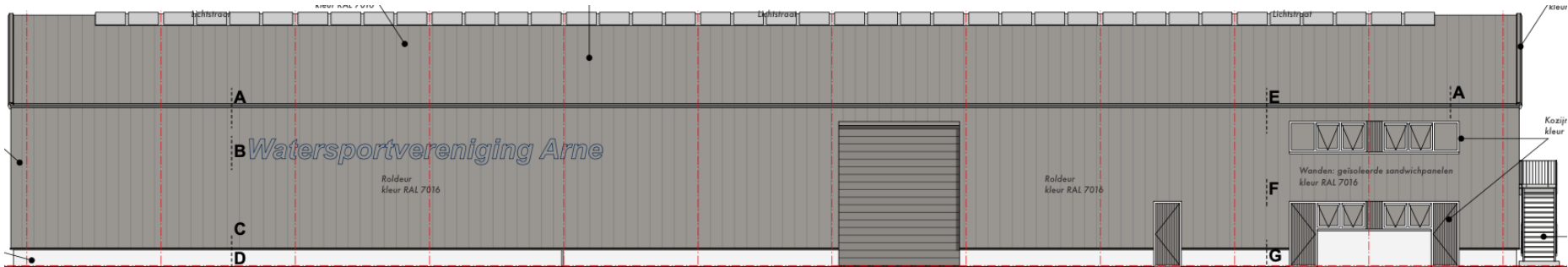
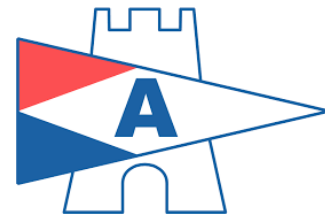


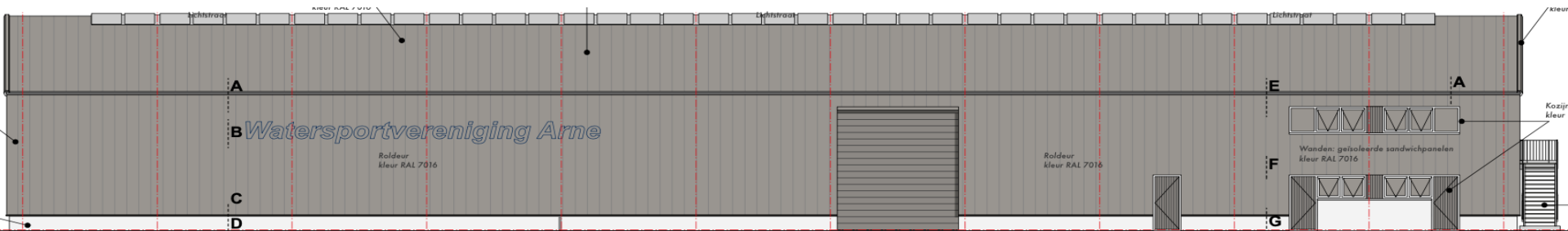
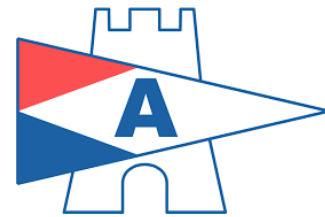
Informatie Avond stand van zaken HAVENGEBOUW OOSTWATERING WV Arne 20 december 2024



Welkom
we starten om 20 uur

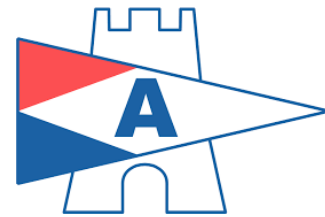


Havengebouw Oostwatering



INHOUD

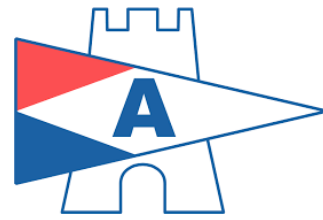
1. Aanleiding context OW 2.0
2. Nut en Noodzaak
3. Hoe gaat het er uit zien
4. Investering
5. Investeringskosten
6. Opbrengsten
7. Subsidie BOSA
8. Investering die ook geld oplevert
9. Dekking en opbrengsten
10. Aannames en uitgangspunten
11. Wat als we geen loods doen?
12. Erfpacht
13. Samenvatting
14. Planning
15. Vragen & Antwoorden
16. Afsluiting



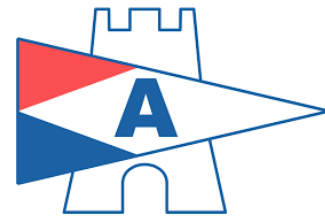
Doel van vanavond

- Informatie met elkaar delen:
Over de stand van zaken m.b.t. het Havengebouw
Oostwatering
- Beantwoorden van vragen

Oostwatering



1. Aanleiding, de context, Masterplan Oostwatering 2.0



In 2017 gestart met de ontwikkeling van het wegwerken van het achterstallige en noodzakelijke onderhoud en nieuwe investeringen in Oostwatering.

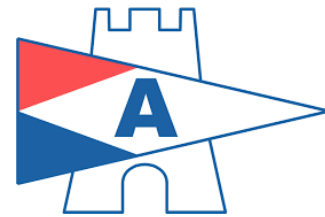
Sinds 2019 hebben we de volgende onderdelen al uitgevoerd in Oostwatering:

1. Verplaatsen van de entree van de zuidkant naar westkant van ons terrein;
2. Plaatsen speedgate nieuwe entree;
3. Nieuwe elektrische kraan;
4. Asfalteren van de parkeerplaats/winterstalling;
5. Asfalteren noordzijde van de haven bij starttoren en tot einde pier;
6. Vernieuwen kadewand/loswal;
7. Vernieuwen steigers, steigerdekken en verbreden boxen – we zijn begin 2025 klaar;
8. Asfalteren botenstrand;
9. Vernieuwen hek rond botenstrand en nieuwe toegangspoort;
10. Zonnepanelen op de Roergangershut;
11. Zonneboiler op het Jeugdthonk;
12. Nieuwe verreiker.
13. Vervangen verharding pad Roergangershut

Totale kosten ruim € 1,2 miljoen. Uit eigen middelen en ondersteund door inzet van eigen leden.

Komende jaren is er dus weer ruimte voor de financiering van Havengebouw en ook ander onderhoud en vervanging. Jaarlijks is er ca. €140.000 beschikbaar het onderhoud in onze twee havens.

2.a. Nut en Noodzaak Havengebouw

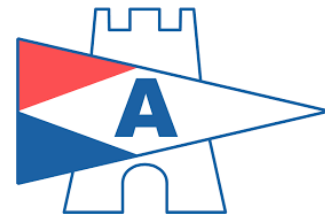


Voorziet in continuïteit, behoefte, vervanging en uitbreiding van de functies:

1. Havenkantoor;
2. Sanitaire voorzieningen;
3. Opslag en bergruimte;
4. Werkplaats;
5. Onderhoud;
6. Stalling.

De bestaande gebouwen zijn allen in slechte staat van onderhoud:

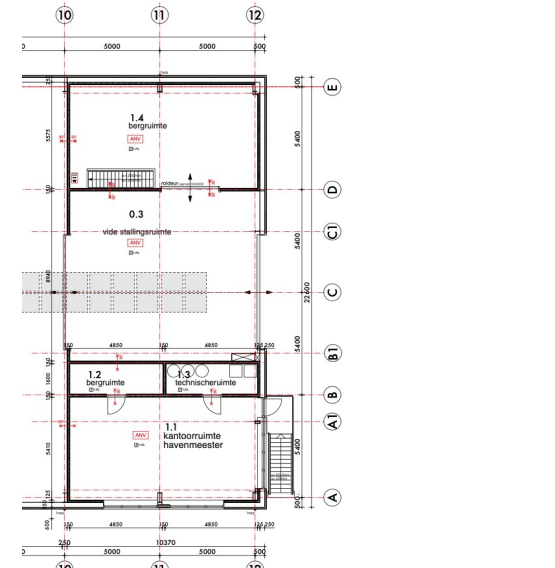
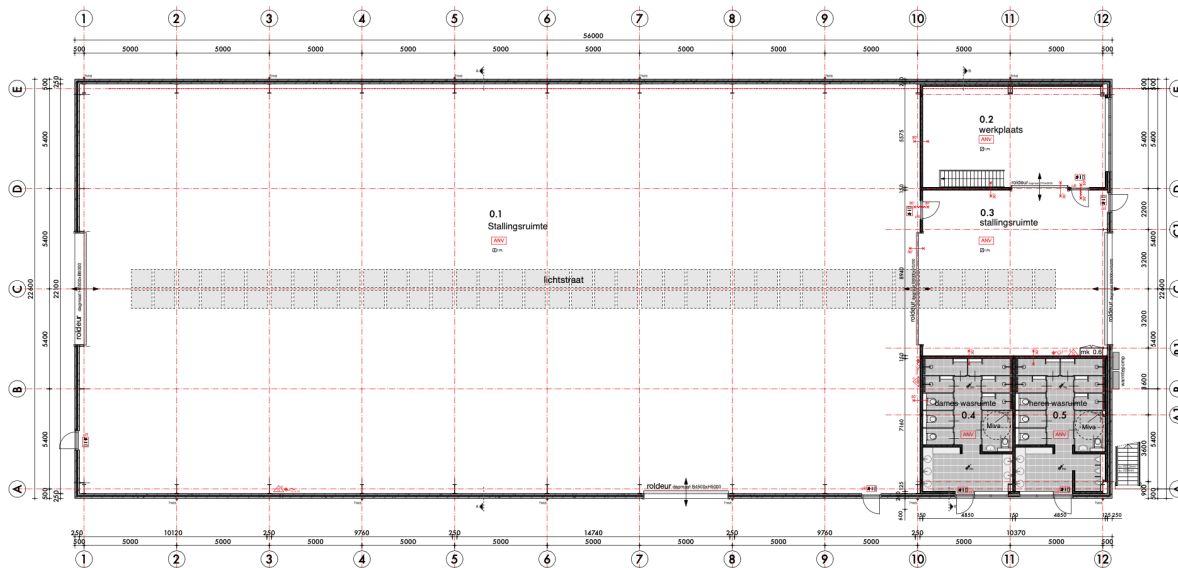
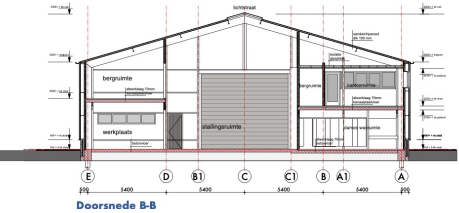
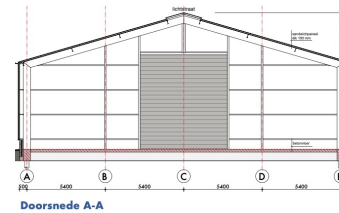
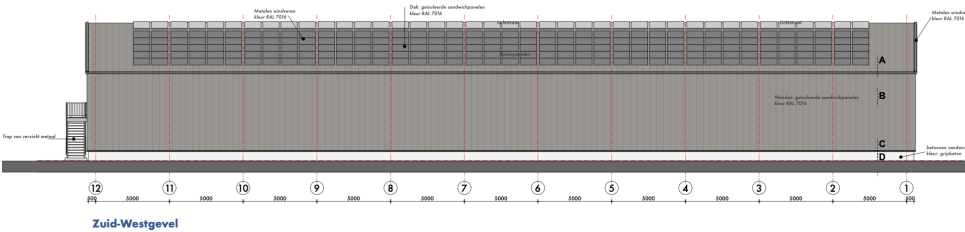
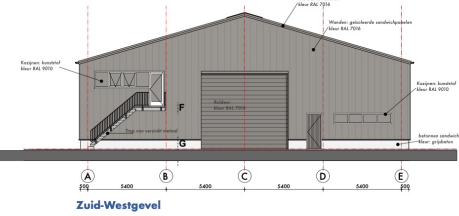
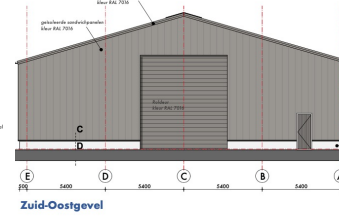
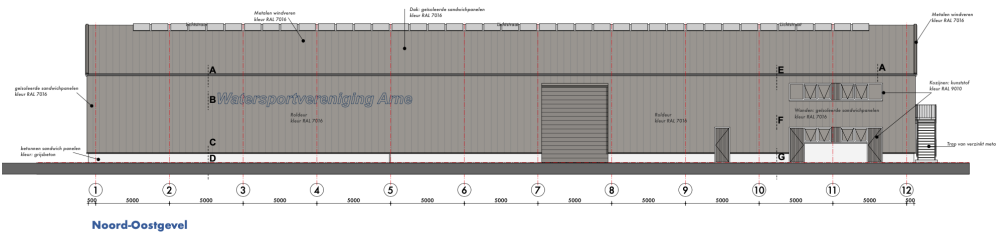
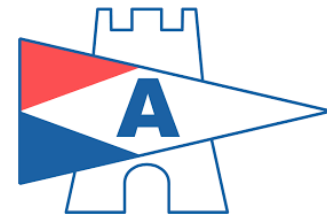
- **Havenkantoor** slecht geïsoleerd , hoge stookkosten niet meer representatief;
- **Loods** dak lekt , achterstallig onderhoud, geheel niet geïsoleerd wat in de winter veel condens oplevert en de opgeslagen gereedschappen en materialen niet ten goede komen;
- **Toiletgebouw** is sterk verouderd , en laatste jaren minimaal onderhoud aan verricht omdat we nieuwe voorzieningen in nieuwe loods willen onderbrengen , geen isolatie niet wintervast , gas boilers welke niet meer van deze tijd zijn en aan vervanging toe zijn.

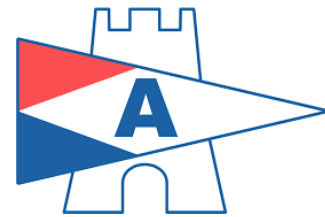


2.b. onderbouwning

- Voorzieningen kosten geld en door de grotere loods waarin we overdekt kunnen stallen (winter) en klussen (zomer) verdienen we de investering grotendeels terug en is het daarmee voordeliger dan het alternatief;
- Namelijk vervangen van wat we hebben;
- Ook de bijdrage uit de BOSA helpt in het dragen van de kosten;
- Waarschijnlijk trekken we ook nieuwe leden die graag overdekt willen stallen;
- De risico's zijn acceptabel en zullen we strak monitoren;

3. Hoe gaat het er uit zien (zie bijlage tekeningen)



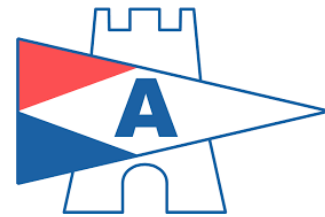


4. Investering

De kostenraming/offerte voor de investering in het havengebouw bedraagt € 1,2 miljoen incl. BTW

Dit komt overeen met € 1.200.000 incl. BTW (30% aftrek voor aandeel motorboten).

Op basis van gedetailleerd beoordeelde offertes.



5 Financieringskosten

De kosten voor rente bedragen € 375.567

Rente Banklening

- 4,7%, 20 jaar over € 700.000

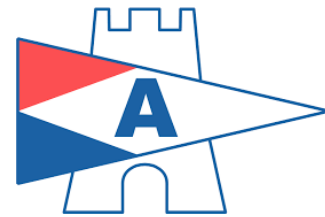
€ 339.567

Rente Obligatielening

- 1^e jaar geen aflossing, alleen rente
- 3% 10 jaar over € 200.000

€ 36.000

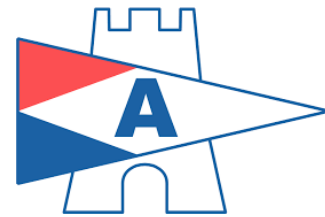
NB de verwachting is dat de bankrente in Q1 2025 nog wat lager zal zijn



6. Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de verhuur van de loods van het Havengebouw.

- 1.000 m² beschikbaar
- 70% verhuurbaar = 700 m²
 - Winter: €45 per m² = € 31.500
- Zomer: €3 per m² per week, 50% bezetting, 15 weken
 - Zomer: €3 x 700m² x 15 x 0,5 = ca € 15.000
- **Totale opbrengsten per jaar = € 46.500**
- Substitutie buiten stallen met binnen stallen = ca. € 9.000
- **Netto verwachte opbrengst = € 37.500 per jaar**



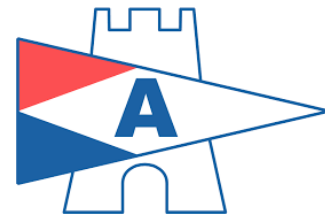
7. Subsidie BOSA

Als watersportvereniging komen we in aanmerking voor de zgn BOSA = Beheer en Onderhoud Sport Accomodaties:

- De BOSA is 20% van de kosten (incl BTW)
- De BOSA over € 1,2 miljoen = € 240.000
- **Netto investering € 960.000**

NB

Een klein deel is een iets hogere bijdrage (40%) voor duurzaamheidsmaatregelen.



8. Eenvoudige berekening

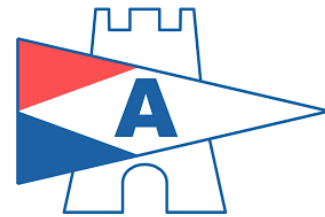
Totale investering + (financierings)kosten - BOSA € 1.335.567

Opbrengsten

- **Opbrengst verhuur (40 jaar) € 1.500.000**

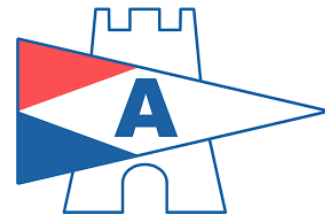
Opbrengsten min kosten € 164.433

NB Over de looptijd van 40 jaar (economische levensduur) en zonder rekening te houden met onderhoud, exclusief indexatie.

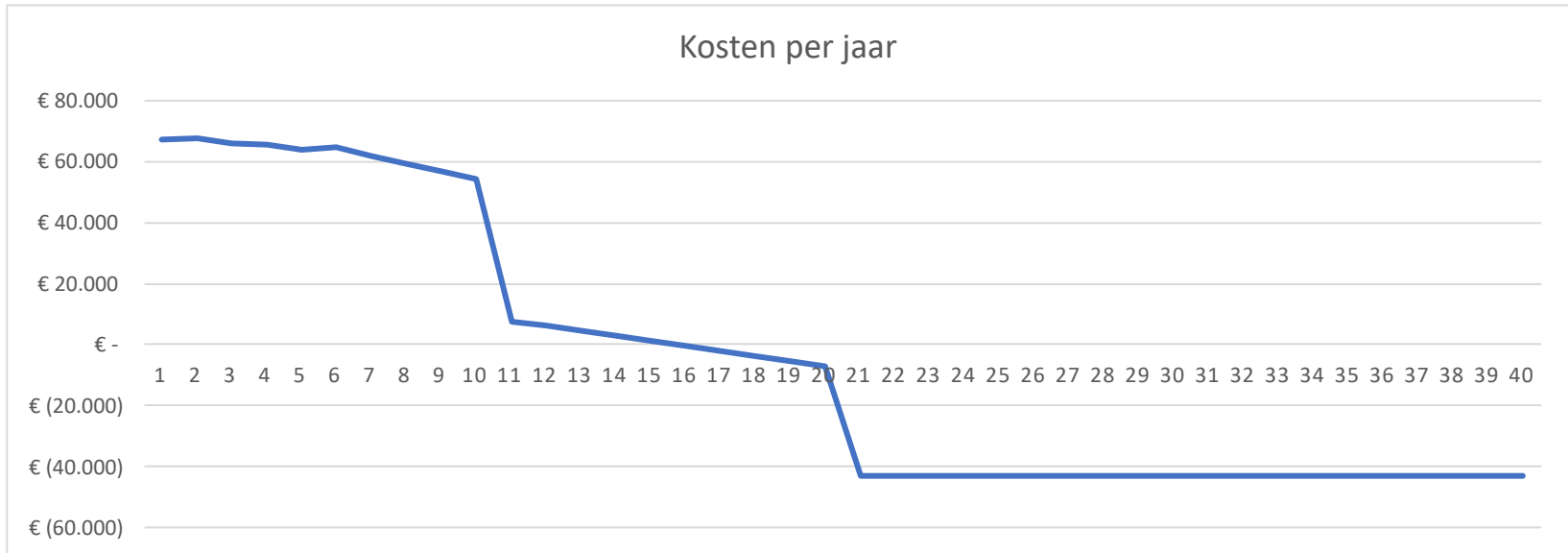


9a. Dekking en opbrengsten

- Uit de reguliere exploitatie kunnen we de kosten betalen.
- Per jaar hebben we ca. €140.000 exploitatiebudget beschikbaar.
- Na zestien jaar worden de opbrengsten positief
- De kosten voor de aflossing en opbrengst zijn niet constant.
 - Eerste 10 jaar gemiddeld ca € 59.000 per jaar
 - Jaar 11 t/m 20 gemiddelde kosten van ca. € 500 per jaar
 - Vanaf jaar 20 hebben we een inkomstenstroom van ca € 37.500 per jaar
- Afgelopen vijf jaar hebben we flink geïnvesteerd in OW, hierdoor kan het onderhoud flink naar beneden, dus hebben we ruimte in onze exploitatie voor de kosten van deze investering.

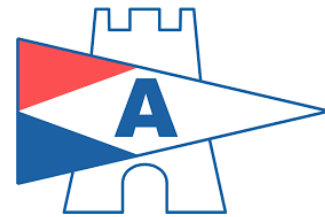


9b. Kosten & opbrengsten per jaar



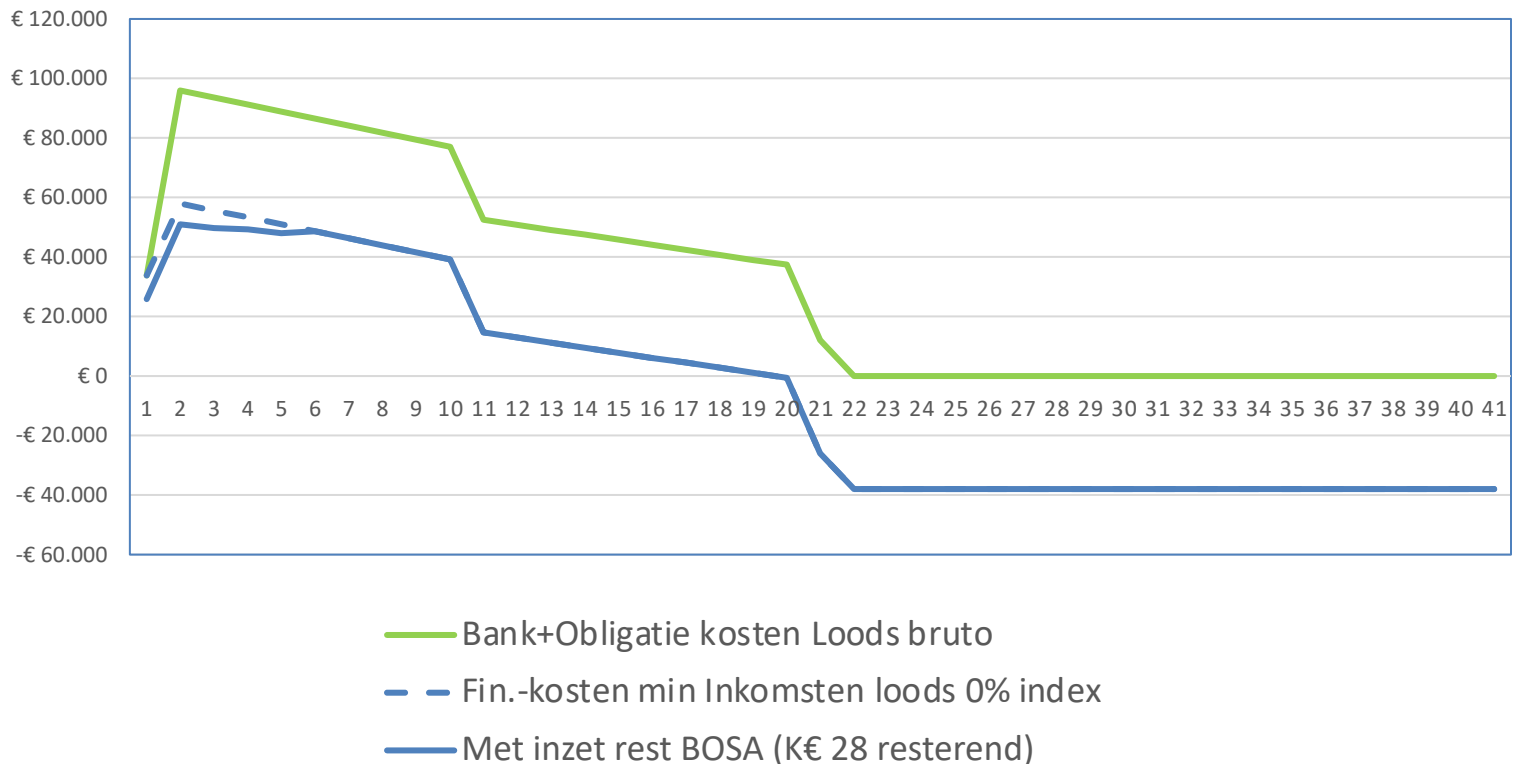
NB!

Hierbij is geen rekening gehouden met tussentijds onderhoud of vervanging. Dit kunnen we betalen uit de reguliere exploitatie, zoals we dit nu ook doen.



9c. Kosten & opbrengsten per jaar

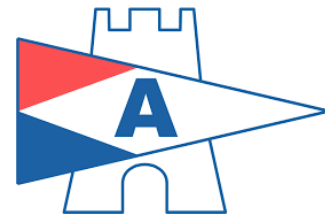
Bank + Obligatiekosten met en zonder opbrengst stalling loods



NB!

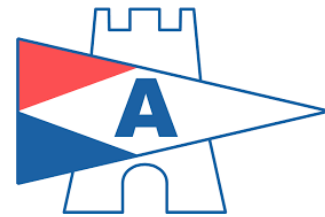
Hierbij is geen rekening gehouden met tussentijds onderhoud of vervanging. Dit kunnen we betalen uit de reguliere exploitatie, zoals we dit nu ook doen.

10. Aannames en uitgangspunten in de berekeningen



In de berekening is rekening gehouden met de onderstaande uitgangspunten en aannames:

- Alles prijspeil 2024;
- Rentepercentage gelijk over de aflossingsperiode;
- Geen rekening gehouden met stijgende opbrengsten verhuur door stijgen van inflatie/indexatie;
- Concurrerende prijzen stalling m2 met andere watersportorganisaties;
- Geen rekening gehouden met instandhoudingskosten:
 - Eerste 15 tot 20 jaar nauwelijks kosten, daarna niveau van huidige kosten;
 - Geen rekening gehouden met vervangen installaties/sanitair na 20 jaar.
- Nog extra BOSA is onzeker vanwege besparingen kabinet op sportsubsidies;
- Risico erfpacht beëindiging is niet voorspelbaar, nu geen signalen, en financieel geen groot risico.



11.a. Wat als we geen loods doen?

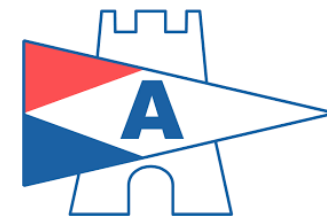
We kunnen niet niets doen met de huidige staat van de panden.

Het alternatief is het vervangen van alleen de bestaande faciliteiten, de raming bedraagt ca. € 424.000 incl. BTW:

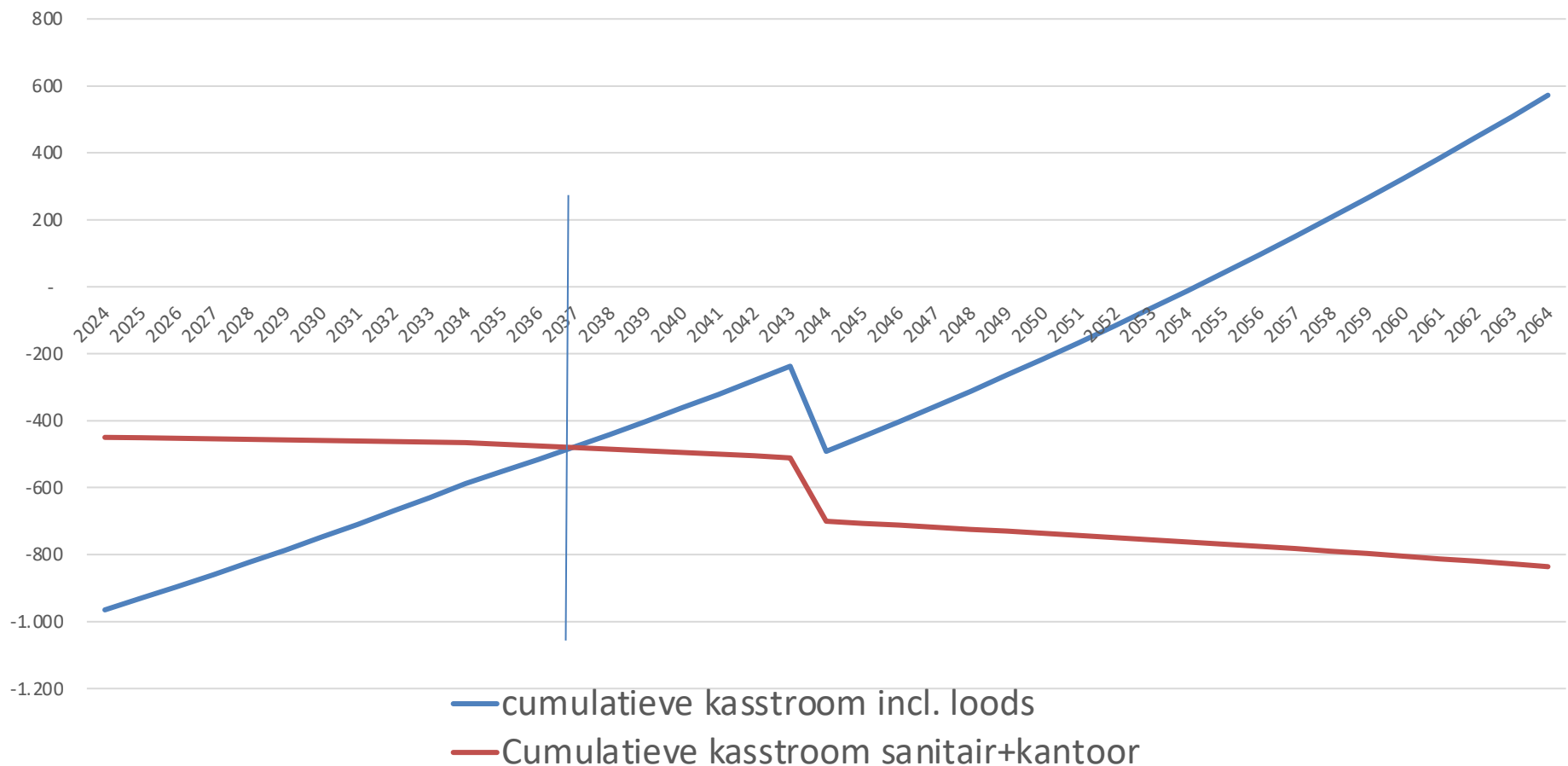
- Toiletgebouw € 150.000
- Havenkantoor € 200.000
- Werkplaats/opslag € 150.000
- Sloop en sanering € 30.000
- BOSA min € 106.000

Dit is een veel lagere investering, maar levert geen overdekte faciliteiten en geen extra opbrengsten.

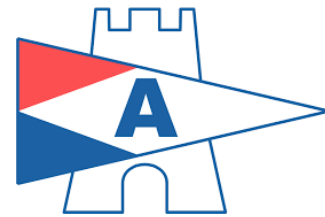
11.b. Vergelijking tussen vervangen losse opstallen en Havengebouw



NCW-BerekeningI
Alternatief versus +Loods (incl. groot onderhoud na 20 jaar)



12. Erfpacht loopt t/m 30 dec 2024

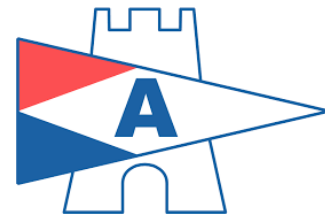


Er bestaat een risico van het niet continueren van het erfpachtcontract met de gemeente Veere;

- Deze loop tot 31 dec 2040;
- Dat is nu nog 16 jaar;
- Er zijn in de lange termijnplannen van zowel het Rijk als de gemeente geen signalen dat er een andere bestemming wordt voorzien van Oostwatering;
- Dat op zich geeft geen garantie over de continuïteit;

Wat zegt de overeenkomst?

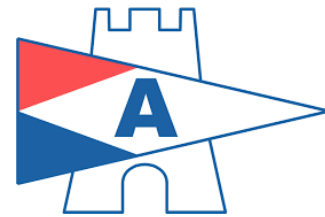
- Artikel 30: WV Arne vraagt uiterlijk 30 juni 2040 verlenging aan. Uiteraard zullen we dit eerder doen.
- Artikel 28: bij beëindiging erfpacht wordt een schadevergoeding vastgesteld tussen WV Arne en de gemeente. Als er binnen een maand na afloop erfpachtcontract geen overeenstemming is dan beschikt een driehoofdige commissie van wijzen over de schadevergoeding.
- Artikel 29 lid 3: “. . . een en ander indien en voor zover de gemeente van het rijk ter zake een vergoeding ontvangt.”



13. Samenvatting

- We hebben geen glazen bol, dus we moeten besluiten op basis van zo goed mogelijk in te schatten informatie van vandaag;
- Deze is behoorlijk concreet. We hebben de BOSA, we hebben de toezegging van de bank en weten de rente – en wellicht nog een lagere rente in Q1 2025 - en we hebben toezeggingen op de obligatielening;
- We moeten de huidige voorzieningen vervangen;
- Alleen vervangen huidige voorzieningen kost ca. €433.000;
- Een ruimere multifunctionele voorziening door een nieuw Havengebouw incl. verhuurbare loods kost ca. €1,2 miljoen, maar is kostenaantrekkelijker;
- We realiseren een haven met moderne uitstraling en het is waarschijnlijk ook aantrekkelijk voor nieuwe leden die overdekt willen stallen en onderhouden;
- We nemen geen onbezonnen risico's en zorgen voor een beheerste bouwbegeleiding.

14. Planning

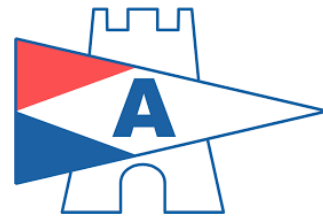


Stand van zaken:

- Planning

- Dec Tijdelijke opslag 12 meter containers
- Dec/Jan Bomen snoeien langs bosrand
- Jan/feb Obligatielening en bankkleding effectueren
- Jan Oliehok verplaatsen
- Jan/feb Havenkantoor inrichten in Roergangershut
- Mrt Slopen gebouwen en bestrating
- Mei-Okt Nieuwbouw Havengebouw
- Okt-Apr Afbouw sanitair
- Okt-Apr Inrichten nieuwe werkplaats

15. Vragen, antwoorden, opmerkingen & Suggesties



16. Afsluiting

