Onderwerp: Verwerving van de pastorie, behorende bij de Sint Leonarduskerk te Oosterhout

Ons kenmerk: 2024-032454

Nummer:

Elst, 28 mei 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Pastorie, behorende bij de Sint Leonarduskerk en de bijbehorende gronden gelegen aan de Dorpsstraat 16 te Oosterhout (Gld.), kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 1033 (gedeeltelijk), aan te kopen.
2. Via een begrotingswijziging 2024 een investeringskrediet van € 530.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de pastorie.

2. Inleiding

Door gemeente Overbetuwe wordt er op dit moment uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 15 februari 2022 m.b.t. de ontwikkelvisie van “Hart van Oosterhout”. Door de gemeente is, in samenspraak met het dorpshuisbestuur, met daarbij op de achtergrond de dorpsraad, de afgelopen periode gewerkt aan het opstellen van een voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de kerk naar een dorpshuis met daaraan gekoppelde sportzaal conform het bestaande projectplan.
Tijdens de participatie is door de inwoners van Oosterhout en het bestuur van Dorpshuis De Schakel gevraagd om de kerk en pastorie bij elkaar te houden.

Gelijktijdig zijn er door de gemeente gesprekken gevoerd met de parochie om te onderzoeken of er mogelijk kan worden overgegaan tot verwerving van de pastorie.

3. Doel en beoogd effect

Het beoogde resultaat van de aankoop van de pastorie, behorende bij de Sint Leonarduskerk, is tweeledig. De aankoop biedt enerzijds op termijn kansen om de pastorie toe te voegen aan het project Hart van Oosterhout. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de wens van de inwoners van Oosterhout en het bestuur van De Schakel om de kerk en pastorie bij elkaar te houden.

Na aankoop van de Pastorie biedt het gebouw mogelijkheden voor een tijdelijke tijdelijke invulling van het pand. Doel is om dit te verkennen tot het moment dat de uiteindelijke gebruikers hier in trekken.

4. Argumenten

1.1 Het in één eigendom houden van het ensemble is een wens van de inwoners van Oosterhout en dorpshuisbestuur De Schakel.
Tijdens het participatietraject hebben de inwoners van Oosterhout en het dorpshuisbestuur van De Schakel de wens uitgesproken om de kerk en pastorie bij elkaar te houden.
Het in één eigendom houden van het ensemble draagt bij aan het versterken/ontwikkelen van het hart van Oosterhout. Het ensemble zal door verschillende gebruikers worden gebruikt. Dit zal resulteren in een uitbreiding van de mogelijkheden binnen het dorpshuis waardoor het dorpshuis breder inzetbaar wordt.

1.2 De aankoop van de pastorie levert een positieve bijdrage aan de exploitatiebegroting van De Schakel.
De waarde van de pastorie is bepaald op €530.000,-, zie hiervoor ook bijlage 3.
Door over te gaan tot de verwerving van de pastorie, kan in een latere fase er voor ca. 400m2 verhuurbaar vloeroppervlak worden toegevoegd aan Dorpshuis de Schakel. Na verbouwing tot een functioneel gebouw, ontstaat ruimte welke geboden kan worden aan bijvoorbeeld: kantoren, kinderopvang, maatschappelijke initiatieven, verenigingen en diverse vergaderingen. Dit levert een positieve bijdrage aan de exploitatie van Dorpshuis de Schakel.

Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan de in februari 2022 aangenomen motie waarin het volgende is opgenomen:

Motie:
In komende fases van het project Hart van Oosterhout extra in te zetten op:
a. *Het bijstaan van het dorpshuisbestuur, zodat dit project voor hen behapbaar is en zij haar kennis en kunde op terrein van beheer van het nieuwe dorpshuis kan vergroten om op gelijkwaardig niveau in dit project te kunnen participeren;*
b. *Met gebruikers en dorpshuisbestuur samen eventuele bezwaren van gebruikers te bespreken en samen blijvend te zoeken naar oplossingen binnen de beschikbare middelen.*

2.1 Het beschikbaar stellen van het benodigde krediet is een bevoegdheid van de raad.
Het gaat hierbij om een eenmalig krediet groter dan € 150.000. Op grond van de geldende financiële verordening is de raad dan het bevoegde orgaan om daarover een besluit te nemen.
Het belang om informatie uit de bijlagen niet openbaar te maken weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking tijdens de onderhandelingsfase niet alleen de belangen van de gemeente, maar ook die van het kerkgenootschap onevenredig kunnen worden benadeeld. Ná het definitief worden van de koop en het passeren van de akte vervalt dit argument en geldt de niet-openbaarheid niet meer.

5. Kanttekeningen en risico’s

1.1 Het financieel risico is niet geheel afgedekt

Met het aangenomen amendement is het financieel risico geheel afgedekt. Echter, aangezien wordt voldaan aan geldende regelingen en de conceptaanvragen positief zijn beoordeeld, is het risico door wijziging van dit amendement in te schatten als nihil.

In de koopovereenkomst voor de verwerving van de Leonardus staan ontbindende voorwaarden opgenomen voor het geval de subsidie Steengoed Benutten (€500.000) en/of Restauratiesubsidie (€400.000) niet verkregen worden. Ontbindende voorwaarden worden eveneens opgenomen voor oprichting van een stichting voor dorpshuis De Schakel.

6. Financiën

Verwerving pastorie
Voor de verwerving van de pastorie is een investeringsbudget nodig van € 530.000. Op grond van de geldende financiële verordening is de raad het bevoegde orgaan om daarover een besluit te nemen.

De totale uitgaven van deze aankoop worden in afwachting van de definitieve bestemming voorlopig geactiveerd op de balans. Met het oog op de toekomstige samenvoeging met het dorpshuis (gezamenlijke exploitatie) wordt vooralsnog geen rekening gehouden met afschrijving, maar alleen met jaarlijkse rentelasten van € 7.950 (= 1,5% x € 530.000). Als uitgangspunt is gekozen dat deze jaarlijkse rentelasten volledig worden gedekt door (huur)inkomsten. Bijv. door de inzet van de pastorie als tijdelijke opvanglocatie.

Exploitatie Dorpshuis De Schakel

Op het moment dat er door het college wordt afgezien van de verwerving van de pastorie, zal dit leiden tot de in de bijlagen opgenomen exploitatiebegroting. Dit is de exploitatiebegroting zoals deze voor de exploitatie van de kerk is opgesteld. Het projectteam heeft voorafgaand aan dit collegevoorstel onderzoek gedaan naar de financiële consequenties van de pastorie en heeft geconcludeerd dat het toevoegen van de pastorie aan het project een positieve bijdrage levert aan de exploitatiebegroting. Deze zijn uitgewerkt in de diverse scenario’s zoals onderstaand is omschreven:

	As is	Kaal	Casco	Basis	Volledig
Verwerving	✓	✓	✓	✓	✓
Verwerving en sloop Op basis van ontwerp huurder		✓	✓	✓	✓
Basis bouwkundig bouwkundige werkzaamheden aan skelet en gevels			✓	✓	✓
Basis bouwkundig en inrichting Alle bouwkundige werkzaamheden en aanbrengen installaties, excl. maatwerk en terreininrichting				✓	✓
Volledige inrichting Alle bouwkundige werkzaamheden en aanbrengen installaties, incl. maatwerk en terreininrichting					✓
Aanvullende investering **Extra investering bovenop de € 7.256.000,-**	**+/+ 545.000,-**	**+/+ 806.000,-**	**+/+ 1.110.000,-**	**+/+ 2.000.000,-**	**+/+ 2.410.000,-**

Er zal een scenariostudie plaatsvinden naar de scenario's met het tijdelijk en uiteindelijk gebruik van de Pastorie. In een afzonderlijk voorstel zullen de conclusies van deze studie en de financiële consequenties die hieruit voortkomen aan de raad worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat investeringen binnen de exploitatie worden afgedekt.

Op basis van bovenstaande schema kunnen er gesprekken worden gevoerd met mogelijke huurders waarbij er in de basis altijd wordt uitgegaan van doorhuren 'as is'. Dit betekent voor de gemeente enkel het verwerven van de pastorie met de mogelijkheid om dit uit te breiden. Bijgevoegd in de bijlagen 5 en 6 de uitgewerkte stichtingskosten en exploitatiebegroting voor de verwerving en verbouwing van de pastorie
Gelet op het gewenste multifunctionele gebruik van de eerste verdieping, en de combinatie die er wellicht kan worden gemaakt met de aanpassing van de kerk naar het dorpshuis, is denkbaar en wellicht wenselijk om echter iets verder te gaan en de pastorie te restaureren, aan te passen en in te richten in overleg met de mogelijke nieuwe huurder. De hiervoor te maken kosten zouden conform het stichtingskosten overzicht in circa 15 jaren terug te verdienen moeten zijn.

7. Duurzaamheid

Binnen de plannen voor het verbouwen van de monumentale Pastorie wordt er uitgebreid aandacht besteed aan duurzaamheid passend binnen de projectkaders. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende aspecten:

- Het gebruiken van de monumentale pastorie voor de uitbreiding van het dorpshuis is een vorm van duurzaamheid;
- Binnen de uitwerking van het project wordt er gekeken naar de belangen van alle betrokken stakeholders, dit zorgt voor een gezonde en duurzame toekomst van dorpshuis de Schakel;
- Energie-efficiëntie verbeteren;

- Het gebruik van duurzame energiebronnen op het gebied van elektra en luchtbehandeling;
- (her)gebruik van duurzame materialen.

8. Vervolg

Planning

De ingebruikname van het nieuwe dorpshuis staat op dit moment gepland op medio 2026. Aan dit project zal ook de pastorie worden gekoppeld dus oplevering hiervan wordt voorzien medio/eind 2026. Onvoorziene omstandigheden kunnen natuurlijk altijd nog reden zijn tot vertraging.

De planning voor het afronden van de verdere uitwerking van de pastorie wordt verwacht gelijktijdig aan de definitieve besluitvorming van de pastorie.

Zodra dit positief is afgerond, zal het ontwerp van de kerk en de pastorie samengevoegd worden en het als integraal project verder worden uitgewerkt.

Communicatie

Communicatie m.b.t. de aankoop van de pastorie niet van toepassing

Evaluatie

N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

Bijlagen:

1. Concept koopovereenkomst met referentie 20240507 koopovk Pastorie (CONCEPT) (niet-openbaar);
2. Kaart perceelindeling met referentie 2022-061055_D2024-03-013618_Oosterhout_Dorpsstraat 16 (niet-openbaar);
3. Deskundigenadvies Gloudemans met referentie 1919.17-D1c1 met bijlagen (niet-openbaar);
4. Exploitatiebegroting Leonarduskerk met referentie 20240507 Exploitatie HvO deelproject 1 – Compleet (niet-openbaar);
5. Stichtingskostenoverzicht pastorie met referentie 20240506 Stichtingskosten Pastorie (niet-openbaar);

6. Exploitatiebegroting Pastorie met referentie Exploitatiebegroting HvO deelproject 1 20231130 - met pastorie (niet-openbaar) ;
7. Concept-Raadsbesluit Verwerving van de pastorie, behorende bij de Sint Leonarduskerk te Oosterhout.

Portefeuillehouder: Wethouder Rik van den Dam

De behandelend ambtenaar is Theo Ahoud. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl