op de hoogte

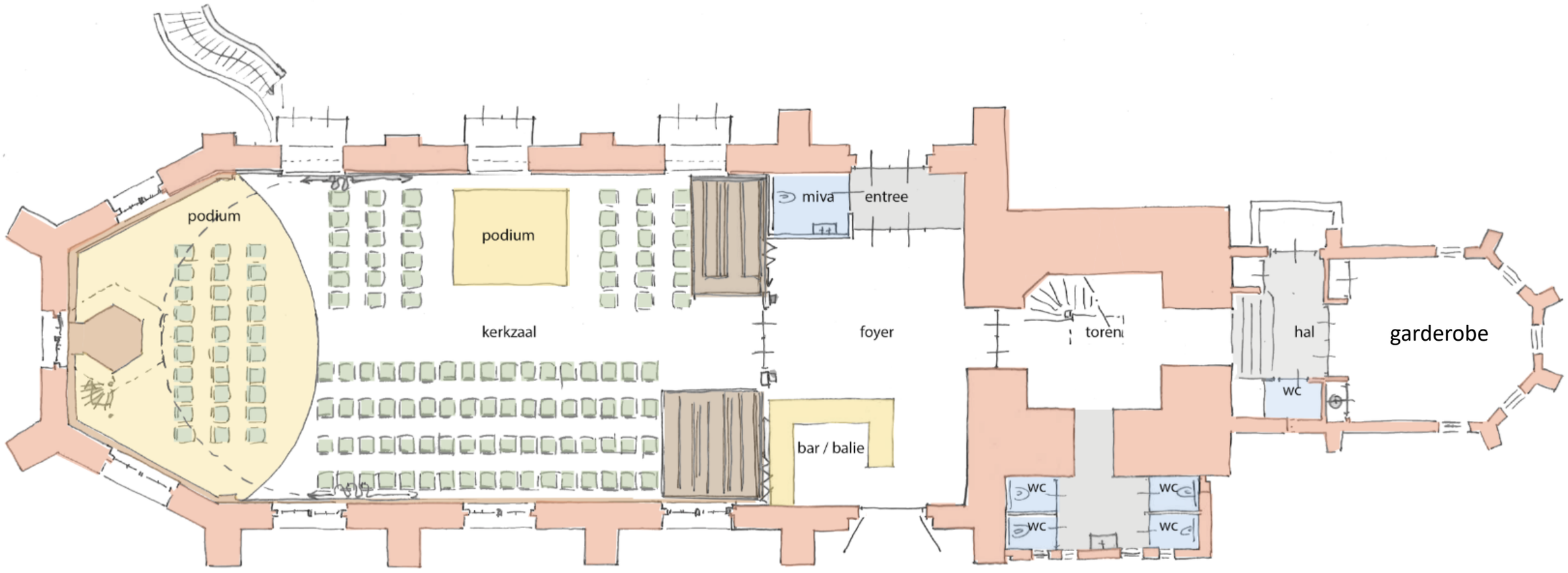
plek voor cultuur en ontmoeten

Herontwikkeling
Kerk op de Hoogte Wolvega

Bijlage raadsmemorandum

Kerk op de Hoogte Wolvega

Schetsontwerp optie 1 – Plattegrond Begane grond



154 zitplaatsen

Nadelen:

- Toegankelijkheid: garderobe en reguliere wc's niet toegankelijk i.v.m. hoogteverschil
- Cultuur: geen kleedkamer voor artiesten (=garderobe), geen zijtoegang tot zaal (bijv. voor artiesten)
- Ontmoeten: amper foyer, napraten voor toilet, geen representatieve plek voor feliciteren, condoleren
- Duurzaamheid: beperkte flexibiliteit (niet multifunctioneel): altijd kerk opstoken voor iedere bijeenkomst, ongeacht grootte
- Belasting vrijwilligers: zeer krappe bar, geen keukentje, moeizame routing in gebouw
- Exploitatie: niet gehaald door gebrek representatieve foyer, subsidie ten minste 20.000 p/j omhoog

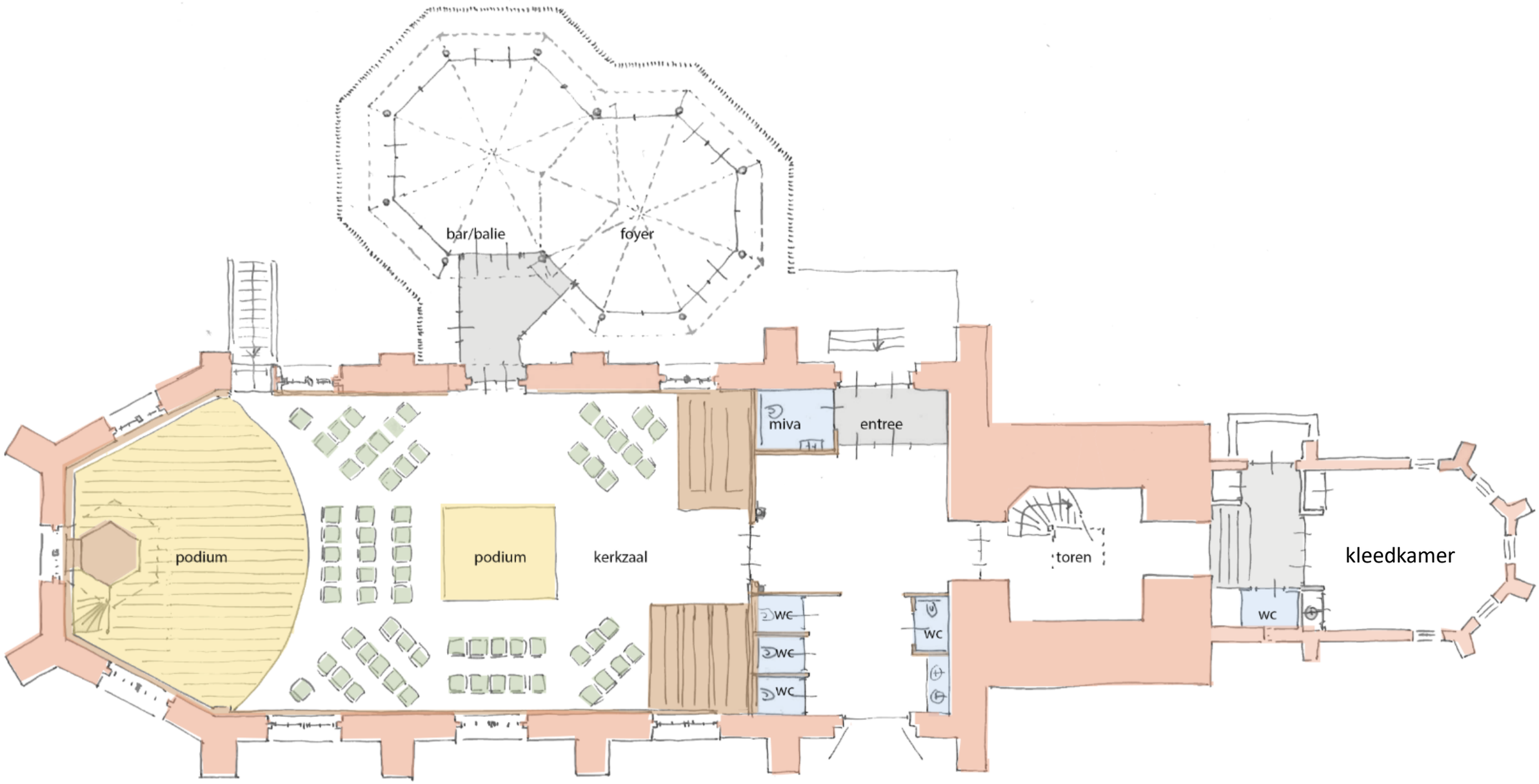
Kerk op de Hoogte Wolvega

Schetsontwerp optie 1 – Gevelbeeld Noordzijde impressie



Kerk op de Hoogte Wolvega

Schetsontwerp Optie 2– Plattegrond Begane Grond



154 zitplaatsen

Nadelen:

- Zalen niet apart in te zetten i.v.m. geen sanitair
- Aanbouw te klein om apart te verhuren
- Belasting vrijwilligers: geen keukentje

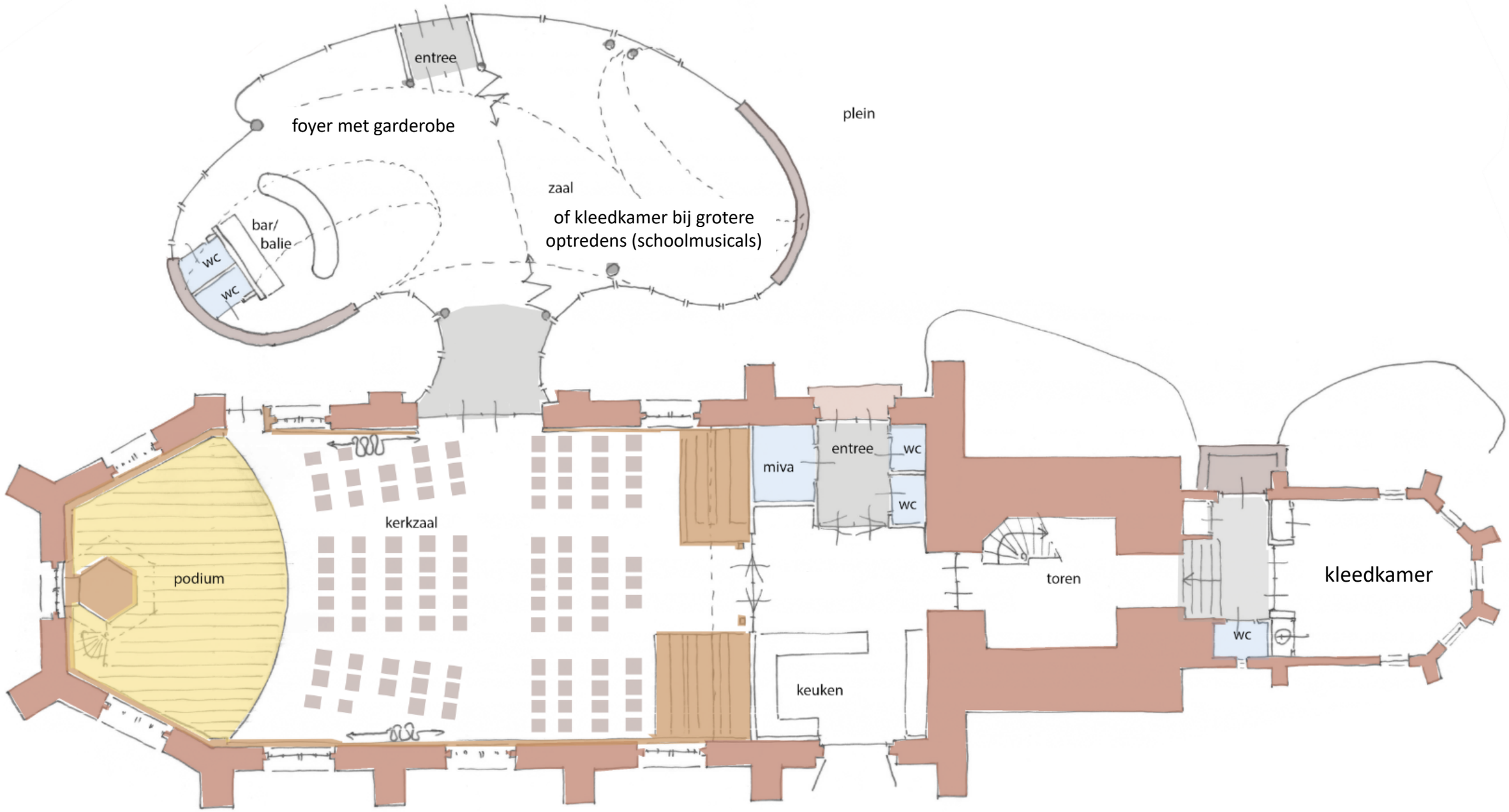
Kerk op de Hoogte Wolvega

Schetsontwerp optie 2 – Gevelbeeld Zuidzijde impressie



Kerk op de Hoogte Wolvega

Schetsontwerp optie 3 – Plattegrond Begane Grond



154 zitplaatsen

Kerk op de Hoogte Wolvega

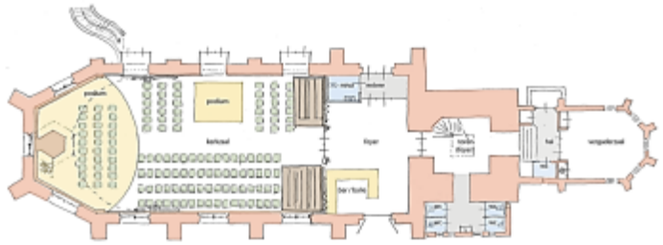
Schetsontwerp optie 3 – Gevelbeeld Zuidzijde impressie



Kerk op de Hoogte Wolvega

Financiën – Verbouw i.r.t. exploitatie

Aantal m2 bestaande bouw = 306,6 m2 (begane grond en verdieping)



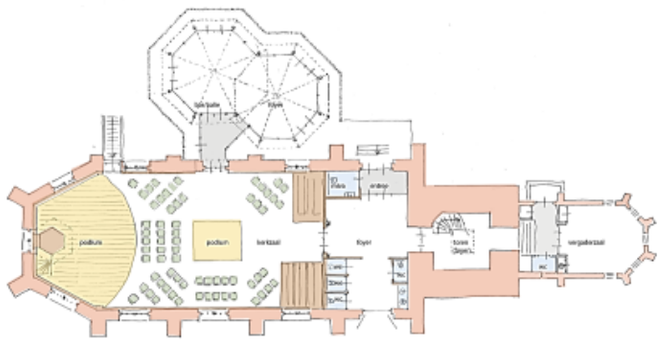
Optie 1

Optie 1: Uitbreiding 14,5 m2

Kleinere, weinig aantrekkelijke foyer (doorloop) met enkele statafels

Gevolgen:

- minder rouw/trouw/externe verhuur (geen ruimte feliciteren, condoleren)
- lager hoog-tarief zaalhuur (minder waar voor geld)
- minder horeca-inkomsten (minder aantrekkelijk verblijf, kleinere capaciteit)



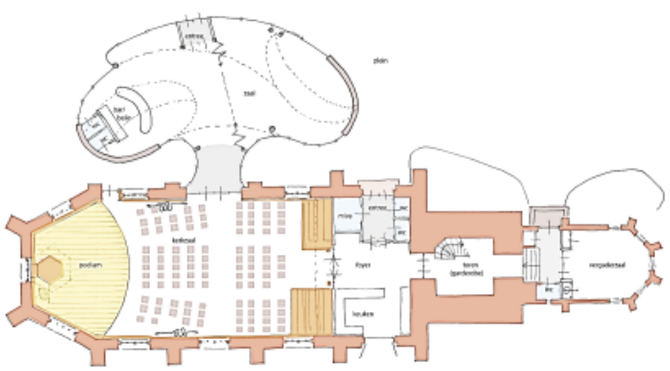
Optie 2

Optie 2: Uitbreiding 66 m2

Gebaseerd op het exploitatie en organisatieplan Ontmoetingscentrum Op de Hoogte, op functionaliteiten optie 2:

+ grote representatieve foyer met goed geoutilleerde bar en ruimte tot feliciteren, condoleren en na borrelen.

- gebrek aan keuken
- beide delen niet apart te verhuren ivm sanitair op 1 plek.



Optie 3

Optie 3: Uitbreiding 118 m2

Volwaardig cultureel centrum

Meer vierkante meters, betere inzetbaarheid van de ruimte. Betere logistiek voor gaderobe, toiletten, horeca ruimte incl. keukentje.

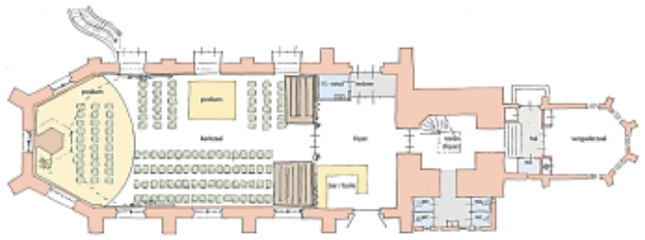
Nieuwbouw kan los gebruikt worden t.o.v. bestaande kerk.

Mogelijkheid voor kleedkamer artiesten bij podium. Gebruik terras mogelijk.

Toegankelijkheid voor mensen met beperkingen is meegenomen in het plan.

Kerk op de Hoogte Wolvega

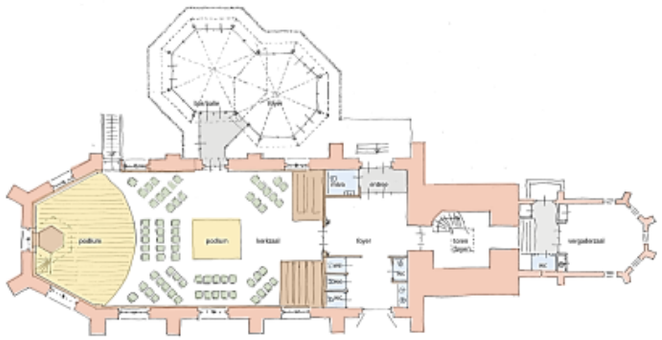
Financiën – Effect op exploitatie



Optie 1 (amper foyer)

Optie 1	*Aantal*	*Tarief*	*Subtotaal*	*Bijbehorende horeca*	*Totaal*
Vastgestelde exploitatie			**€ 26.750,-**	**€ 21.018,-**	**€ 47.768,-**
Zaalverhuur tarief 1	20	€ 150,-	€ 3.000,-	€ 2.238,-	
Zaalverhuur tarief 2 (incl. rouw, trouw)	10	€ 700,-	€ 7.000,-	€ 6325,-	
Totaal			**€ 10.000,-**	**€ 10.378,-**	**€ 20.378,-**
Tekort op exploitatie					**€ 27.390,-**

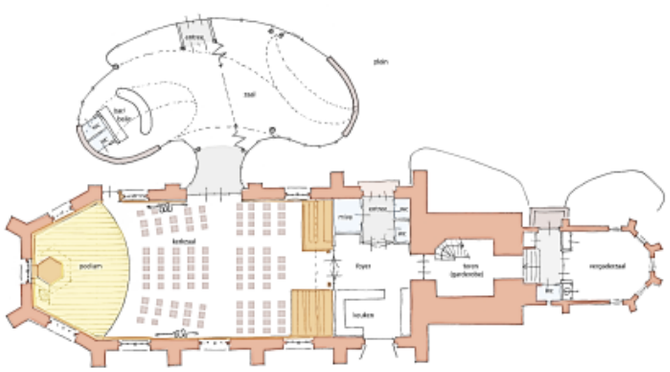
Effect optie 1 op horeca eigen programmering (film, theater, lezingen etc.) niet meegerekend. Gevolg: verhoging jaarlijkse subsidie met > € 27.000,-



Optie 2 (middelgrote foyer)

Optie 2	*Aantal*	*Tarief*	*Subtotaal*	*Bijbehorende horeca*	*Totaal*
Vastgestelde exploitatie			**€ 26.750,-**	**€ 21.018,-**	**€ 47.768,-**
Zaalverhuur tarief 1	20	€ 150,-	€ 3.000,-	€ 2.238,-	
Zaalverhuur tarief 2 (incl. rouw, trouw)	25	€ 950,-	€ 23.750,-	€ 18.780,-	
Totaal			**€ 26.750,-**	**€ 21.018,-**	**€ 47.768,-**
Tekort op exploitatie					**€ 0,-**

Optie 2 volstaat om exploitatie te halen



Optie 3 (grote foyer)

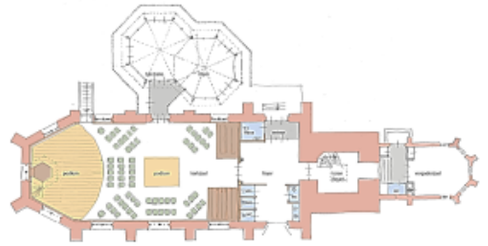
Optie 3	*Aantal*	*Tarief*	*Subtotaal*	*Bijbehorende horeca*	*Totaal*
Vastgestelde exploitatie			**€ 26.750,-**	**€ 21.018,-**	**€ 47.768,-**
Zaalverhuur tarief 1	20	€ 150,-	€ 3.000,-	€ 2.238,-	
Zaalverhuur tarief 2 (incl. rouw, trouw)	25	€ 950,-	€ 23.750,-	€ 18.780,-	
Totaal			**€ 26.750,-**	**€ 21.018,-**	**€ 47.768,-**

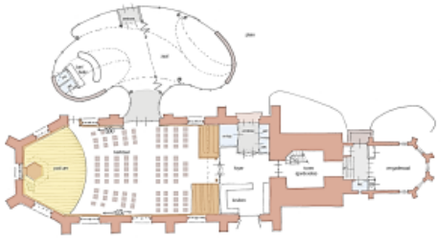
Met optie 3 krijgt Wolvega een volwaardig cultureel centrum. Bij optie 3 is exploitatie richting de toekomst gewaarborgd en zijn er ontwikkelmogelijkheden voor een ruimere exploitatie omdat ruimtes apart en naast elkaar te gebruiken zijn. Schatting is dat hierdoor de exploitatie met € 5.000,- stijgt.

Kerk op de Hoogte Wolvega

Financiën – Raming verbouwkosten







Onderdeel	Kosten optie 1 incl. BTW	Kosten optie 2 incl. BTW	Kosten optie 3 incl. BTW
Restauratie en onderhoud	€ 445.753,89	€ 445.753,89	€ 445.753,89
Verbouw	€ 728.398,74	€ 899.155,44	€ 1.280.264,41
Uitkijkpunt kerktoren	€ 44.408,55	€ 44.408,55	€ 44.408,55
Verduurzaming			
- Foyer ruimte (vloer en plafond)	€ 31.075,33	€ 31.075,33	€ 31.075,33
- Kerkzaal (vloer)	€ 49.831,74	€ 49.831,74	€ 49.831,74
- Installatiewerk (convectorputten en infrarood)	€ 56.986,50	€ 56.986,50	€ 56.986,50
- Klimaatbeheersing bestaande kerkgebouw niet meegenomen	Niet meegenomen	Niet meegenomen	Niet meegenomen
Terrein			
- In samenwerking met Wissing Ruimtelijke denkers, hiervoor nu geen kosten opgenomen	Niet meegenomen	Niet meegenomen	Niet meegenomen
- Berging (raming d.d. 2-9-2025)	€ 41.926,50	€ 41.926,50	€ 41.926,50
- Poortje (stelpost)	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Totaal incl. BTW	**€ 1.438.381,25**	**€ 1.609.137,95**	**€ 1.990.246,92**
Totaal excl. BTW	**€ 1.188.744,83**	**€ 1.329.866,07**	**€ 1.644.832,99**
Structurele jaarlijkse kapitaallasten incl. BTW	**€ 75.284,81**	**€ 82.115,08**	**€ 97.359,44**

Uitgangspunten:
*** raming op basis van schetsen opgesteld, eea na uitwerking opnieuw te begroten ****
*** prijzen zijn deels dag/week prijzen gezien huidige markt ****
geen eventuele grond- en/of asbestsanering gerekend
geen archeoloog en/of wachttijd gerekend
geen overig onderhoud/casco/exterieur gerekend dan omschreven
geen isolerende/verduurzamende maatregelen als warmtepomp en/of pv panelen gerekend
wel standaard keuken excl. randapparatuur gerekend
geen verlichtingsarmaturen gerekend

Bedragen zijn incl.:
- *Staartkosten (ABK / Winst en risico) 20%*
- *Post onvoorziene kosten 5%*
- *Honorarium architect 10% en verschotten*
- *Kosten adviseurs*
- *Legeskosten*

Kerk op de Hoogte Wolvega

Financiën –Subsidiemogelijkheden en fondsenwerving

Mogelijke subsidies / fondsen	Verstrekker	Doel subsidie	Inschatting financieringsmogelijkheden	
			Gemeente blijft eigenaar van Kerk op de Hoogte	Kerk op de Hoogte in Stichting
Europese subsidie				
- LEADER (Zuidoost-Fryslân)	EU (SNN)	Ontwikkeling van het platteland	geen subsidie mogelijk	max. € 125.000,-
Landelijke subsidies				
- Instandhouding monumenten (Sim)	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)	Reguliere onderhoudskosten (6-jarig onderhoudsplan)	max 50% van subsidiabele kosten	max 50% van subsidiabele kosten Max. 9.000,- 6 jaar lang.
- Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)	Verduurzamingsmaatregelen	20-30% projectkosten, energieadvies en energielabel	20-30% projectkosten, energieadvies en energielabel
Provinciale subsidies				
- Subsidieregeling Monumenten Fryslân	Provincie Fryslân	Restauratie van monumenten bij herbestemming	geen subsidie mogelijk	max 65% van subsidiabele kosten (max. € 250.000)
- Iepen Mienskipsfûns	Provincie Fryslân	Leefbaarheidsprojecten. Let op: niet stapelen met LEADER, aparte werkzaamheden aanvragen	geen subsidie mogelijk	Max. € 50.000 (beoordeling door adviescommissie)
Fondsen t.b.v. restauratie			geen subsidie mogelijk	€ 50.000,- (geschat)
Fondsen t.b.v. herbestemming			geen subsidie mogelijk	€ 50.000,- (geschat)