

Zaaknummer: 0098251125
Documentnummer: 0098692958

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Roelof Theun Hoen
Griffier	0561-691220
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	2
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Organisatie- en exploitatieplan Kerk op de Hoogte en de Ark

REDEN VOORSTEL

- ☐ Kaderstellen
- ☐ Controleren
- ☒ Budget autoriseren
- ☐ Consulteren
- ☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

- a. Kennis te nemen van het organisatie- en exploitatieplan van de Kerk op de Hoogte en de Ark
- b. Een jaarlijkse bijdrage van € 85.000,- voor de exploitatiestichting ontmoetingscentrum vast te stellen voor 5 jaar
- c. Het extra krediet beschikbaar stellen voor renovatiewerkzaamheden aan de Kerk op de Hoogte € 200.000,-. En daarmee €231.500,- (€ 200.000,- + € 31.500 rente) toevoegen aan de dekkingsreserve kapitaallasten.
- d. De 3^{de} begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Bijlage 1. 0098700176 Organisatie- en exploitatieplan Kerk op de Hoogte en De Ark
2. Bijlage 2. 0098700428 Derde begrotingswijziging 2025

Aan de gemeenteraad

INLEIDING

In de raadsvergadering van 10 juni 2024 heeft de raad besloten tot aankoop van de PKN panden, waaronder de Kerk op de Hoogte en het ontmoetingscentrum de Ark (Kerkstraat 7 en 13). Beide panden zijn van belang voor het project Bestemming Wolvega en de ontwikkeling van een Ontmoetingscentrum Wolvega. In deze raadsvergadering is afgesproken dat er een exploitatieplan en organisatieplan van het Ontmoetingscentrum Wolvega aan de raad gepresenteerd zou worden. Bestemming Wolvega heeft samen met “de initiatiefgroep”, een enthousiaste groep inwoners uit Wolvega, deze plannen opgesteld en in de informele raadsbijeenkomst van 27 januari 2025 gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft de raad gevraagd om een raadsvoorstel waarin de kosten voor exploitatie en beheer in een breed en integraal perspectief worden gepresenteerd.

In dit raadsvoorstel worden de kosten voor de exploitatie, beheer en renovatie van de Kerk op Hoogte en de Ark meegenomen. De kosten voor de herinrichting en het onderhoud van het bos vallen onder het project Revitalisering Groene Hart Wolvega en zijn daarom niet meegenomen in dit raadsvoorstel. Voor de Pastoriewoning heeft het college besloten om deze, voor de duur van 2 jaar, in te zetten voor het huisvesten van een groot statushouders gezin. Ook deze kosten vallen buiten het kader van dit raadsvoorstel.

In dit raadsvoorstel vraagt het college u kennis te nemen van het organisatie- en exploitatieplan van de Kerk op de Hoogte en de Ark en de financiële middelen voor de bijdrage aan de toekomstige exploitatiestichting van de Kerk op de Hoogte en De Ark voor een periode van vijf jaar (2025 – 2030) vast te stellen.

In de vergadering van 10 juni 2024 zijn tevens middelen beschikbaar gesteld voor de renovatie. Wij stellen voor dit krediet te verhogen met € 200.000,-. Hiervoor wordt de dekkingsreserve kapitaallasten verhoogd met €200.000,- en met € 31.500,- voor de rente.

ARGUMENTEN

Het Ontmoetingscentrum Wolvega is een directe reactie op de wensen van de inwoners van Wolvega, zoals deze naar voren kwamen in het project Bestemming Wolvega. Uit uitgebreid onderzoek, waaronder een enquête met een respons van 500 inwoners en gesprekken met 1700 inwoners, is de vraag naar een ontmoetingscentrum duidelijk geworden. Er is behoefte aan een ontmoetingscentrum met maatschappelijke, sociale en culturele activiteiten voor zowel jongeren als volwassenen. De Kerk op de Hoogte en de Ark kunnen geschikt worden gemaakt voor deze doeleinden.

Kerk op de Hoogte

De Kerk op de Hoogte wordt geschikt gemaakt voor een filmhuis en theater, muziekvoorstellingen, debatten, lezingen en andere activiteiten. Het wordt gezien als een centrum voor podiumkunsten, cultuur en ontmoeting. Daarnaast biedt de kerk mogelijkheden voor verhuur van onder andere congressen, grote vergaderingen, en rouw- en trouwdiensten. De Kerk op de Hoogte heeft hiervoor aanpassingen nodig. Architectenbureau Kijlstra-Brouwer heeft, naar aanleiding van een herbestemmingsonderzoek, een kostenraming opgesteld. In de raadsvergadering van 10 juni 2024 heeft uw raad hiervoor (deels) de financiële middelen beschikbaar gesteld.

De Ark

De Ark wordt een ontmoetingscentrum, een tweede thuis voor de inwoners van Wolvega. Het wordt een laagdrempelige, maatschappelijke voorziening waar iedereen welkom is voor een gesprek of kopje koffie. Er zullen verschillende maatschappelijke, sociale en culturele activiteiten worden georganiseerd voor en door inwoners en verschillende verenigingen in Wolvega. De Ark heeft een opknappbeurt nodig; een nieuwe toilettengroep, verduurzaammaatregelen, nieuwe stoffering e.d. en moet voldoen aan de normen van Vergunningen, toezicht en handhaving. De projectleider renovatie Ark stelt samen met de initiatiefgroep en team Vastgoed, Grondzaken en Faciliteiten een programma

van eisen en een kostenraming op. De dekking voor de renovatie, de inventaris en aanloopkosten voor de toekomstige exploitatiestichting komen uit het project Bestemming Wolvega.

Organisatie- en exploitatieplan Ontmoetingscentrum Wolvega

In de bijlage vindt u het organisatie- en exploitatieplan voor het Ontmoetingscentrum Wolvega. Dit plan is gemaakt met de "initiatiefgroep" samen met de kwartiermaker vanuit Bestemming Wolvega. Het plan is, zoals al gezegd, gepresenteerd aan de raad in een informele raadsbijeenkomst in januari 2025 en sindsdien aangescherpt. In het organisatieplan wordt uitgebreid beschreven wat de visie, missie en doelstelling zijn, welke organisatiestructuur wordt gehanteerd, welke activiteiten er plaatsvinden, de wijze van samenwerken en welke rollen en verantwoordelijkheden er zijn. De exploitatiebegroting geeft inzicht in de financiële kant van het ontmoetingscentrum; hoe de inkomsten worden gegenereerd en welke kosten er te verwachten zijn over de periode van vijf jaar. Deze exploitatiebegroting vindt u in de bijlage. Structurele bijdrage voor de beheerder is in het coalitieakkoord vastgelegd.

Huurder en verhuurder

In de exploitatiebegroting van de initiatiefgroep is uitgegaan van een kostendekkende huurprijs. Toch is ambtelijk gekozen voor een marktconforme huurprijs en doorberekening van de huisvestingskosten. Dit is een prijs die op basis van een taxatierapport is vastgesteld en die onder normale marktomstandigheden tot stand komt voor een vergelijkbaar pand in de omgeving. De stichting wordt gezien als para-commercieel, dat betekent dat er horeca-activiteiten plaatsvinden die los staan van de hoofddoelstelling. Omdat de stichting werkt met een betaalde beheerder en vrijwilligers, heeft zij een concurrentievoordeel ten opzichte van de commerciële horeca. Door wel een marktconforme huurprijs te vragen is er minder sprake van dit concurrentievoordeel.

Didam

Gelet op de reden van totstandkoming van de exploitatiestichting, als uitvloeisel van initiatieven van de inwoners van Wolvega, de gezamenlijke totstandbrenging van het exploitatie- en organisatieplan en de wijze van financiering, is het aannemelijk dat er maar één gegadigde zal zijn aan wie de huurovereenkomst kan worden gegund.

Bijdrage gemeente

De exploitatiebegroting van de initiatiefgroep dient aanvankelijk als basis voor het beschikbaar stellen van de gemeentelijke financiering. Met de marktconforme huurprijs verandert deze begroting en is er jaarlijks € 20.000,- meer nodig om deze huurprijs te dekken. De inkomsten voor team vastgoed van de gemeente zijn hierdoor ook € 20.000,- hoger. Voor deze gemeentelijke financiering wordt het referentiejaar 2027 gehanteerd. De verwachting is dat eind 2025 De Ark operationeel zal zijn. De Kerk op de Hoogte zal pas eind 2026 operationeel zijn, dit in verband met een langere doorlooptijd van procedures monumentaal erfgoedstatus. De raad wordt gevraagd de financiële middelen voor deze bijdrage aan de toekomstige exploitatiestichting vast te stellen voor vijf jaar, 2025 tot 2030. Na vijf jaar wordt deze bijdrage herzien.

Maatschappelijk rendement

Het Ontmoetingscentrum Wolvega zet zich in voor het versterken van de sociale cohesie en het welzijn in de Wolvegaster gemeenschap. Hoewel het centrum financieel beoordeeld wordt op basis van de exploitatiebegroting, is het maatschappelijk rendement de echte maatstaf voor succes. Het Ontmoetingscentrum Wolvega speelt een rol in het aanpakken van de grote opgaven in het sociaal domein waarbij de focus ligt op versterking van de sociale basis. Het faciliteren van ontmoetingen die bijdragen aan het versterken van het sociale netwerk van inwoners is één van de uitgangspunten van notitie "Inkoop Wmo 2026 OWO gemeenten". In het collegeprogramma 2022 – 2026 is het belang maatschappelijke voorzieningen, waaronder ontmoetingslocatie Wolvega, benoemd als een speerpunt. Het Ontmoetingscentrum Wolvega is gericht op alle doelgroepen en heeft voor jongeren een eigen ruimte in de Ark. De vakgroep sociale basis, opbouwwerkers en jongerenwerkers, zijn nu al

betrokken bij het proces en zullen in hun werkzaamheden ook sturen op deze maatschappelijke doelen.

Beheer Kerk op de Hoogte en de Ark

In de voorjaarsnota 2024/kadernota 2025 is een structureel bedrag opgenomen voor de beheerskosten voor de Kerk op de Hoogte en De Ark. Deze kosten zijn gebaseerd op het rapport *Toekomst van PKN-gemeente te Wolvega* van Commissie Toekomst 2022. In de relatie eigenaar (vastgoed gemeente) en huurder worden afspraken gemaakt over de onderhoudskosten en wie waarvoor verantwoordelijk is. Groot onderhoud is voor de verantwoordelijkheid van de eigenaar en klein onderhoud is voor de huurder. In dit plan worden zowel De Ark als de Kerk op de Hoogte eerst op het juiste voorzieningenpeil en in goede staat van onderhoud gebracht.

KANTTEKENINGEN

Exploitatie bijdrage

De initiatiefgroep heeft een organisatieplan en exploitatiebegroting gemaakt voor de Kerk op de Hoogte en de Ark. In dit plan zijn de inkomsten en de uitgaven begroot voor de periode van vijf jaar. Deze cijfers, met de aanpassing van marktconforme huur, dienen als basis voor het beschikbaar stellen van de gemeentelijke financiering. De initiatiefgroep is enthousiast en is vast beraden er een succes van te maken, echter bestaan er geen garanties voor dit succes en zeker niet voor een periode van vijf jaar. Het Ontmoetingscentrum Wolvega moet van de grond worden opgebouwd en heeft aanlooptijd nodig. Het bestuur moet nog vorm krijgen en het vrijwilligersaantal moet nog groeien. Inwoners van Wolvega moeten kennis maken met het aanbod van De Ark en de Kerk op de Hoogte. We vragen de raad een bijdrage beschikbaar te stellen voor de exploitatie van De Ark en de Kerk op de Hoogte. Deze bijdrage is ruim genoeg voor een sluitende exploitatie, maar stimuleert de stichting ook om te komen tot een efficiënte bedrijfsvoering. Mocht blijken dat de bijdrage niet toereikend is, dan kunnen we bijsturen via de reguliere planning- en control cyclus. Daarnaast wordt dit aspect meegenomen in de risicobeoordeling binnen de paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing, zodat de financiële continuïteit goed wordt bewaakt. Wij stellen voor een exploitatiebijdrage van € 85.000 per jaar, voor de komende vijf jaar, vast te stellen. Deze bijdrage wordt verstrekt middels een begrotingssubsidie. Met de afspraken in de beschikking van deze begrotingssubsidie heeft de gemeente de mogelijkheid om bij te sturen op de bedrijfsvoering en het werken aan de maatschappelijke doelen. Met vaststelling van de begrotingssubsidie wordt ook het eventuele tekort of overschot duidelijk.

Renovatie Kerk op de Hoogte

Bij de renovatie van de Kerk op de Hoogte zijn er een aantal aandachtspunten van belang:

Financiële middelen uit Bestemming Wolvega moeten voor 1 oktober 2025 worden besteed. In de oorspronkelijke dekking van de renovatie en inrichting van de Kerk op de Hoogte is een bedrag van €200.000,- opgenomen uit Bestemming Wolvega. Vanwege het monumentale karakter van de Kerk op de Hoogte zal de renovatie een lange tijd in beslag nemen. Het architectenbureau Kijlstra-Brouwer, dat ervaring heeft met het renoveren van monumentale kerken, begeleidt de gemeente in de verschillende procedures. Het is niet aannemelijk dat er al renovatiewerkzaamheden voor 1 oktober plaatsvinden. Dat betekent dat de middelen van Bestemming Wolvega hiervoor niet kunnen worden ingezet. Om die reden vragen wij de raad om €200.000,- extra krediet beschikbaar te stellen en daarmee €231.500,- (€200.000 + €31.500 rente extra in de dekkingsreserve kapitaallasten te storten.

De Kerk op de Hoogte is een Rijksmonument waarvoor onderhoud met extra zorgvuldigheid uitgevoerd moet worden. De onderhoudskosten van de Kerk op de Hoogte komen in aanmerking voor Subsidie Instandhouding Rijksmonumenten (SIM Subsidie). De PKN-gemeente heeft deze SIM subsidie in 2024 aangevraagd voor de komende vijf jaar en gaat deze overgedragen aan de gemeente. Voor sommige restauratiewerkzaamheden kunnen er daarnaast subsidies vanuit de provincie beschikbaar komen. Voor aanpassingen, renovatie en inventaris kan er ook een beroep worden gedaan op fondsen zoals Iepen Mienskipfonds, Cultuurfonds ed.

De Ark

De Ark is een bouwkundig goed pand, maar heeft een opknapbeurt nodig. Het pand wordt geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. Dit vraagt om mogelijk enkele bouwkundige en installatie technische aanpassingen van het pand. Ook wordt er gekeken naar verduurzamingsmaatregelen om de huisvestingskosten te verlagen. In De Ark moet ook een complete inventaris komen. De werkzaamheden moet voor 1 oktober 2025 klaar zijn. De dekking voor de werkzaamheden en de inventaris komt uit *Bestemming Wolvega*, waarvoor de financiële middelen vóór 1 oktober 2025 moeten zijn benut.

Beheer Kerk op de Hoogte en De Ark

Beheerskosten in dit plan zijn gebaseerd op de beheerskosten van het rapport *Toekomst van PKN-gemeente te Wolvega* van Commissie Toekomst 2022. Het rapport is drie jaar oud. Reëel zicht op de beheerskosten zijn te krijgen met een MJOP (meer jaren onderhoudsplan). Deze plannen worden voor alle gebouwen in de maatschappelijk vastgoedportefeuille opgesteld. De MJOP geeft pas echt een reëel beeld van de kosten als de renovaties van Kerk op de Hoogte en De Ark zijn uitgevoerd. Als blijkt dat de beheerskosten hierdoor aangepast moeten worden, wordt de raad hierover te zijner tijd geïnformeerd.

AANPAK/UITVOERING

Bestemming Wolvega is een sociaal project waarbij de participatie van onze inwoners centraal staat. In het gehele proces zijn inwoners van Wolvega betrokken bij het maken van plannen rondom de Kerk op de Hoogte en De Ark. Deze groep is momenteel bezig met de volgende fase: de opbouwfase. In deze fase richten zij zich op het oprichten van een bestuur van de exploitatiestichting, het meedenken over de renovatie van de Kerk op de Hoogte en De Ark, het voorbereiden van de programmering van De Ark, en het ontwikkelen van de communicatie en PR. De groep groeit gestaag; steeds meer inwoners melden zich aan om betrokken te raken bij deze plannen en zich in te zetten voor het Ontmoetingscentrum Wolvega

Voor de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden van de Kerk op de Hoogte wordt samengewerkt met het architectenbureau Kijlstra-Brouwer. Zij hebben ervaring in het renoveren en herbestemmen van kerken en rijksmonumenten. Dit bureau begeleidt de gemeente tijdens het gehele traject. Dit voorjaar starten zij met de voorbereidingen, het maken van een voorlopig ontwerp en het opstarten van het vergunningstraject.

Voor De Ark is een renovatieprojectleider aangesteld. Samen met de opbouwgroep, het team Vastgoed, Grondzaken en faciliteiten en afdeling VTH wordt er een programma opgesteld. De werkzaamheden gaan zo snel mogelijk starten, zodat De Ark in dit najaar operationeel kan zijn en de financiën van Bestemming Wolvega benut zijn.

De omgeving van de Kerk op de Hoogte en het bos zullen op termijn worden aangepast, zodat deze in lijn is met de uitgangspunten van de Revitalisering Groene Hart.

COMMUNICATIE

- Het besluit wordt gepubliceerd op overheid.nl
- Na het openbaar stellen van de raadsstukken gaat er een persbericht uit. Dit wordt in samenwerking met Communicatie opgesteld.

DUURZAAMHEID

- De functie en invulling voor de Kerk op de Hoogte en De Ark zijn opgehaald in fase 1 van Bestemming Wolvega. In Bestemming Wolvega is een proces gestart met enthousiaste inwoners om de juiste vorm en structuur te organiseren.

- Het Ontmoetingscentrum Wolvega levert een maatschappelijke meerwaarde op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie, versterking van de sociale basis in Wolvega en draagt bij aan de opgaves in het sociaal domein.
- Door de Kerk op de Hoogte een maatschappelijke, culturele en publieke functie te geven werken we aan het behoud van cultureel erfgoed.
- Onderhoud, renovatie en verbouw zijn gericht op duurzaamheid.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

Op 10 juni 2024 heeft de gemeenteraad het volgende beschikbaar gesteld:

Krediet renovatie Kerk op de Hoogte en De Ark (opgenomen in dekkingsreserve kapitaallasten)

Renovatiekosten	800.000
Project/notariskosten	90.000
Af: dekking Bestemming Wolvega	-200.000
	690.000

Structurele beheerskosten/lasten vastgoed

Afschrijving en rente Pastoriewoning	20.200
Overige beheerskosten	49.800
	70.000

Vanwege het niet tijdig kunnen besteden van de middelen van Bestemming Wolvega is er eenmalig € 200.000 extra krediet nodig. Deze € 200.000 moet inclusief rente van € 31.500 gestort worden in de dekkingsreserve kapitaallasten.

Wij stellen voor een exploitatiebijdrage van € 85.000 per jaar, voor de komende vijf jaar (2025-2029), beschikbaar te stellen aan de stichting ontmoetingscentrum Wolvega. Hiervoor zetten wij de in het collegeprogramma reeds vastgestelde € 40.000 voor het ontmoetingscentrum in. Daarnaast worden onze inkomsten, vanwege de marktconforme huur, verhoogd met € 20.000. Wij vragen de gemeenteraad het restant van € 25.000 structureel nu extra beschikbaar te stellen. Schematisch ziet dit er als volgt uit

Exploitatiebijdrage

Bijdrage stichting ontmoetingscentrum	85.000
Af: collegeprogramma structurele bijdrage ontmoetingscentrum	-40.000
Extra inkomsten gemeente (marktconforme huur)	-20.000
Benodigd extra structureel budget	25.000

Mocht blijken dat de exploitatiebijdrage niet toereikend is, dan sturen we via de p & c cyclus bij. Daarnaast wordt dit aspect meegenomen in de risicobeoordeling binnen de paragraaf Weerstandvermogen en Risicobeheersing, zodat de financiële continuïteit goed wordt bewaakt.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,

de gemeente secretaris,
MUTTER

de burgemeester,
VAN DE NADORT

Zaaknummer: 0098251125

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

- a. Kennis te nemen van het organisatie- en exploitatieplan Kerk op de Hoogte en De Ark
- b. Een jaarlijkse bijdrage van € 85.000,- voor de exploitatiestichting ontmoetingscentrum vast te stellen voor 5 jaar
- c. Het extra krediet beschikbaar stellen voor renovatiewerkzaamheden aan de Kerk op de Hoogte € 200.000,- . En daarmee €231.500,- (€ 200.000,- + € 31.500 rente) toevoegen aan de dekkingsreserve kapitaallasten.
- d. De 3^{de} begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 mei 2025,
de griffier, de voorzitter,