Zaaknummer: 0098198170
Documentnummer: 0098604662

gemeente Weststellingwerf

# Raadsvoorstel

| ALGEMENE GEGEVENS | |
|---|---|
| Agendapunt | |
| Portefeuillehouder | Roelof Theun Hoen |
| Griffier | 0561-691**220** |
| **BIJLAGEN** | |
| Aantal bijlagen | |
| Begrotingswijziging | |
| Stukken ter inzage | |

**ONDERWERP**
Aankoop panden centrum Wolvega

**REDEN VOORSTEL**
☐ Kaderstellen
☐ Controleren
☒ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

**B&W STELT DE RAAD VOOR OM**

a. Kennis te nemen van het besluit tot aankoop van de PKN Wolvega percelen, betreffende de volgende percelen:
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 553 (kerksteeg)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 8385 (Bos, Park)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 9597 (Kerk op de Hoogte)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 7621 (deels Bos/Park met de opstallen Kerk op de Hoogte, Pastorie en De Ark m.u.v. Kerkstraat 15, de kosterwoning is niet te koop aangeboden).

b. Investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aanschaf van de percelen ad. € 1.032.500,-

c. Het krediet beschikbaar stellen voor renovatiewerkzaamheden ad € 690.000,-

d. Team projecten op te dragen een exploitatieopzet voor de sociaal- en culturele invulling voor te bereiden.

e. In te stemmen met de 4de begrotingswijzing van 2024

**BIJLAGEN**

Bijlage 1. Impressie verbouw Kerk op de Hoogte. I-zaak: 0098604655
Bijlage 2. Begrotingswijziging I-zaak: 0098604727

Aan de gemeenteraad

**INLEIDING**

Op 5 juni 2023, heeft de gemeenteraad op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht, voor de duur van drie jaar, gevestigd op onder andere eigendommen van de Protestantse gemeente te Wolvega (hierna: PKN Wolvega). Als reactie hierop heeft de PKN Wolvega een deel van haar eigendommen te koop aangeboden aan de gemeente voor een koopsom van 1.600.000 euro. Het betreft de volgende percelen:

- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 553 (kerksteeg)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 8385 (Bos, Park)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 9597 (Kerk op de Hoogte)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 7621 (deels Bos/Park met de opstallen Kerk op de Hoogte, Pastorie en De Ark m.u.v. Kerkstraat 15, de kosterwoning is niet te koop aangeboden).

Na het gedane aanbod is de gemeente met de PKN Wolvega in gesprek gegaan om de mogelijkheden te verkennen om de hierboven genoemde percelen in zijn geheel aan te kopen. Hierbij gaat de gemeente uit van aankoop tegen marktwaarde vrij van huur en gebruik en dat deze marktwaarde middels een officiële taxatie wordt vastgesteld. PKN Wolvega heeft vervolgens aangegeven dat zij, aan het bevoegd orgaan (kerkenraad) willen voorleggen om de genoemde percelen voor taxatiewaarde aan de gemeente te koop aan te bieden.

Taxatiewaarde
Op 22 december 2023 is door Boers Real Estate een taxatierapport opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat de marktwaarde uitkomt op € 1.030.000,- kosten koper.

In dit raadsvoorstel vraagt het college u kennis te nemen van het besluit tot aankoop en de financiële middelen voor aankoop, renovatie en verbouwingen beschikbaar te stellen. Dit voorstel beoogt het besluit te bekrachtigen zoals uw raad heeft voorgenomen bij het vestigen van het voorkeursrecht.

**ARGUMENTEN**

Vanuit Centrum ontwikkeling Wolvega en Bestemming Wolvega is een analyse gemaakt waarin het strategisch belang van de aankoop van deze percelen gewaardeerd wordt. Van hier uit komen de volgende argumenten voor aankoop:

**a. Omliggend bos/park en steeg**

De gemeente heeft alle belang bij het bos en de steeg in het kader van de centrumvisie en daarmee het halen van de doelen Revitalisering Groene Hart van Wolvega. Aankoop van het bos betekent dat het bos een openbare functie en inrichting conform centrumvisie krijgt. Ook de (loop) verbindingen vanuit dit bos naar het centrum zijn van belang om in de openbaarheid te brengen.

**b. Ark**

Voor Revitalisering Groene Hart van Wolvega is de Ark van belang voor het bereikbaar maken van het bos/park (paden langs/om de Kerk op de Hoogte en de Ark). Vanuit Bestemming Wolvega is er een (mogelijk tijdelijk) belang om de Ark multifunctioneel in te zetten voor maatschappelijke en culturele activiteiten. Binnen Bestemming Wolvega is de vraag naar een centrale ontmoetingsruimte duidelijk naar voren gekomen. In dit ontmoetingscentrum Wolvega kunnen maatschappelijke en culturele activiteiten worden ontwikkeld voor zowel jongeren als volwassenen en senioren. Een groep enthousiaste inwoners van Wolvega wil zich inzetten voor het ontmoetingscentrum Wolvega en wordt door Bestemming Wolvega begeleid in het vinden van de juiste structuurvorm.

### c. Kerk op de Hoogte

Voor Revitalisering Groene Hart van Wolvega is de Kerk op de Hoogte van belang voor het bereikbaar maken van het bos/park (paden langs/om de kerk). Vanuit Bestemming Wolvega is er een belang om de Kerk op de Hoogte in te zetten voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Binnen Bestemming Wolvega is, naast de vraag van een ontmoetingscentrum, ook de vraag naar meer culturele activiteiten in de vorm van theater, film, muziekvoorstellingen, lezingen e.d. Vanuit Bestemming Wolvega is architectenbureau Kijlstra-Brouwer gevraagd om een herbestemmingsonderzoek te doen naar de mogelijkheden die de Kerk op de Hoogte voor deze doeleinden kan bieden. Uit dit onderzoek blijkt dat de Kerk op de Hoogte, na aanpassingen, geschikt gemaakt kan worden voor deze doeleinden. De grote kerkzaal kan gebruikt worden voor theater, film, muziekvoorstellingen, exposities, debatten en lezingen e.d. Daarnaast kan de grote kerkzaal gebruikt worden als grote vergaderruimte, congresruimte en gemeentelijke trouwlocatie. Verhuurmogelijkheden voor bijv. rouw- en trouwdiensten blijven mogelijk. De consistorie kan gebruikt worden als vergaderzaal of ontmoetingsruimte. In de hal van de Kerk op de Hoogte is de mogelijkheid voor een Toeristisch Informatie Punt.
Binnen de aanpassingen van de Kerk op de Hoogte hoort het op orde brengen van de voorzieningen zoals entree, balie, keuken en toilettengroep, isolatiewerkzaamheden en de mogelijkheid om de toren te beklimmen en in te zetten als uitkijkpunt. Kerk op de Hoogte is een rijksmonument en beeldbepalend in het centrum van Wolvega. Door deze kerk een maatschappelijke, culturele en publieke functie te geven, passend binnen de plannen van Bestemming Wolvega, werken we aan behoud van cultureel erfgoed. Exploitatie en beheer zal in samenwerking met het ontmoetingscentrum de Ark vorm krijgen.

### d. Pastorie

Bij de aankoop van de percelen van de PKN Wolvega is de Pastorie inbegrepen. In de huidige plannen van Bestemming Wolvega en Revitalisering Groene Hart zijn er (nog) geen belangen voor deze pastorie. Vanuit de woonopgave wordt beoordeeld in hoeverre de Pastorie tijdelijk kan bijdragen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

## KANTTEKENINGEN

- Kerk op de Hoogte is een rijksmonument. Alhoewel de Kerk op de Hoogte in goede staat is, heeft deze toch onderhoud (vernieuwing van het dak binnen 5 jaar) en aanpassingen nodig. Voor dit onderhoud en de aanpassingen is € 800.000 nodig (bron: kostenraming Kijlstra-Brouwer). Onderhoudskosten komen in aanmerking voor Subsidie instandhouding rijksmonumenten (SIM Subsidie). Voor restauratie werkzaamheden (bijv. het dak) zijn er subsidies vanuit de provincie mogelijk. Voor aanpassingen en restauratiekosten kan er een beroep gedaan worden op fondsen zoals Iepen Mienskipfonds, Cultuurfonds e.d.. Binnen de gemeente is nu een verkenning hoe we maximaal gebruik kunnen maken van de subsidies en uit fondsen kunnen putten. Eén van de opties zou zijn om de Kerk op de Hoogte onder te brengen in een stichting. Wanneer de Kerk op de Hoogte (en eventueel ook de Ark) in een stichting worden ondergebracht komt het rentecomponent (€ 258.000,- ) weer ten bate van de gemeente te vallen.

- De Ark is een bouwkundig goed gebouw, maar lastig in onderhoud. Er zijn 2 grote zalen en 3 kleine zalen, het is gehorig en weinig isolatie. Met name het schilderwerk is lastig in onderhoud. De Ark wordt meegenomen in de verkenning naar de juiste structuurvorm; stichting of vastgoed van de gemeente. Het gebouw kan goed multifunctioneel ingezet worden voor de (tijdelijke) huisvesting van onder andere (jeugd) ontmoetings- maatschappelijke en culturele activiteiten vanuit het project Bestemming Wolvega. Ontwikkelingen op andere locatie(s) bieden in de toekomst eventueel mogelijkheden voor huisvesting van de activiteiten die in de Ark ontwikkeld worden. Dit pand zou dan mogelijk na deze ontwikkelingen weer marktconform verkocht worden. Door het bestemmingplan te wijzigen naar bestemming wonen wordt het risico van deze aankoop verkleind.

- Bij de aankoop van de percelen van de PKN Wolvega is de Pastorie inbegrepen. Kadastraal vallen deels Bos/Park met de opstallen Kerk op de Hoogte, Pastorie en De Ark onder één perceel. In de huidige plannen van Bestemming Wolvega en Revitalisering Groene Hart zijn er (nog) geen belangen voor deze Pastorie. Bij aankoop kan deze woning weer marktconform verkocht worden. De verwachting is om dit binnen een termijn van 5 jaar te realiseren. Om de woning te verkopen als woning is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Deze bevoegdheid ligt bij het college.

- Uw raad heeft bij het besluit van het beschikbaar stellen van financiën voor Revitalisering Groene Hart/Centrumontwikkeling Wolvega geen rekening gehouden met de aankoop van de percelen van de PKN Wolvega. Wel heeft uw raad op 5 juni 2023 een voorkeursrecht gevestigd op de percelen van de PKN Wolvega met als doel deze te verwerven. Dit voorstel beoogt het besluit te bekrachtigen voor daadwerkelijke aankoop zoals uw raad heeft voorgenomen bij het vestigen van het voorkeursrecht.

- De exploitatie van de Kerk op de Hoogte en de Ark is nog niet duidelijk. Hier voor is duidelijkheid nodig over de juiste structuurvorm van het ontmoetingscentrum Wolvega. Met een groep enthousiaste inwoners is dit proces gestart. Het Buurthuus in Noordwolde wordt hierin als leidend voorbeeld gezien. Exploitatie is daarom nu ook geen onderdeel van dit raadsvoorstel. Dit is een separaat proces en mede onderdeel van Bestemming Wolvega. Dit wordt in het najaar van 2024 aan de raad voorgelegd.

- Inrichting en deels verbouwkosten van de Kerk worden gefinancierd door Bestemming Wolvega. Bestemming Wolvega heeft een looptijd van 3 jaar en zou eindigen oktober 2024. Het regio bestuur van de Regiodeal heeft bij het Rijk uitstel aangevraagd tot oktober 2025 voor Bestemming Wolvega. De verwachting is dat dit gehonoreerd wordt.

**AANPAK/UITVOERING**

Met verwerving van de PKN Wolvega percelen kan er op korte termijn mogelijk een start gemaakt worden met het ontmoetingscentrum in Wolvega. Dit is een onderdeel van het project Bestemming Wolvega. Vanuit Bestemming Wolvega is een groep van zo'n 15 enthousiaste inwoners die zich willen inzetten voor het ontmoetingscentrum etc. . Met deze mensen wordt er nu gezocht naar de juiste passende vorm in Wolvega. De exploitatie en beheer van de Ark en Kerk op Hoogte worden in dit proces meegenomen. Wanneer deze structuur staat stopt het project Bestemming Wolvega en wordt de begeleiding van dit ontmoetingscentrum en de deelprojecten van Bestemming Wolvega overgenomen door de afdeling Sociale Basis van de gemeente. Het streven is om deze structuur voor het einde van 2024 operationeel te maken.

In de Ark kan op korte termijn gestart worden met maatschappelijke- en culturele activiteiten geschikt voor alle doelgroepen. Voor Kerk op de Hoogte zijn eerst aanpassingen noodzakelijk.

Voor de onderhouds- en aanpassingswerkzaamheden van de Kerk op de Hoogte wordt gebruik gemaakt van het architectenbureau Kijlstra-Brouwer. Dit wordt gecoördineerd door een projectleider vanuit de gemeente Weststellingwerf met expertise op Rijksmonumenten.

De omgeving van de Kerk op de Hoogte krijgt een aanpassing waardoor deze past in 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**

- 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 (isolatie)
- Functie en invulling voor de Kerk op de Hoogte en de Ark zijn opgehaald uit fase 1 van Bestemming Wolvega. Bouwstenen uit fase 1 van Bestemming Wolvega zijn: ontmoeten, verbinden, vertrouwen en doen. Deze bouwstenen krijgen in het ontmoetingscentrum Wolvega een vertaling. In fase 2 van Bestemming Wolvega is het proces gestart met een groep enthousiaste inwoners om de juiste vorm en structuur te organiseren.
- De functie van een ontmoetingscentrum Wolvega levert maatschappelijke meerwaarde op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie, versterking van de sociale structuren in Wolvega, versterking van de sociale basis, participatie en samenwerking tussen professionals, vrijwilligers en inwoners.

**KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING**

Resultaat van de verwerving door de gemeente, op grond van de vraagprijs zijn als volgt.

| | Bedrag |
|---|---|
| Aankoop Ark | 245.000 |
| Aankoop Kerk | 240.000 |
| Aankoop Pastorie | 480.000 |
| Aankoop grond Bos / Pad | 67.500 |

De financieringskosten zullen aan kapitaalslasten ca. € 85.000 per jaar bedragen op grond van een rente van 1,5% en een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De kapitaallasten van de Ark, de kerk en Pastorie beginnen te lopen vanaf 2025. De aankoop van de grond Bos / Pad worden niet afgeschreven (conform financieel beleid). De kosten voor het beheer en onderhoud zijn via de Voorjaarsnota 2024 / kadernota aangevraagd (€ 70.000 structureel).

Voor de aankoop/renovatie van de kerk stellen we voor om een nieuwe dekkingsreserve te vormen. De totale dekkingsreserve zal € 1.433.000 worden. De opbouw hiervan is hieronder weergegeven:

| | |
|---|---|
| Aankoop Ark (o.b.v. 40 jaar afschrijving) | 245.000 |
| Aankoop Kerk (o.b.v. 40 jaar afschrijving) | 240.000 |
| Renovatie (o.b.v. 20 jaar afschrijving) | 800.000 |
| Eenmalige inrichtingskosten | 200.000 |
| Kosten (projectgroep/notaris) | 90.000 |
| **Totale investering** | **1.575.000** |
| Dekking vanuit bestemming Wolvega | 400.000 |
| Nog te dekken | 1.175.000 |
| Rentecomponent 1,5% | 258.000 |
| **Nieuw te vormen dekkingsreserve** | **1.433.000** |
| **Dekking vanuit dyn. Investeringsambities (ontmoetingslocatie Wolvega)** | **-119.500** |
| **Dekking vanuit dekkingsreserve Groene hart** | **-179.250** |
| **Nog te dekken vanuit de kadernota** | **1.134.250** |

Het bedrag € 1.134.250,- zal via de Voorjaarsnota 2024 worden toegevoegd aan de nieuwe dekkingsreserve. Het bedrag van de dekkingsreserve groene hart en investeringsambities (ontmoetingslocatie Wolvega) wordt via de bijgevoegde begrotingswijziging verwerkt. Hiermee worden de kapitaallasten van de Ark en de Kerk gedekt.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
PAANS VAN DE NADORT

Zaaknummer: 0098198170

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 besluit tot aankoop van de PKN Wolvega percelen, betreffende de volgende percelen:
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 553 (kerksteeg)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 8385 (Bos, Park)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 9597 (Kerk op de Hoogte)
- Gemeente Wolvega, sectie D, nummer 7621 (deels Bos/Park met de opstallen Kerk op de Hoogte, Pastorie en De Ark m.u.v. Kerkstraat 15, de kosterwoning is niet te koop aangeboden).

b. Investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aanschaf van de percelen ad. € 1.032.500,-

c. Het krediet beschikbaar stellen voor renovatiewerkzaamheden ad € 690.000,-

d. Team projecten op te dragen een exploitatieopzet voor de sociaal- en culturele invulling voor te bereiden.

e. In te stemmen met de 4de begrotingswijzing van 2024

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van , 10 juni 2024

de griffier, de voorzitter,