opstarten van het museum (niet om 08.00 uur maar tussen 09.30 – 10.00 uur) en de vervanging van niet-energiezuinige technische installaties aan de kant van de werf.

Er zijn vooralsnog geen besparingen ingerekend in de meerjarenbegroting van Batavialand op de verbruikskosten voor elektra en warmte. Gelet op de beoogde duurzaamheidsinvesteringen en besparingsmaatregelen kan dit te zijner tijd een financieel voordeel opleveren. Daarnaast wordt onderzocht of Batavialand kan overstappen op het energiecontract van de provincie wanneer de tarieven bij einde contract in december 2023 te hoog blijken.

De bezoekersaantallen voor Batavialand gingen voor Corona (gestaag) omhoog. Dit past in het beeld van de stijging van bezoekersaantallen in de gehele museumsector. Alle musea hebben in de afgelopen jaren echter onzekere tijden meegemaakt. Ook Batavialand heeft te maken (gehad) met tegenvallende bezoekersaantallen door na-ijlende Corona-effecten, de uitval van essentiële vrijwilligers en vervanging door betaalde (oproep)krachten. Om de gedaalde inkomsten uit entreegelden en commerciële activiteiten op te kunnen vangen heeft Batavialand reeds kostenreducties doorgevoerd. In de meerjarenbegroting geeft Batavialand aan dat na deze kostenreductie - in combinatie met in het verleden doorgevoerde reducties op personele-, kantoor-, en verkooplasten – *“alle rek binnen de organisatie verdwenen is”*. Batavialand verwacht echter wel dat de eerder opgestelde meerjarenbegroting nog steeds van toepassing is. De begroting voor 2023 en meerjarenbegroting 2024 – 2027 wordt op dit moment door Batavialand opgesteld, maar het is nog te vroeg om de gegevens hierover mee te kunnen nemen in deze analyse.

03 ONTWIKKELING TOT NSD

Om de functie van NSD op een kwalitatief hoogwaardige wijze bij Batavialand in te vullen, ligt er een opgave. De huidige omvang en faciliteiten van het museum voldoen niet aan de eisen vanuit collectie- en depotbeheer. In het eerdere onderzoek van Brink uit 2020 is weergegeven welke investeringen noodzakelijk werden geacht om invulling te kunnen geven aan de functie van NSD. Als vertrekpunt voor de herijking van de business case wordt het uitgangspunt gekozen van **investeringspakket 3**. Voor wat betreft het vastgoed is daarin de onderstaande ruimtestaat als uitgangspunt genomen.

Onderdeel	m ² bvo
Depotuitbreiding kleine objecten (optoppen huidig depot)	40
Depot grotere zware objecten (ipv Maritiem Depot nu bij Pot)	334
Uitbreiding depot grotere zware objecten ("Pot uitbreidingsbehoefte")	334
Ruimte voor mobiele PEG conservering (ipv Sneek)	340
Sproeiruimte nabij conserveringstation (incl. los- en laadruimte)	128
Transito/quarantaineruimte	125
Centraliseren hout- en metaalwerkplaats	125
Subtotaal NSD-functie	1425
Uitbreiding/verbetering van expositieruimte (presentatie archeologische collectie)	188
Aanpassen van publiek en ontvangstruimten (garderobe, toiletten, etc.)	63
Subtotaal publieksfunctie	251
Totaal	1.676

Figuur 3: ruimtebehoefte bij ontwikkeling Batavialand tot NSD

Het Ministerie van OCW heeft in haar besluit van maart 2021 bekendgemaakt dat zij eenmalig een bijdrage doet van € 5,04 miljoen en daarnaast € 0,4 miljoen per jaar. Naderhand heeft het Ministerie van OCW de rijksbijdrage van € 5,04 miljoen aan de totstandkoming van het NSD opgehoogd met de loon en prijsbijstelling over de jaren 2021 en 2022. Afgerond gaat het om een bedrag van € 0,6 miljoen. Het totaal van het vanuit het Rijk beschikbare budget voor de bouw wordt daarmee € 5,64 miljoen.

Provincie Flevoland heeft het voornemen om eenmalig € 2 miljoen bij te dragen, en daarnaast structureel € 0,3 miljoen per jaar extra. Dit gaat dan specifiek over de investering in het entreegebouw en de verbeteringen in het huidige publieksgebied. In lijn met de prijsbijstelling door OCW is de provincie ook voornemens om het budget voor de investeringskosten te verhogen met 12%, oftewel met € 0,24 miljoen. Het totaal door de provincie beschikbare budget voor de bouw wordt daarmee € 2,24 miljoen. Dit betekent dat voor de investeringskosten een bedrag van € 7,88 miljoen beschikbaar is.

In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat anno 2022 de mutaties zijn ten opzichte van dit investeringspakket, en wat hiervan de oorzaak is. We behandelen achtereenvolgens de volgende onderdelen:

- 1 Investeringskosten;
- 2 Planning;
- 3 Wijze van verbouwing;
- 4 Huisvestingslasten;
- 5 Personeel.

De actualisatie van planning, huisvestingskosten en personeel hebben invloed op de meerjarenbegroting van het museum. Dit wordt samengevat en inzichtelijk gemaakt in de meerjarenbegroting in het opvolgende hoofdstuk 04. Resultaat.

03.01 Investeringskosten

In het onderstaande figuur is het investeringspakket 3 weergegeven zoals dat destijds in 2020 in overleg met alle partijen (OCW, RCE, Batavialand en provincie Flevoland) is opgesteld. Deze begroting is gebaseerd op prijspeil 2020 en heeft de basis gevormd voor het taakstellend budget zoals ook nu wordt gehanteerd.

TOTAALOVERZICHT Programmaonderdelen			
BEWAREN	Omvang / aantal	Eenheidsprijs	NSD3
Depotuitbreiding kleine objecten (optoppen huidig depot)	40 m² bvo	2.444	97.756
Depot grotere zware objecten (ipv Maritiem Depot nu bij Pot)	334 m² bvo	2.444	815.037
Uitbreiding depot grotere zware objecten ("Pot uitbreidingsbehoefte")	334 m² bvo	2.444	815.037
CONSERVEREN			
Ruimte voor mobiele PEG conservering (ipv Sneek)	340 m² bvo	2.444	830.922
Sproeierte nabij conserveringsstation (incl. los- en laadruimte)	128 m² bvo	2.807	359.345
Transito/quarantaineruimte	125 m² bvo	3.156	394.441
Centraliseren hout- en metaalwerkplaats	125 m² bvo	2.884	360.456
Terrein gereed maken voor vrachtverkeer	600 m² terr	96	57.600
Herstellen en verbeteren van conserveringsstation (RWS)	560 m² bvo	pm	pm
ONDERZOEKEN			
Inbouwpakket studiecentrum: multifunctionele onderzoeksruimte	281 m² bvo	445	125.000
PRESENTATIE (& EXPLOITATIE)			
Uitbreiding/verbetering van expositieruimte (presentatie archeologische collectie)	188 m² bvo	3.330	626.079
Aanpassen van publiek en ontvangstruimten (garderobe, toiletten, etc.)	63 m² bvo	1.796	113.147
Herinrichting van entreegebied / bebording / routing	2.525 m² terr	204	515.100
Subtotaal investeringskosten			5.109.919
Overige kosten			
Specifieke installaties (sproeiinstallaties etc.)			incl.
Losse inrichting			incl.
Adviseurs, directievoering bouw			incl.
Aansluitkosten (nuts)			incl.
Inrichting depot/voorzieningen (o.a. stellingen)	1.676 m2 bvo	150	251.400
Projectorganisatie Batavialand			488.000
Verhuizing collectie Pot naar locatie			40.000
Verhuizing Sneek (cons. Units)			20.000
Prijsstijgingen tot start bouw	5.909.319	6,1%	359.878
Onvoorzien	6.269.197	10,0%	626.920
Subtotaal bijkomende kosten			1.786.197
Synergievoordelen door optimalisaties in ontwerp en traject (over bouwkosten nieuwe investeringskosten t.o.v. pakket 1)	2.289.949 extra bouwkosten	10%	-228.995
TOTAAL (EXCL. BTW)			6.667.000

Figuur 4: investeringspakket 3 uit studie Brink 2020 (prijspeil 2020)

Hierbij is destijds de volgende (algemene) toelichting gegeven:

- De investeringskosten van diverse programmaonderdelen zijn op hoofdlijnen geraamd en omvatten naast de bouwkosten, ook kosten ten aanzien van advies, honoraria, leges, directievoering, et cetera;
- In de kostenraming is uitgegaan van een functioneel/doelmatig ambitieniveau;
- De uitbreiding van het depot voor kleine objecten is te klein voor een optopping van de huidige depottoren. Het uitgangspunt voor de kostenraming is daarom dat het depot voor kleine objecten als onderdeel wordt meegenomen in de andere programmaonderdelen;
- Voor de nieuw te realiseren ruimten (depots, voorzieningen, et cetera) is budget opgenomen om deze te voorzien van onder andere kasten/stellingen en andere voor de functie noodzakelijke inrichtingselementen;

- De projectorganisatie Batavialand bestaat uit de (personele) inzet van Batavialand, in de vorm van eigen uren danwel in te huren capaciteit. Het gaat hier om de inzet bij deelname aan stuurgroep- en ontwerpoverleggen, het aanleveren van informatie, het uitwerken van beleidsplannen voor de nieuwe NSD-functie in relatie tot de huisvesting, relatie met masterplan Batavialand, overhead, et cetera.
- De verhuizingskosten om het materieel van locaties Sneek en Amersfoort te verhuizen zijn middels kostenkengetallen geraamd.
- Deze kostenraming veronderstelt dat de genoemde programmaonderdelen integraal onderdeel uitmaken van het plan en in één ontwerp- en bouwstroom worden uitgevoerd. Wanneer investeringen gefaseerd worden uitgevoerd, leidt dit tot inefficiëntie in het ontwikkeltraject en daarmee tot hogere kosten.
- De prijsstijging tot start bouw is gerekend met twee jaar tegen +3,0% per jaar (6,1% in totaal).
- De prijsstijging gedurende de bouw is onderdeel van de investeringskostenraming voor afzonderlijke programmaonderdelen zelf.
- Het budget onvoorzien omvat 10% van de voorgaande kostenposten en werd in deze fase van het project als reëel uitgangspunt beschouwd.
- Het uitgangspunt is dat btw niet kostenverhogend werkt. Voor wat betreft zuivere overheidstaken geldt dat de btw hiervan gecompenseerd kan worden via het btw compensatiefonds. Ervan uitgaande dat het vastgoed van de depotfunctie/NSD hieronder valt, geldt dat de provincie de btw op de investering kan compenseren via het btw compensatiefonds. Voor wat betreft de uitbreiding van de museale functie geldt het uitgangspunt dat Batavialand een btw belaste prestatie levert waardoor de btw op de investeringskosten compensabel is. Derhalve is de conclusie dat er geen kostenverhogende btw aanwezig is in de business case. Wij adviseren te allen tijde om bij fiscale vraagstukken een daartoe gespecialiseerde adviseur in te schakelen.

Ten opzichte van het oorspronkelijke investeringspakket zijn diverse wijzigingen doorgevoerd.

- Actualisatie van de kostenkengetallen op basis van de huidige marktomstandigheden.
- Andere demarcatie van werkzaamheden op basis van de beoogde samenwerking tussen Batavialand en de provincie.

Zoals beschreven in de inleiding maakt de bouw- en vastgoedmarkt een onvoorspelbare beweging door. Op het moment van schrijven zijn de bouwkosten gemiddeld genomen met 20% gestegen ten opzichte van prijspeil 2020. In onderstaande begroting wordt duidelijk wat een dergelijke prijsstijging betekent voor de uitbreiding van het vastgoed ten behoeve van de doorontwikkeling van Batavialand. In hoofdstuk 5 gaan wij verder in op het risico en de risicobeheersmaatregelen.

De geraamde investeringskosten zijn met circa € 1,2 miljoen. toegenomen tot € 7,86 miljoen. Ten opzichte van het oorspronkelijke investeringspakket is in onderstaande begroting de actualisatie van de kostenkengetallen op basis van de huidige marktomstandigheden doorgevoerd. Het gevraagde programma, de scope van het project, is hierbij ongewijzigd.

In de volgende figuur is de geactualiseerde investeringskostenraming weergegeven;

TOTAALOVERZICHT				
Programmaonderdelen				
BEWAREN	Omvang / aantal	Eenheidsprijs	NSO3	
Depotuitbreiding kleine objecten (optoppen huidig depot)	40 m² bvo	3.121	124.850	
Depot grotere zware objecten (ipv Maritiem Depot nu bij Pot)	334 m² bvo	3.121	1.040.936	
Uitbreiding depot grotere zware objecten ("Pot uitbreidingsbehoefte")	334 m² bvo	3.121	1.040.936	
CONSERVEREN				
Ruimte voor mobiele PEG conservering (ipv Sneek)	340 m² bvo	3.121	1.061.224	
Sproeiruimte nabij conserveringsstation (incl. los- en laadruimte)	128 m² bvo	4.387	561.551	
Transito/quarantaineruimte	125 m² bvo	4.121	515.149	
Centraliseren hout- en metaalwerkplaats	125 m² bvo	3.660	457.476	
Terrein gereed maken voor vrachtverkeer	600 m² terr	120	72.000	
Herstellen en verbeteren van conserveringsstation (RWS)	560 m² bvo	pm	pm	
ONDERZOEKEN				
Inbouwpakket studiecentrum: multifunctionele onderzoeksruimte	281 m² bvo	534	150.000	
PRESENTATIE (& EXPLOITATIE)				
Uitbreiding/verbetering van expositieruimte (presentatie archeologische collectie)	188 m² bvo	4.107	772.109	
Aanpassen van publiek en ontvangstruimten (garderobe, toiletten, etc.)	63 m² bvo	2.203	138.814	
Herinrichting van entreegebied / bebording / routing	2.525 m² terr	245	618.120	
Subtotaal investeringskosten			6.553.165	
Overige kosten				
Specifieke installaties (sproeiinstallaties etc.)			incl.	
Losse inrichting			incl.	
Adviseurs, directievoering bouw			incl.	
Aansluitkosten (nuts)			incl.	
Inrichting depot/voorzieningen (o.a. stellingen)	1.676 m2 bvo	-	-	
Projectorganisatie Batavialand			512.000	
Verhuizing collectie Pot naar locatie			-	
Verhuizing Sneek (cons. Units)			-	
Prijsstijgingen tot start bouw	7.065.165	4,0%	285.433	
Onvoorzien	7.350.597	10,0%	735.060	
Subtotaal bijkomende kosten			1.532.492	
Synergievoordelen door optimalisaties in ontwerp en traject	8.085.657	investeringskosten	2,8%	-228.995
TOTAAL (EXCL. BTW)			7.857.000	

Figuur 5: investeringspakket 3 - prijspeil 2022

Hieronder volgt een toelichting op de verschillende onderdelen in de investeringskostenraming:

- De nieuw te realiseren programmaonderdelen zijn ten opzichte van 2020 circa 20% tot 30% duurder geworden. Dit komt vanwege de hard gestegen materiaalkosten. Voor het bouwsysteem is het uitgangspunt: een stalen constructie met een gevel van isolerende sandwichpanelen. In de afgelopen periode is met name staal, maar ook hardschuim (isolatie) fors in prijs gestegen. De prijzen voor beton en baksteen zijn daarentegen minder hard gestegen. Toch is de verwachting dat een bouwsysteem met een stalen constructie het goedkoopst is.
- Voor de sproeiruite is aanvullend budget opgenomen voor de aanwezige technische voorzieningen, zoals de spoelvloer buiten en een kraanbaan. De kosten voor de kraanbaan zijn afhankelijk van de benodigde belasting en type.
- Sommige activiteiten zijn uit de investeringskostenraming gehaald, omdat ze worden uitgevoerd door Batavialand. Dit gaat om de verhuiskosten van de depots in Sneek en Amersfoort, en de inrichtingskosten voor de nieuwe ruimten. Doordat dit specifieke inrichtingselementen zijn is de verwachting dat Batavialand hier de beste afweging in kan maken. Deze kosten komen dus niet te vervallen, maar komen terug in de financiële meerjarenexploitatie van Batavialand.
- Voor de prijsstijging tot start bouw is gerekend met 2,0% per jaar gedurende twee jaar. De verwachting is dat de materiaalprijzen op dit moment op een dermate hoog prijsniveau liggen dat een beperkte stijging mogelijk is, maar dat ook een daling niet wordt uitgesloten. Ook indien

de materiaalprijzen niet in prijs dalen, kan op de aannemersmarkt prijsdruk ontstaan vanwege vraaguitval.

- In de oorspronkelijke analyse is een synergievoordeel ingerekend ten opzichte van kleinere investeringspakketten, vanuit de gedachte dat bij een plan met meerdere functies efficiënter kan worden omgegaan met vormfactoren (bijvoorbeeld minder gevels), algemene ruimten (verkeersruimte, sanitair, entree, et cetera), maar ook met het ontwikkeltraject zelf. De verwachting is dat bij een integrale uitwerking van de verschillende programmaonderdelen een besparing van circa € 200.000,- mogelijk moet zijn.

Op basis van bovenstaande begroting kan geconcludeerd worden dat, zou het project op dit moment aanbesteed worden, door de marktomstandigheden (bouwkostenstijgingen) het benodigde budget is toegenomen met circa € 1,2 miljoen tot € 7,86 miljoen exclusief btw. Het geraamde investeringskostenbudget past daarmee vooralsnog wel binnen het door OCW en provincie beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 7,88 miljoen.

Daarnaast heeft Batavialand aangegeven dat de beoogde uitbreiding van het depot voor kleine objecten met 40 m² bvo, per 2020 al te klein is gebleken na IJsselkoggefondsten en het aanbrengen van een klimaatinstallatie in opdracht van de Erfgoedinspectie. Een uitbreiding met nog eens 40 m² bvo wordt afdoende geacht. De meerkosten hiervan bedragen circa € 150.000,- exclusief btw.

Ook de benodigde uitbreiding van het depot voor grote objecten is naar verwachting iets groter (van 668 m² bvo naar 680 m² bvo). Op basis van het bouwkostenniveau prijspeil heden leidt dit tot extra investeringskosten van circa € 50.000,- excl. btw.

Deze door Batavialand gewenste scopewijzigingen zijn vooralsnog niet meegenomen in deze haalbaarheidsanalyse. In hoofdstuk 5 gaan we in op de beheersmaatregelen.

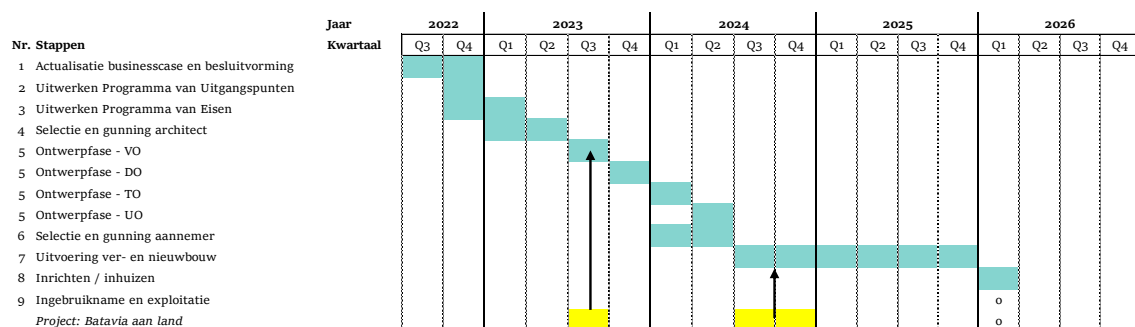
03.02 Planning

In de oorspronkelijke notitie van Brink werd uitgegaan van de volgende planning:

- Planvoorbereiding in de periode tot en met Q2 2022;
- Start bouw medio 2022;
- Start exploitatie vanaf eind 2023.

Gelet op de voortgang in de achterliggende periode is de planning ten behoeve van de financiële doorrekening met circa twee jaar verschoven. Dat betekent indicatief het volgende:

- Planvoorbereiding in de periode tot en met Q2 2024;
- Start bouw medio 2024;
- Oplevering begin 2026.



Figuur 6: Indicatieve ontwikkelplanning doorontwikkeling Batavialand tot NSD

In de intentieovereenkomst van mei 2022 tussen de provincie, OCW, RCE, gemeente en Batavialand is overeengekomen dat het NSD in mei 2027 klaar moet zijn. De geactualiseerde planning laat zien dat dit vooralsnog mogelijk is.

In de planning is de invloed van het project van 'De Batavia' aan land relevant. Omstreeks Q3 2023 wordt bekendgemaakt of en op welke wijze 'De Batavia' aan land wordt gebracht. Dit heeft daarmee invloed op het ontwerp van het nieuwe gebouw voor het NSD. De Batavia wordt in het 2^e deel van 2024 daadwerkelijk aan land gebracht wanneer alles goed gaat. Dat betekent dat daarmee een belangrijk raakvlak ontstaat in de bouwplanning, afhankelijk van het ontwerp en de route waarlangs, en de plek waar 'De Batavia' uiteindelijk komt. Dit leidt naar verwachting tot een vertraging van één kwartaal ten opzichte van de oorspronkelijke doorlooptijd.

03.03 Wijze van verbouwing

Of en op welke wijze het museum open kan blijven is afhankelijk van de precieze locatie van de bouwactiviteiten en de eventuele gevolgen van de bouw (veiligheid, trillingen, stof, geluid, et cetera) voor collecties, medewerkers en publiek. Het is op dit moment lastig om hier uitspraken over te doen, omdat er nog geen architectonisch plan is.

In overleg met Batavialand is besproken dat een volledige sluiting niet aan de orde is. De scheepswerf (met programma) en de afbouw van 'De Zeven Provinciën' zal blijven doordraaien. Het aantal bezoekers aan de werf is van oudsher vele malen groter dan het bezoek aan het museum. Er zijn vanuit de (ver)bouwwerkzaamheden ook geen grote gevolgen te verwachten voor de bedrijfsvoering, hoogstens voor de publieksfunctie van het museum vanwege de verbouwing van de entree, delen van de publieksruimte en de routing daarbuiten.

Het personeel van Batavialand kan op de huidige plek gehuisvest blijven, en kunnen gebruik blijven maken van de personeelsingang aan de noordzijde. Het depot zal waarschijnlijk tijdelijk anders geklimatiseerd moeten worden (recirculatie) en toegangsregels voor depotmedewerkers wellicht aangescherpt. Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden moet worden onderzocht in welke mate trillingen ontstaan en in hoeverre deze impact hebben op de collectie. Dit speelt met name bij de funderingswerkzaamheden. Door schroefpalen te gebruiken worden trillingen vermeden.

Het uitgangspunt is derhalve dat de bedrijfsvoering doorgang heeft op de huidige wijze.

03.04 Huisvestingslasten

Naast de investering is structureel budget nodig voor bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van de nieuw gerealiseerde ruimten, het beheer, schoonmaak, energie, water, zakelijke lasten en beveiliging. Deze kosten lopen deels via de baten/lasten-rekening van het museum (gebruikerskosten) en deels via de provincie Flevoland als gebouweigenaar. De aanname in deze financiële analyse is dat alle kosten die lopen via de provincie Flevoland (de eigenaarslasten) via een kostendekkende vergoeding alsnog bij Batavialand terechtkomen.

In de onderstaande tabel zijn de gehanteerde kostenkengetallen per onderdeel weergegeven voor de situatie in 2020 en voor nu.

Onderdeel van exploitatie	Kosten/m ² bvo (p.p. '20)	Kosten/m ² bvo (p.p. '22)	Δ
Huismeester/beheer/afval	€ 5,0	€ 5,3	+5%
Dagelijks onderhoud	€ 3,0	€ 3,2	+7%
Verwarming	€ 6,0	€ 10,9	+82%
Elektra	€ 5,0	€ 9,6	+92%
Water	€ 1,0	€ 1,1	+5%
Beveiliging	€ 15,0	€ 16,3	+8%
Schoonmaak	€ 10,0	€ 11,2	+12%
Aanvullende servicekosten voor PEG-installatie	€ 5,0	€ 7,6	+52%
Eigenaarsonderhoud	€ 45,7	€ 49,0	+7%
Zakelijke lasten, verzekering	€ 15,2	€ 16,3	+7%

Figuur 7: Huisvestingslasten Batavialand (vergelijking 2020 vs. 2022)

Uit de tabel komt naar voren dat met name de invloed van stijgende energie- en gasprijzen een belangrijke rol spelen voor de verbruikskosten. Maar ook de forse prijsstijgingen in de schoonmaak- en beveiligingsbranche hebben impact op de verwachte huisvestingslasten.

In de tabel hieronder zijn de verwachte huisvestingslasten met prijspeil 2022 weergegeven.

Onderdeel van exploitatie	Kosten (p.p. '22)
Huismeester/beheer/afval	€ 9.000
Dagelijks onderhoud	€ 5.000
Verwarming	€ 18.000
Elektra	€ 16.000
Water	€ 2.000
Beveiliging	€ 27.000
Schoonmaak	€ 19.000
Aanvullende servicekosten voor PEG-installatie	€ 3.000
Eigenaarsonderhoud	€ 82.000
Zakelijke lasten, verzekering	€ 27.000
Huisvestingslasten Batavialand	€ 208.000

Figuur 8: Huisvestingslasten Batavialand (prijspeil 2022)

De totale extra huisvestingslasten voor het NSD werden in 2020 geschat op € 154.000,- per jaar, en die nemen naar verwachting toe tot € 208.000,- per jaar (bij een gelijkblijvende omvang van de nieuwe programmaonderdelen).

Een deel van de stijging van ruim € 50.000,- op jaarbasis wordt veroorzaakt door de eerder genoemde inflatoire effecten. Een gedeelte van deze kostenstijging is destijds in de meerjarige businesscase opgenomen (2,0% per jaar), maar dat is onvoldoende gebleken om de nu gerealiseerde kostenstijging af te dekken.

Wat daarnaast een rol speelt is de centralisering van de depots en de daarbij horende bezuiniging. In de analyse van 2020 zijn de huurlasten op de twee externe depots als bezuiniging ingeboekt (in totaal € 42.000,-), maar zijn de exploitatielasten van het oude en nieuwe vastgoed ten opzichte van

elkaar weggestreept. In de voorliggende analyse is gekozen om de volledige bezuiniging voor de depots in Amersfoort en Sneek in te rekenen, dus zowel de huurlasten alsook de verbruikskosten (in totaal ruim € 64.000,- op jaarbasis). Daarentegen worden voor het nieuw te realiseren vastgoed voor deze depots ook de volledige exploitatiekosten ingerekend op basis van de kengetallen uit Figuur 7.

Daarnaast worden in de periode 2023-2025 drie kostenposten opgenomen met een tijdelijk karakter. Deze kosten worden opgenomen in de meerjaren exploitatiebegroting omdat het eenmalige kosten betreft ten behoeve van de ontwikkeling van Batavialand tot NSD.

- In 2025 is een budget van € 66.000,- (p.p. heden) opgenomen voor de verhuizing van de collectie uit de externe depots in Sneek en Amersfoort naar het gecentraliseerde depot.
- Voor de nieuw te realiseren ruimten (depots, voorzieningen, et cetera) is € 277.000,- (p.p. heden) budget opgenomen om deze te voorzien van onder andere kasten/stellingen en andere voor de functie noodzakelijke inrichtingselementen.
- Daarnaast is in de periode 2023-2025 een kostenpost opgenomen van in totaal circa € 250.000,- (p.p. heden) ter dekking van eventueel benodigd tijdelijk personeel. Batavialand is als gebruiker een belangrijk onderdeel van de projectontwikkeling, maar heeft ook vanuit haar bestaande museale kant een actieve rol. Er is capaciteit nodig om de verhuizing van de collectie te kunnen organiseren, vergunningen te kunnen aanvragen, etc. In de investeringskostenraming is ook al een budget voor tijdelijke organisatiekosten opgenomen, en dit budget via de exploitatiebegroting van Batavialand is in aanvulling daarop beschikbaar.

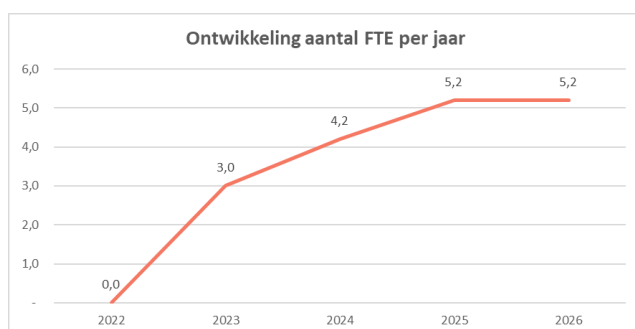
03.05 Personeel

Voor het invullen van de NSD functie en de doorontwikkeling van Batavialand voorziet Batavialand een structurele uitbreiding van de formatie met 5,2 FTE. Deze kosten lopen via de baten/lasten-rekening van het museum. De beoogde uitbreiding ziet er als volgt uit:

- 0,8 fte registrator;
- 1 fte senior depotbeheerder ;
- 1 fte restaurator;
- 0,4 fte ICT beheerder;
- 0,5 fte Educator;
- 1,0 fte Marketeer;
- 0,5 fte Conceptontwikkelaar.

De museum CAO bevatte in de periode vanaf 2020 tot 2022 een beperkte loonstijging (+1,0%). De gemiddelde loonkosten bedragen € 89.000,- per jaar, inclusief 25% werkgeverslasten (prijsspeil heden). De jaarlijkse kosten om de formatie uit te breiden met 5,2 fte is voor nu begroot op circa € 463.000,- per jaar. Voor de periode vanaf 2022 wordt als uitgangspunt gerekend met een gemiddeld genomen 2,0% stijging per jaar.

De formatie kent een geleidelijke ingroei waarbij sommige taken op korte termijn kunnen en moeten worden ingevuld, terwijl andere functies pas richting de bouwperiode ingevuld kunnen worden. Voor nu is als uitgangspunt gehanteerd dat in 2023 gestart wordt met 3 FTE waarbij de formatie gedurende de bouw- en ontwikkelfase verder toeneemt.



Figuur 9: Ontwikkeling formatie in periode 2022-2026

04 MEERJARENEXPLOITATIE

In het voorgaande hoofdstuk is onder andere toegelicht wat de verwachte investeringskosten zijn en welke onderdelen in de meerjarenexploitatie gaan wijzigen als gevolg van de doorontwikkeling van Batavialand tot NSD. Het resultaat van de eerder genoemde investering moet resulteren in een mooi en goed onderkomen voor de nationale scheepsarcheologische collectie. Daarnaast moet het ook een bijdrage leveren aan een gezonde bedrijfsvoering van het museum. Daarom wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de financiële meerjarenexploitatie ná de investering in de ontwikkeling van het NSD.

In de onderstaande figuur is de meerjarenprognose van Batavialand weergegeven. Het vertrekpunt wordt gevormd door het 'basispad' (zie paragraaf 02.02) van Batavialand. Daar bovenop wordt de impact van de doorontwikkeling tot NSD inzichtelijk gemaakt. In de beoogde planning is 2026 het eerste jaar van volledige exploitatie. Daarom is dat jaar een belangrijk ijkpunt in de beoordeling van de financiële haalbaarheid.

Meerjarenprognose bij doorontwikkeling Batavialand tot NSD	bouw- en ontwikkelfase				exploitatie
	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo baten en lasten voor bestemming (basispad Batavialand)	-114.979	335	85.294	92.764	115.110
Extra subsidie OCW	-	408.000	416.000	424.000	433.000
Extra subsidie Provincie Flevoland	-	306.000	312.000	318.000	325.000
Besparing op kosten depot Sneek	-	-	-	-	35.000
Besparing op kosten depot Amersfoort	-	-	-	-	34.000
Verhuiskosten depot Sneek	-	-	-	-23.000	-
Verhuiskosten depot Amersfoort	-	-	-	-47.000	-
Extra tijdelijke lasten door projectorganisatie Batavialand	-	-85.000	-87.000	-88.000	-
Inrichting depot/voorzieningen	-	-	-	-293.000	-
Extra structurele personeelslasten door uitbreiding formatie	-	-272.000	-389.000	-491.000	-501.000
Extra huisvestingslasten Batavialand	-	-	-	-	-226.000
Mutatie als gevolg van doorontwikkeling NSD	-	357.000	252.000	-200.000	100.000
Saldo baten en lasten voor bestemming ná doorontwikkeling tot NSD	-114.979	357.335	337.294	-107.236	215.110

Figuur 10: Meerjarenprognose bij doorontwikkeling Batavialand tot NSD

De doorontwikkeling van Batavialand tot NSD leidt tot hogere huisvestings- en exploitatielasten van het vastgoed, maar ook de personele formatie dient te worden uitgebreid. Daar tegenover staat een beperkte kostenbesparing op de huur van de externe depots, maar ook de structurele verhoging van de subsidie van OCW en de provincie. Dit laatste gaat om een bedrag van € 400.000,- (OCW) en € 300.000,- (provincie) per jaar, waarbij ervan uit is gegaan dat deze bedragen vanaf 2022 geïndexeerd worden tot prijspeil 2026 en dat uitkering voor het eerst plaatsvindt in 2023.

De resultaten laten zien dat de financiële businesscase van de doorontwikkeling van Batavialand tot NSD structureel (vanaf 2026) een voorzichtig positief resultaat laat zien. Hierbij is het met name van belang dat de beoogde formatie van 5,2 FTE niet groter en/of duurder uitvalt en dat de structurele bekostiging/subsidie met inflatie wordt gecorrigeerd. Dit laatste is gebruikelijk, waarbij de hoogte van de subsidie indexatie wel kan afwijken van de werkelijke stijging van de kosten.

Ook het moment en tempo van de ingroei van de formatie speelt een belangrijke rol. Vooruitlopend op de oplevering van het NSD eind 2025 dient de formatie uitgebreid te worden. Hierbij is voor nu

rekening gehouden met een formatie van 3,0 FTE in 2023 die elk jaar toeneemt. Een eerdere (of grotere) inzet heeft direct effect op de meerjarenexploitatie.

Daarnaast worden ook tijdelijke kosten gemaakt voor de projectorganisatie Batavialand en de verhuizingskosten van de depots. Deze kosten zijn niet structureel, maar worden in de periode 2023-2025 wel gedekt via de subsidieopbrengsten. Op basis van deze resultaten is te zien dat in de genoemde bouw- en ontwikkelperiode van 2023-2025 een financiële ruimte bestaat van in totaal circa € 400.000,-. Dit is “eenmalig geld” en kan indien nodig ingezet worden ter dekking van tegenvallers in de bouw- en ontwikkelfase. Deze buffer is ook nodig. Het is een onzekere (vastgoed)ontwikkeling waarbij de financiële buffer om tegenvallers op te vangen bij Batavialand niet aanwezig is gelet op de eerdere bezuinigingen (zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 02.05).

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het perspectief van Batavialand de doorontwikkeling tot NSD op een financieel gezonde manier kan plaatsvinden, zowel tijdens de bouw- en ontwikkelfase als de exploitatiefase. Er zijn natuurlijk risico's die kunnen optreden in de komende jaren die een negatieve impact kunnen hebben. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.

Daar bovenop laat ook het ‘basis’-pad van Batavialand een voorzichtig positief resultaat zien. Daarbij geldt natuurlijk wel dat hoewel het uiteindelijk “één portemonnee” is, de vraag in dit onderzoek gericht is op de haalbaarheid van de doorontwikkeling tot NSD. Het is in beginsel niet de bedoeling om een structureel tekort op de functie van NSD te compenseren met de reguliere museale exploitatie (of andersom).

05 RISICOANALYSE

Een belangrijk onderdeel van de besluitvorming over een project is de inschatting welke risico's kunnen optreden, wat daarvan het effect is op de voortgang, de kwaliteit en de financiën. De belangrijke vraag is dan ook hoe het plan zo kan worden ingestoken dat het tegenvallers kan opvangen. Dit hoofdstuk onderzoekt verschillende kansen en risico's in de business case van de doorontwikkeling van Batavialand tot NSD.

05.01 Bouw- en ontwikkelfase

In deze paragraaf zijn eenmalige risico's (en kansen) weergegeven die zich kunnen voordoen tijdens de ontwikkel- en bouwfase. Het betreft hier eenmalige risico's die in beginsel geen structurele impact hebben op de meerjarenexploitatie, maar wel leiden tot een financieel tekort in de aanloopperiode.

#	Omschrijving	Gevolg	Impact	Eigenaar
1	Hogere bouwkosten door loon- of materiaalstijging	Van 2% naar 3% per jaar	€ -150.000	Provincie
2	Hogere bouwkosten door hogere kwaliteit	Stel 15% duurder	€ -990.000	Provincie
3	Vereenvoudigd ambitieniveau (gevel, inbouwpakketten, etc.)	Lagere kwaliteit inbouwpakket, minder open gevels.	€ 100.000	Provincie
4	Beoogde synergie in programmaonderdelen fase 1 wordt in ontwerp niet gerealiseerd.	Geen besparing op investeringskosten.	€ -230.000	Provincie
5	Extra ruimtebehoefte tijdens uitwerking PvE	Stel 10% (+/- 170 m2) meer ruimte benodigd.	€ -460.000	Provincie
6	Extra onderzoekskosten door omgevingsaspecten (flora/fauna, etc.)	Extra onderzoeksbudget (en mogelijk ook vertraging).	€ -75.000	Provincie
7	Hogere kosten door vertraging in project	Vertraging van één jaar leidt tot inefficiëntie in (ontwerptraject), prijsstijgingen en extra huurlasten depot	€ -460.000	Provincie/Batavialand
8	(Ver)bouwwerkzaamheden leiden tot minder bezoekers	Gedurende één jaar 20.000 bezoekers (20-25%) minder.	€ -190.000	Batavialand
9	Verhuizing van depot met kleine/groten objecten is complexer	Verdubbeling van geraamd budget.	€ -66.000	Batavialand
10	Formatie moet één jaar eerder uitgebreid worden	Meer loonkosten in 2024 vooruitlopend op de oplevering.	€ -440.000	Batavialand
11	Subsidie wordt met terugwerkende kracht over 2022 uitgekeerd.	Extra opbrengsten in bouw- en ontwikkelperiode	€ 600.000	Batavialand
12	Afbouw 'Zeven Provinciën' leidt tot meer bezoekers in periode 2023-2025	Stel 12.000 extra bezoekers per jaar in periode '23-'25	€ 340.000	Batavialand

Figuur 11: Risico's tijdens bouw- en ontwikkelfase (eenmalig)

Sommige risico's landen in financiële zin bij de provincie als bouwheer, andere risico's landen bij Batavialand.

Risico's voor provincie

Voor wat betreft de bouw hebben met name de hogere bouwkosten door kwaliteitseisen of extra ruimtebehoefte een grote financiële impact. Ook kan het beoogde (en ingerekende) synergievoordeel uiteindelijk niet gerealiseerd worden. Het risico hiervoor ligt in financiële zin bij de provincie als bouwheer.

Ter vergelijking: in de herijkte investeringskostenraming is een post onvoorzien opgenomen van circa € 735.000,-. Dat budget is bedoeld om onvoorziene risico's mee af te kunnen dekken. Hiermee kunnen een aantal risico's worden afgedekt, maar bij een cumulatie van risico's is dat budget onvoldoende. Hierbij speelt met name het risico van een hoger kwaliteitsniveau een belangrijke rol.

Het uitgangspunt in de kostenraming van Brink is een doelmatig, functioneel ambitieniveau. Een ander ambitieniveau heeft direct impact op het kostenniveau.

Risico's voor Batavialand

Er zijn echter ook risico's die een financiële impact hebben op de exploitatie van Batavialand gedurende de bouw- en ontwikkelfase. Dit gaat dan met name om de vroegtijdige uitbreiding van de formatie, maar ook het gevolg van een lager bezoekersaantal heeft een relatief grote impact.

Eerder is geconstateerd dat Batavialand in de periode 2023-2025 een buffer heeft van circa € 400.000,-. Dit is "eenmalig geld" en kan indien nodig ingezet worden ter dekking van tegenvallers in de bouw- en ontwikkelfase. Daarnaast zijn er ook kansen die een flinke impact kunnen maken, bijvoorbeeld het met terugwerkende kracht uitkeren van de subsidie over 2022 of een succesvolle afbouw van 'De Zeven Provinciën'.

05.02 Exploitatiefase

In deze paragraaf zijn structurele risico's (en kansen) weergegeven die zich kunnen voordoen tijdens de exploitatiefase. Deze risico's zijn van belang om te beoordelen in hoeverre de financiële meerjarenexploitatie van Batavialand robuust is.

#	Omschrijving	Gevolg	Impact op jaarbasis (2026)
1	Formatie t.b.v. NSD moet groter zijn.	Stel 10% grotere formatie (+ 0,5 FTE extra)	€ -50.000
2	Gemiddelde loonkosten kunnen gelet op beoogde formatie lager uitvallen.	Van € 89.000,- naar € 85.000,- per FTE (-5%).	€ 25.000
3	Lonen stijgen harder dan verwacht	Van 2% naar 3% per jaar	€ -20.000
4	Huisvestingslasten zijn hoger dan verwacht.	20% hogere huisvestingslasten	€ -45.000
5	Exploitatiekosten stijgen harder dan verwacht	Van 2% naar 4% per jaar	€ -17.000
6	Voor tarieven verbruikskosten geldt een bestaande overeenkomst	Stel 25% lagere tarieven voor elektra/verwarming	€ 9.000
7	Lagere verbruikskosten door duurzaamheidsmaatregelen	Besparing van 10% op energie (elektriciteit en warmte)	€ 4.000
8	Extra bezoekers op basis van onderzoek Berenschot	Gemiddeld 10.000 extra bezoekers (110.000 i.p.v. 100.000)	€ 89.000

Figuur 12: Risico's tijdens exploitatiefase (structureel)

Ter vergelijking: in de herijkte exploitatieraming is geen expliciete post onvoorzien opgenomen. Er is op basis van de resultaten uit hoofdstuk 4 een overschot van circa € 100.000,-. Hiermee kunnen een aantal risico's worden afgedekt. Daarbij geldt dat in de meerjarenprognose voor 2026 rekening is gehouden met 100.000 bezoekers wat volgens Berenschot aan de onderkant van de bandbreedte zit in het scenario met een doorontwikkeling van Batavialand.

Ook hier geldt echter wel dat bij een cumulatie van risico's (en uitblijven van meevallers) de doorontwikkeling van Batavialand tot NSD een structurele negatieve impact kan hebben op de financiële meerjarenprognose.

06 CONCLUSIES

In deze rapportage is een actualisatie gemaakt van de financiële businesscase voor de beoogde doorontwikkeling van Batavialand tot een nationaal scheepsarcheologisch depot. Hierin is voortgebouwd op eerdere onderzoeken en rapportages. In dit proces is samengewerkt met Batavialand en de provincie om standpunten uit te wisselen en gezamenlijk te komen tot een reële ontwikkelstrategie voor de eerste stap in de doorontwikkeling van Batavialand.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken concludeert Brink het volgende aan de hand van een aantal thema's: Investerings, Planning, Exploitatie en Kansen en risico's.

06.01 Investerings

De conclusie ten aanzien van de doorontwikkeling tot NSD is dat de geactualiseerde investeringskostenraming van € 7,86 miljoen past binnen het beschikbaar gestelde budget door het Ministerie van OCW en provincie Flevoland (in totaal € 7,88 miljoen).

- Het Ministerie van OCW stelt in totaal vanuit het Rijk een budget beschikbaar van € 5,64 miljoen voor de bouw van het NSD.
- Provincie Flevoland heeft het voornemen om eenmalig € 2,24 miljoen bij te dragen aan het entreegebouw en de verbeteringen in het huidige publieksgebied.
- Het ter beschikbaar gestelde investeringsbudget bedraagt daarmee in totaal € 7,88 miljoen.
- Brink heeft de investeringskostenraming geactualiseerd op basis van de programmaonderdelen die ook in 2020 zijn vastgesteld. Door de gestegen bouwkosten is het benodigde budget toegenomen ten opzichte van de analyse uit 2020. Het geraamde investeringskostenbudget bedraagt iets meer dan €7,86 miljoen exclusief btw. Het past daarmee binnen het door OCW en provincie beschikbaar gestelde investeringsbudget.
- Daarnaast heeft Batavialand aangegeven dat een uitbreiding van het depot voor kleine en grote objecten naar verwachting noodzakelijk is. De meerkosten hiervan bedragen indicatief € 0,2 miljoen. Deze door Batavialand gewenste scopewijzigingen zijn vooralsnog niet meegenomen in de investeringskostenraming en deze haalbaarheidsanalyse.

06.02 Planning

In de intentieovereenkomst van mei 2022 tussen de provincie, OCW, RCE, gemeente en Batavialand is overeengekomen dat het NSD in mei 2027 klaar moet zijn. De geactualiseerde planning laat zien dat dit vooralsnog mogelijk is.

Gelet op de voortgang in de achterliggende periode is de planning ten behoeve van de financiële doorrekening wel met circa twee jaar verschoven. Dat betekent dat de bouw naar verwachting medio 2024 kan starten waarbij oplevering begin 2026 kan plaatsvinden.

Er bestaan belangrijke raakvlakken in deze ontwikkelplanning met de andere onderdelen in de bredere gebiedsontwikkeling van Batavialand, zoals het aan land brengen van 'De Batavia' en de afbouw van 'De Zeven Provinciën' en de verplaatsing van de scheepswerf naderhand. Door het aan land brengen van 'De Batavia' in het 2^e deel van 2024 ontstaat een belangrijk raakvlak in de bouwplanning, afhankelijk van het ontwerp en de route waarlangs, en de plek waar 'De Batavia'

uiteindelijk komt. Dit leidt naar verwachting tot een vertraging van één kwartaal ten opzichte van de oorspronkelijke doorlooptijd.

06.03 Exploitatie

De conclusie ten aanzien van de actualisatie van de meerjarenexploitatie van het NSD is dat de doorontwikkeling van Batavialand tot NSD structureel (dat wil zeggen vanaf 2026) een voorzichtig positief resultaat laat zien.

- Het Ministerie van OCW draagt structureel € 400.000,- per jaar bij aan de exploitatie. Provincie Flevoland heeft het voornemen om structureel € 300.000,- per jaar (extra) bij te dragen. Het ter beschikbaar gestelde exploitatiebudget bedraagt daarmee in totaal € 700.000,-.
- De huidige huisvestingslasten van de externe depots in Amersfoort en Sneek bedragen € 64.000,- op jaarbasis.
- De extra huisvestingslasten voor het nieuwe vastgoed bedragen circa € 208.000,-.
- De uitbreiding van de structurele formatie met 5,2 FTE kost circa € 463.000,-.
- De resultaten laten zien dat de financiële business case van de doorontwikkeling van Batavialand tot NSD structureel (dat wil zeggen vanaf 2026) een voorzichtig positief resultaat laat zien.
- Daar bovenop laat ook het 'basis'-pad van Batavialand een voorzichtig positief resultaat zien, hoewel het in beginsel niet de bedoeling is om een structureel tekort op de functie van NSD te compenseren met de reguliere museale exploitatie (of andersom).

06.04 Kansen en risico's bouw en ontwikkelfase

- In de bouw- en ontwikkelfase kunnen verschillende risico's optreden. Sommige risico's landen in financiële zin bij de provincie als bouwheer, andere risico's landen bij Batavialand.
- In de herijkte investeringskostenraming is een post onvoorzien opgenomen van circa € 735.000,-. Dit budget is bedoeld om onvoorziene risico's mee af te kunnen dekken.
- Hiermee kunnen een aantal risico's worden afgedekt, maar bij een cumulatie van risico's is dat budget mogelijk onvoldoende.
- Batavialand heeft in de bouw- en ontwikkelfase (2023-2025) een buffer van circa € 400.000,-. Met dit budget kan Batavialand ook een deel van de geïdentificeerde risico's opvangen. Daarnaast zijn er ook kansen die een flinke impact kunnen maken, bijvoorbeeld het met terugwerkende kracht uitkeren van de subsidie over 2022 of een succesvolle afbouw van 'De Zeven Provinciën'.

06.05 Kansen en risico's exploitatie

- In de herijkte exploitatieraming is geen expliciete post onvoorzien opgenomen. Er is op basis van de gehanteerde uitgangspunten een overschot van circa € 100.000,- op jaarbasis.
- In de risicoanalyse zijn verschillende risico's gesignaleerd die een negatieve impact kunnen hebben op de financiële exploitatie. De grootste risico's ontstaan als toch een grotere formatie benodigd is, of als de huisvestingskosten hoger uitvallen dan verwacht.
- Het overschot van € 100.000,- per jaar kan in de meeste gevallen de risico's afdekken. Enkel in een geval dat alle risico's in volle omvang optreden, kan dit leiden tot een (structureel) negatief resultaat als gevolg van de doorontwikkeling tot NSD.
- Daarbij geldt dat in de meerjarenprognose voor 2026 rekening is gehouden met 100.000 bezoekers wat volgens Berenschot aan de onderkant van de bandbreedte zit in het scenario met een doorontwikkeling van Batavialand. Daarnaast zijn er ook kansen op lagere huisvestingslasten vanwege de ingezette verduurzaming.

o6.06 Samenvattend

Samenvattend concludeert Brink dat op basis van de voorliggende analyse met de daarin opgenomen vertrek- en uitgangspunten de ontwikkeling van het NSD een financieel haalbare ontwikkeling is. Het is daarmee een eerste, maar belangrijke stap in de vernieuwing van Batavialand. Uiteraard bestaat er verschillende risico's die invloed (kunnen) hebben op het ontwerp, de kwaliteit of de nadere uitwerking van het project in algemene zin. Wij adviseren de betrokken partijen om op gezette momenten (mijlpalen) in het ontwikkeltraject de business case te herijken om daarmee de mogelijkheid te creëren om tijdig bij te sturen mocht dat nodig blijken.

BIJLAGE 1: RAPPORT BRINK (2020)

BIJLAGE 2: RAPPORT BERENSCHOT (2020)

BIJLAGE 3: BESLUIT OCW (2021)