Voorstel raad

Nummer
C.7
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
18 september 2025	26 augustus 2025

Onderwerp
't Wapen van Wieringerwaard

Kern van het voorstel
Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd financiering beschikbaar te stellen voor het aankopen van 't Wapen van Wieringerwaard gelegen aan de Noord Zijperweg 36 te Wieringenwaard. De locatie is al langere tijd aan het verloederen op een zichtlocatie in het hart van Wieringerwaard. Met de aankoop van de locatie is een nieuwe ruimtelijk kwalitatieve invulling mogelijk. Een nieuwe invulling draagt bij aan een aantrekkelijk, vitaal en leefbaar dorp.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. een krediet beschikbaar te stellen van € 479.000,- K.K voor het aankopen van het ’t Wapen van Wieringerwaard. Kadastraal bekend als Wieringerwaard, sectie A, nummer 1559, 1488 vierkante meter groot, gelegen te Noord Zijperweg 36, 1766 HG te Wieringerwaard; 2. de financiële gevolgen (de kapitaalslasten en bijkomende onderzoekskosten) op te nemen in de begroting 2026; 3. de afwaarderingskosten als gevolg van het verschil tussen de waardering en aankoopsom te dekken uit de reserve vastgoed in 2025.

Wettelijke grondslag
Artikel 189 e.v. van de Gemeentewet.

Openbaarheid documenten
Het voorstel bevat niet-openbare documenten

Op grond van:

☑ financieel belang gemeente

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 september 2025.

Griffier Burgemeester

Aanleiding

Het pand aan de Noord-Zijperweg 36 (hoek Molenweg), bekend onder de naam ‘t Wapen van Wieringerwaard’, staat sinds september 2018 leeg. Het voormalige café is daarna gekocht door een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft destijds diverse principeverzoeken bij de gemeente ingediend. Daar is geen medewerking aan verleend omdat deze herontwikkelingen niet passend waren binnen het toen geldende beleid. De eigenaar heeft aangegeven het pand niet meer te willen ontwikkelen.

Een overname is wenselijk om op (korte) termijn tot een nieuwe ruimtelijke invulling te komen op deze locatie. De locatie ligt op het kruispunt van wegen in het dorp en op een zichtlocatie. Inmiddels staat het pand al jaren leeg en verloedert het pand en het perceel. Dit komt de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in het dorp niet ten goede. Daarom stellen wij voor het pand aan te kopen om herontwikkeling mogelijk te maken.

Om inzicht te krijgen in de huidige waarde van het pand is een onafhankelijke externe taxateur gevraagd om de locatie te waarderen. Op basis van de gewaardeerde waarde zijn de onderhandelingen met verkopend makelaar gestart.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- bijdragen aan een prettige leefomgeving met een ruimtelijke kwalitatieve invulling van de locatie.

Motivering per voorgesteld besluit

Na aankoop kan de locatie bijdragen aan een prettig leefomgeving en wordt verdere verloedering van het pand voorkomen. Het pand bevindt zich op een beeldbepalende plek in het hart van Wieringerwaard. Een nieuwe invulling is wenselijk op deze locatie en draagt bij aan de wens vanuit het dorp. Bij overname kan hier zorg voor worden gedragen. Na aankoop wordt een kavelpaspoort opgesteld en worden de bestaande panden op het perceel na onderzoek mogelijk (deels) gesloopt. Daarna volgt verkoop via de markt aan een ontwikkelende partij die het perceel binnen afzienbare tijd kan ontwikkelen voor bijvoorbeeld enkele woningen en/of voorzieningen.

Vanwege het economisch belang van de gemeente is een bijlage onder geheimhouding toegevoegd. De belangrijkste reden hiervan is om de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst niet te beïnvloeden. Op grond van artikel 87 Gemeentewet legt het college een verplichting tot geheimhouding op ten aanzien van bijlage; Financiële bijlage 'Aankoopvoorstel 't Wapen van Wieringerwaard'. De geheimhouding is opgelegd op basis van de Woo artikel 5.1, lid 2 onder b (economische belang).

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Een nieuwe invulling leidt te allen tijde tot een negatief verkoopresultaat en daardoor tot een verliesgevend project. De huidige opstallen zijn in de afgelopen jaren door lekkage en rotting dusdanig aangetast dat deze mogelijk niet meer in aanmerking komen voor transformatie. Om deze reden wordt onderzocht of de opstallen (deels) gesloopt moeten worden. Het aankoopbedrag is exclusief sloopkosten. Wij zullen na aankoop onderzoeken of het haalbaar is het karakteristieke voorpand te behouden Als enkel financiële overwegingen zouden meespelen, dan is dit geen winstgevend of zelfs financieel neutraal ontwikkelbaar perceel. In dit geval zijn de beweegredenen voor aankoop gelegen in het maatschappelijk belang en zichtlocatie van dit perceel. Daarom wordt, ondanks het verlies dat hoogstwaarschijnlijk geleden wordt, toch voorgesteld het pand en de gronden aan te kopen.
Mocht de locatie aangekocht worden dan zullen we vanaf dat moment tot een voorstel komen hoe de locatie verder ontwikkeld wordt. Op dit moment is er geen capaciteit intern om dit direct op te pakken. Daarnaast draagt deze locatie in relatie tot de totale woningbouwopgave beperkt bij.

De financiële risico's staan verder beschreven in de geheime financiële bijlage.

Alternatieven (incl. argumenten)

- Nogmaals met de eigenaren in gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor herontwikkeling. Vooralsnog spreken zij hier weinig vertrouwen over uit. Een minnelijk onderhandeling is het meest wenselijk voor een nieuwe ruimtelijke invulling.

- Pogen om het onderhandelingsresultaat te verlagen. Verkoper heeft aangeven dat deze aankoopsom niet verder onderhandelbaar is. Bij geen aankoop behoudt de eigenaar het pand als belegging zonder verdere actie.
- De locatie niet aan te kopen. Het pand blijft hierdoor verpauperen en komt er ook geen nieuwe ruimtelijke invulling voor de locatie. De eigenaar spreekt uit geen actie te gaan ondernemen op deze locatie, waardoor de locatie nog lange tijd (zonder ingrijpen van de gemeente met boetes of vervolgstappen) niet ontwikkelt gaat worden.

Financiële gevolgen	
Wat is de omvang van het investeringskrediet?	€ 479.000, - Kosten Koper. Inclusief notaris- en kadaster kosten
Wat is het effect op de begroting?	Het effect op de begroting 2026 is: De rentelasten zijn ca € 8.500, - en worden opgenomen in de begroting. De onderzoekskosten voor ca € 20.000 en worden opgenomen in de begroting. Het effect op de begroting 2025 is: Afwaarderingslasten; de gewaardeerde waarde is lager dan de aankoopwaarde. Het verschil dient conform de verslaggevingsregels direct afgeboekt te worden.
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: De afwaarderingslasten worden in 2025 gedekt uit de reserve vastgoed.
Fiscale gevolgen	De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting

Toelichting; De rentelasten worden berekend over het totale krediet. De waarde van het vastgoed wordt toegekend aan de grond. De opstallen hebben geen waarde. Over grond wordt niet afgeschreven. Echter, omdat de gewaardeerde waarde van de aanschaf (lees grondwaarde) lager is dan de aanschafprijs schrijven de verslaggevingsregels voor dat een afwaardering van het verschil moet plaatsvinden. De nota reserves en voorzieningen beschrijft dat een dergelijke afwaardering uit de reserve vastgoed gedekt wordt.

Andere kosten zijn: notaris- en kadasterkosten. Deze maken onderdeel uit van het krediet. De onderzoekskosten voor ca € 20.000 en worden in de begroting 2026 opgenomen. Dit krediet wordt onder andere ingezet voor het (verkennend) bodemonderzoek, (verkennend) asbestonderzoek, onderzoek naar

renovatiemogelijkheden en (verkennend) Flora en Fauna onderzoek. Deze onderzoeken gaan plaatsvinden nadat de locatie is overgedragen.

Sloopkosten worden separaat aan u voorgelegd als sloop aan de orde gaat zijn.

communicatie
Na akkoord wordt de verkopend makelaar op de hoogte gesteld en wordt de koop afgerond. Voor de aankoop wordt een nieuwsbericht opgesteld en gedeeld met de pers. Hiermee worden onder andere de inwoners van gemeente Hollands Kroon op de hoogste gesteld. Ook stellen wij de dorpsraad op de hoogte. Na aankoop wordt een kavelpaspoort opgesteld en worden de bestaande panden op het perceel gesloopt. Daarna volgt verkoop via de markt aan een ontwikkelende partij die het perceel binnen afzienbare tijd kan ontwikkelen tot bijvoorbeeld enkele woningen en/of voorzieningen. De nieuwe ontwikkeling wordt voorgelegd in een collegevoorstel aan het college.

Bijlagen Geheim
1. Financiële bijlage; Aankoopvoorstel 't Wapen van Wieringerwaard (geheim).