Hart van Oosterhout

8 februari 2022

gemeente Overbetuwe

Aanleiding

1/2/22: Voorronde Hart van Oosterhout

Financiele toelichting Raadsvoorstel

Aanleiding

R.K. parochie
H. Maria Magdalena

Secretariaat parochiebestuur:
Markt 7, 6681 AE Bemmel

Het bestuur van de Dorpsraad Oosterhout
Dhr. R. Geerts
Peperstraat 33a
6678 AL OOSTERHOUT

Geachte leden van bestuur Dorpsraad Oosterhout,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van de ambitieuze plannen voor de ontwikkeling van het dorpshart Oosterhout. Het parochiebestuur omarmt nog steeds van harte de plannen om te komen tot een nieuw dorpshart van Oosterhout.

- Het parochiebestuur staat positief tegenover het verkopen van het kerkgebouw met de pastorie en tuin.
- Eventuele bijdragen aan achterstallig onderhoud kerkgebouw heeft geen relatie met de verkoop van de pastorie of tuin.
- De pastorie is nu verhuurd aan een derde. Het lopende huurcontract moet worden gerespecteerd.
- De geloofsgemeenschap Oosterhout gebruikt nu een gedeelte van de pastorie voor ontmoeting en gebed. Het is de wens van bestuur dat de geloofsgemeenschap wordt ondergebracht in de pastorie.
- De nieuw te bouwen sporthal zal op een planologisch verantwoorde wijze worden gelegen dat er geen nadelige effecten zijn op de bestaande pastorie.

Wij willen op korte termijn in gesprek met de beheerstichting, gemeente en ontwikkelaar om de plannen verder vorm te geven en om inzicht te krijgen in de planning.

In afwachting van uw uitnodiging, met vriendelijke groeten;

Th. Peters, secretaris parochie HMM

Visie Hart van Oosterhout

Deelproject 1 Leonarduskerk

Nadere uitwerking van 1 deelproject van de visie

- Verplaatsen Dorpshuis De Schakel
- Realisatie sportzaal

Inhoud

1. Externe middelen
2. Investeringskosten
3. Financiële risico’s
4. Beschikbare kapitaalslasten
5. Exploitatie
6. Financiën

1 Externe middelen

a) Erfgoeddeal
b) Steengoedbenutten
c) Restauratiesubsidie
d) Onderhoudssubsidie gebouw SIM (Subsidie Instandhouding Monumenten)

1a Erfgoeddeal

Rijksbijdrage voor het benutten van erfgoed voor gebiedsontwikkeling om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid te versterken

- Sinds 2020 opgetrokken en afgestemd met De Erfgoed Deal
- € 800.000 gevraagd, gerekend met € 700.000
- Collegebesluit was indieningsvereiste

1b Steengoedbenutten

- Behandeling door de provincie
- Gevraagd is € 500.000 (maximum)
- Bedoeld voor:
  - Integrale gebiedsgerichte aanpak
- Op basis van vooroverleg voldoen we aan de criteria

1c Restauratiesubsidie

- Behandeling door de provincie
- Gevraagd is € 400.000
- Bedoeld voor:
  - Complexe restauraties en
  - Energiebesparende maatregelen
- Op basis van vooroverleg wordt aan de criteria voldaan

2 Investeringskosten

- Openbaar gebied	€ 44.375
- Gymzaal	€ 1.938.053
- Toeslag naar sportzaal variant B	€ 509.838
- Dorpshuis	€ 3.973.381
- Restauratie	€ 791.103
Totale investeringskosten	€ 7.256.750

Verdiepte aanleg sportzaal

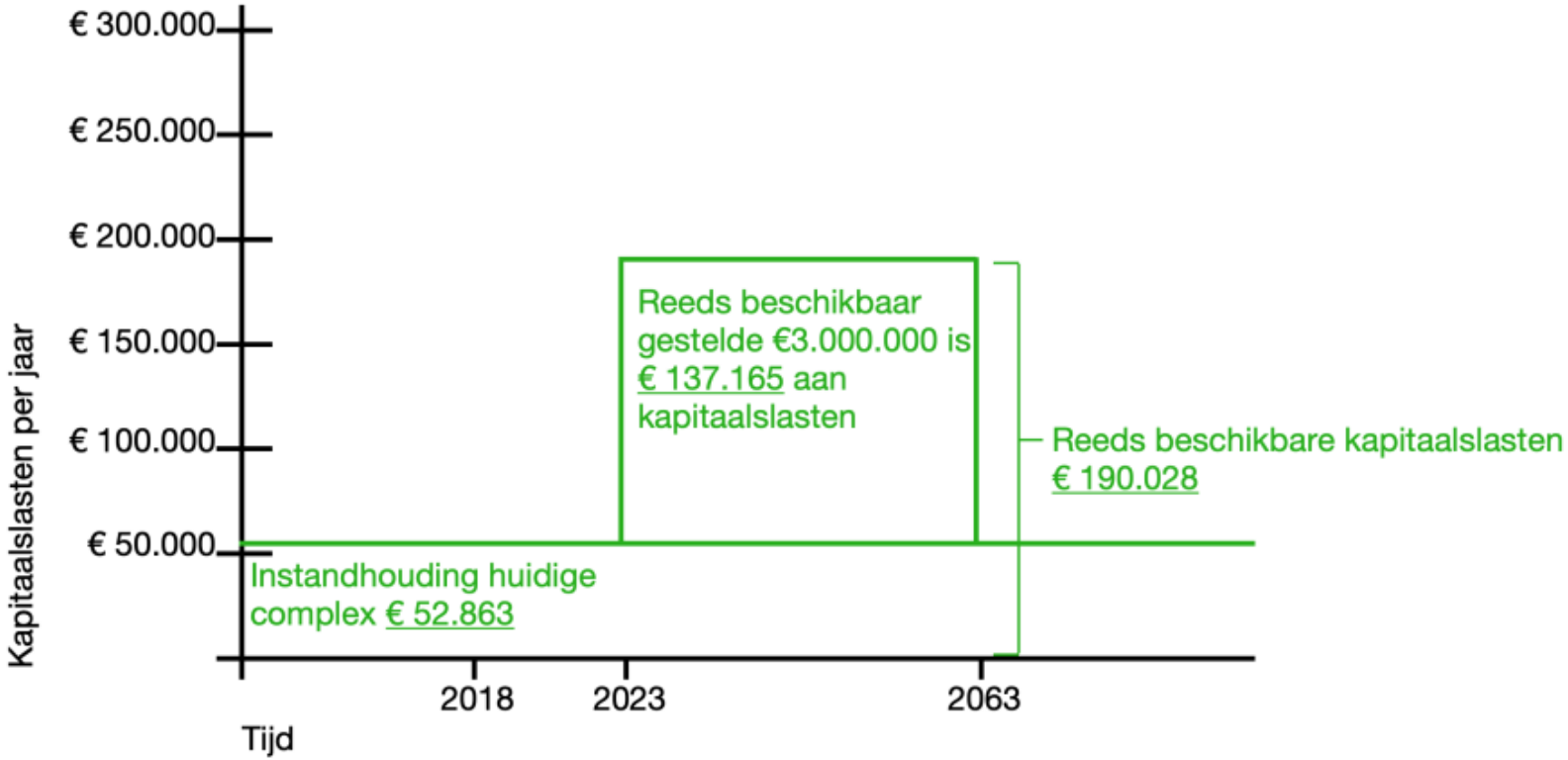
- In de raming uitgegaan van verdiepte variant
- Reden is: stedenbouwkundige randvoorwaarden nog niet bepaald

3 Financiële risico's

Indien externe middelen niet verkregen worden, dan terug naar de raad

Omschrijving	**Bedrag**	**Afschrijving**	**Kapitaalslasten**
Erfgoeddeal	€ 700.000	40 jaar	€ 21.933
Steengoed benutten	€ 490.000	40 jaar	€ 18.718
Restauratiesubsidie	€ 400.000	25 jaar	€ 20.488
Totaal	**€ 1.590.000**		**€ 61.139**

4 Beschikbare kapitaalslasten



5 Exploitatie

a. Exploitatie De Schakel
b. Exploitatie gebouw

Op basis van extra investeringen in energiezuinigheid:

- Raming voor klimaatinstallaties was € 250.000.
- € 260.000 extra budget opgenomen voor klimaat installaties in de kerk. Totale budget nu € 510.000

Volledige restauratie opgenomen in de investeringsraming

5 Exploitatie De Schakel

Bestaand

- Huidige exploitatie dorpshuis sluit op nullijn
- Geen reserving groot onderhoud

Nieuw

- Concept (veilige) exploitatie voor totale complex kent een kleine plus.
- Nieuwe kansen:
  - Zakelijke bijeenkomsten
  - Cursussen
  - Bedrijfsfeesten

5 Exploitatie nieuw

Onderdeel	**Dorpshuis**	**Gebouw**
Omzet, op basis van bestaand	€ 187.500	
Inkomsten		€ 20.000
Inkopen horeca	€ - 50.000	
Personeel, op basis van kengetallen en benchmark	€ -65.650	
Huurkosten	€ -20.000	
Huisvestingskosten	€ -13.000	€ -24.000
Energie	€ -18.000	
Verkoopkosten	€ - 7.000	
Algemene kosten	€ -12.500	€ -6.400
Subsidies (monument)		€ 14.400
Totaal	**€ 1.350**	**€ 4.000**

5 Energie De Schakel

Energie

- Afhankelijk van installaties
- Afhankelijk van bezetting/verhuur
- Reservering € 18.000 per jaar
- Referentie
  - De Trapkes in Sprundel: € 25.000/jaar. Pand is bijna 2x zo groot
  - Referentie Theaterkerk in Bemmel: € 16.000/jaar. Pand is 10% groter

6 Financiën

Onderdeel		**Bedrag**		**Kapitaalslast**
Kosten		**€ 7.256.750**		**€ 267.688**
Investeringsraming basis met gymzaal. *Exclusief kapitaalslasten externe middelen*	€ 6.746.912		€ 194.250	
Variant B. Meerkosten sportzaal met verdiepte aanleg	€ 509.838		€ 21.138	
Rentekosten grond			€ 1.800	
Exploitatie sportzaal			€ 50.500	
Dekking		**€ -4.590.000**		**€ -226.028**
Reeds beschikbaar gesteld	€-3.000.000		€ -137.165	
Inkomsten externe middelen	€ -1.590.000			
Vrijvallende kosten bestaande complex			€ -52.863	
Inkomsten uit zendmasten			€ -36.000	
Benodigde dekking		**€ 2.666.750**		
Benodigde kapitaalslast				**€ 41.660**

6 Financiën

Conclusie

- Bouwkosten zijn ruim ingeschat
- Sportzaal opgenomen ipv gymzaal
- Terug naar raad indien externe middelen niet verkregen worden.
- Exploitatie op basis van huidige inzichten uitvoerbaar

gemeente Overbetuwe