

Toerisme Vlaanderen  
Tav Patrick Hellemans  
Grasmarkt 61  
1000 Brussel

Betreft: Toelichting berekening concessievergoeding  
Datum: 1.02.2021  
U.Ref.: Duin en Zee  
M.Ref.: 11840 E – TAX Oostende, Oostende, Fortstraat 128\_Concessievergoeding

Geachte,

In opvolging van het schattingsverslag met onze ref. 11840 E dd 01.02.2021, plaatsbezoek 09.01.2021, van de jaarlijkse indexeerbare vergoeding voor het opstalrecht van het terrein gelegen aan de Fortstraat 128 te 8400 Oostende, Duin en Zee, komen wij in dit schrijven graag terug op uw vraag tot toelichting over de **berekening van de mogelijke concessievergoeding**.

Om deze berekening te maken wordt de **inkomstenmethode** toegepast om via een discounted cashflow model de uitbating van het jeugdverblijf in kaart te brengen voor een gemotiveerde en geëngageerde concessionaris met ervaring, rekening houdend met een vergoeding voor het gebruik van het ter beschikking gestelde gebouw en terrein. Het model wordt opgebouwd met data uit ontvangen jaarrekeningen, getoetst aan data van gelijkaardige uitbatingen. Er wordt uitgegaan van een normale markt, dit wil zeggen met een normale bezetting, zonder rekening te houden met de huidige coronapandemie die zorgt voor de stilstand in het aanbod door het verbod.

**Inkomsten** worden gegenereerd uit hoofdzakelijk overnachtingen en het aanbieden van maaltijden. De tarieven zijn gericht op jongeren, gezien het karakter van de uitbating. Er moet voldaan worden aan enkele eisen om ook in aanmerking te komen voor **subsidies**. We gaan er vanuit dat aan de voorwaarden voldaan wordt. Voor overnachtingen werd uitgegaan van een optimalisatie van de bezetting door het aanbieden van meer bedden om een optimale spreiding te kunnen maken, zonder de maximumcapaciteit van de bezetting te overschreiden.

**Uitgaven** worden gedaan in het kader van de exploitatie en worden marktconform bepaald, getoetst aan de ontvangen jaarrekeningen. De totale vergoeding voor personeel is hoog gezien het arbeidsintensief karakter van de uitbating.

Voor de locatie wordt opgenomen dat de **concessionaris** instaat voor **alle onderhoudswerken** aan het gebouw. Het gebouw is in een zeer goede staat van onderhoud, echter reeds 20 jaar oud. Over de volledige periode wordt een verhoogde raming van onderhoudswerken voorzien (sterk boven de raming van het meerjarenonderhoudsplan dat werd ontvangen) om de concessionaris de mogelijkheid te bieden een buffer aan te leggen om **grotere renovatiewerken** uit te voeren die zullen noodzakelijk zijn aan het gebouw. Eveneens werd met een verhoging van de kosten, hoger dan de inflatie gewerkt.

Voor de **inrichting**, roerende materialen, werd er een **saldo voorzien** door middel van een vaste afschrijving op 15 jaar om na deze periode terug te investeren.

Voor de **stijging van de kosten en inkomsten**, wordt gewerkt met de inflatievooruitzichten van het Federaal planbureau gepubliceerd op 05.01.2021.



**ibens landmeters**

**www.landmeters.net**

Bijkomend wordt er een marge genomen van 5% als zijnde het discontopercentage van de jaarlijkse kasstromen zodat het project van de concessionaris rendabel zou zijn.

Alle berekende waarden worden in het model geplaatst om vervolgens een startvergoeding voor de concessie toe te voegen die ervoor zorgt dat de netto huidige waarde voor de concessionaris, op basis van het discontopercentage van 5%, break even.

Deze **startvergoeding** voor de concessie zal zo kunnen gedragen worden voor de concessionaris in het kader van het de betreffende uitbating. Aan de hand van bovenstaande, kunnen we de berekening (uittreksel uit het model) samenvatten:

| Omschrijving uitgangspunt     |       |
|-------------------------------|-------|
| Stijging jaarlijkse inkomsten | 1,40% |
| Stijging jaarlijkse uitgaven  | 1,40% |
| Stijging onderhoudskosten     | 1,75% |
| Stijging concessievergoeding  | 1,40% |

| Samenvattende berekening                    |  |
|---|--|
| Waarde van de concessievergoeding, per jaar |  |
| Jaarlijks te indexeren                      |  |
| Fortstraat 128                              |  |
| 8400 Oostende                               |  |

| Omschrijving uitgangspunt            |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Huidige prijs voor inrichtingen      | € 112 500 |
| Afschrijving inrichtingen lineair op | 15 jaar   |

| Controle berekening                 |       |
|-------------------------------------|-------|
| Discontopercentage concessionaris   | 5,00% |
| Netto huidige waarde concessionaris | € 0   |

| Jaar                                | 2021             | 2022             | 2036             | 2037             | 2049             | 2050             | 2065             | 2066             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Totaal inkomsten exploitatie</b> | <b>€ 402 500</b> | <b>€ 408 135</b> | <b>€ 495 833</b> | <b>€ 502 774</b> | <b>€ 594 058</b> | <b>€ 602 375</b> | <b>€ 742 055</b> | <b>€ 752 443</b> |
| Overnachtingen                      | € 161 500        | € 163 761        | € 198 949        | € 201 734        | € 238 361        | € 241 698        | € 297 744        | € 301 912        |
| Dranken en maaltijden               | € 175 000        | € 177 450        | € 215 579        | € 218 598        | € 258 286        | € 261 902        | € 322 632        | € 327 149        |
| Verhuring en diversen               | € 27 000         | € 27 378         | € 33 261         | € 33 726         | € 39 850         | € 40 408         | € 49 778         | € 50 474         |
| Subsidies                           | € 39 000         | € 39 546         | € 48 043         | € 48 716         | € 57 561         | € 58 367         | € 71 901         | € 72 908         |
| <b>Totaal uitgaven exploitatie</b>  | <b>€ 347 000</b> | <b>€ 351 858</b> | <b>€ 427 463</b> | <b>€ 433 448</b> | <b>€ 512 144</b> | <b>€ 519 314</b> | <b>€ 639 734</b> | <b>€ 648 690</b> |
| Dranken en maaltijden               | € 51 000         | € 51 714         | € 62 826         | € 63 706         | € 75 272         | € 76 326         | € 94 024         | € 95 341         |
| Gebruiksmaterialen                  | € 4 500          | € 4 563          | € 5 543          | € 5 621          | € 6 642          | € 6 735          | € 8 296          | € 8 412          |
| Bureel, publiciteit, marketing      | € 16 000         | € 16 224         | € 19 710         | € 19 986         | € 23 615         | € 23 945         | € 29 498         | € 29 911         |
| Erelonen en verzekeringen           | € 8 500          | € 8 619          | € 10 471         | € 10 618         | € 12 545         | € 12 721         | € 15 671         | € 15 890         |
| Lonen, vrijwilligers, personeel     | € 267 000        | € 270 738        | € 328 913        | € 333 517        | € 394 071        | € 399 588        | € 492 245        | € 499 136        |
| <b>Totaal uitgaven locatie</b>      | <b>€ 54 785</b>  | <b>€ 55 526</b>  | <b>€ 68 956</b>  | <b>€ 69 894</b>  | <b>€ 82 384</b>  | <b>€ 83 536</b>  | <b>€ 105 333</b> | <b>€ 106 817</b> |
| Onderhoud gebouwen                  | € 22 450         | € 22 843         | € 29 123         | € 29 632         | € 36 491         | € 37 129         | € 48 165         | € 49 008         |
| Afschrijving inrichtingen           | € 7 500          | € 7 500          | € 9 239          | € 9 239          | € 9 239          | € 9 239          | € 11 382         | € 11 382         |
| Concessievergoeding gebouwen        | € 24 835         | € 25 183         | € 30 594         | € 31 022         | € 36 655         | € 37 168         | € 45 786         | € 46 427         |
| Cashflow concessionaris             | € 715            | € 751            | -€ 586           | -€ 567           | -€ 471           | -€ 476           | -€ 3 012         | -€ 3 064         |
| Huidige waarde van cashflow         | € 715            | € 716            | -€ 282           | -€ 260           | -€ 120           | -€ 116           | -€ 352           | -€ 341           |

**De berekende concessievergoeding bedraagt 24.835,00 EUR voor het eerst jaar.**

- *De vergoeding is jaarlijks te indexeren en berekend aan de hand van uitgangspunten.*
- *Rekening houdend met een langlopende overeenkomst, want er zijn provisie voorzien.*
- *Alle werken aan het gebouw zijn te dragen door de concessionaris.*
- *Bij andere variabelen, moet de vergoeding mogelijks worden aangepast.*
- *Optie is een variabele vergoeding te vragen op basis van een percentage van het omzetcijfer.*

Hoogachtend,

Marc Hennau

Vaste vertegenwoordiger van Lafema bvba,

Zaakvoerder ibens landmeters | Beëdigd Landmeter-Expert, LAN051182