AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	15 oktober 2024	**Behandelend ambtenaar**	J. van Dijk
Datum agendering	14 november 2024	**E-mailadres**	j.vandijk@waadhoeke.nl
Onderwerp	Herbestemming Oude Smidse	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Behouden van het pand de Oude Smidse aan het Vliet te Franeker.

Voorstel

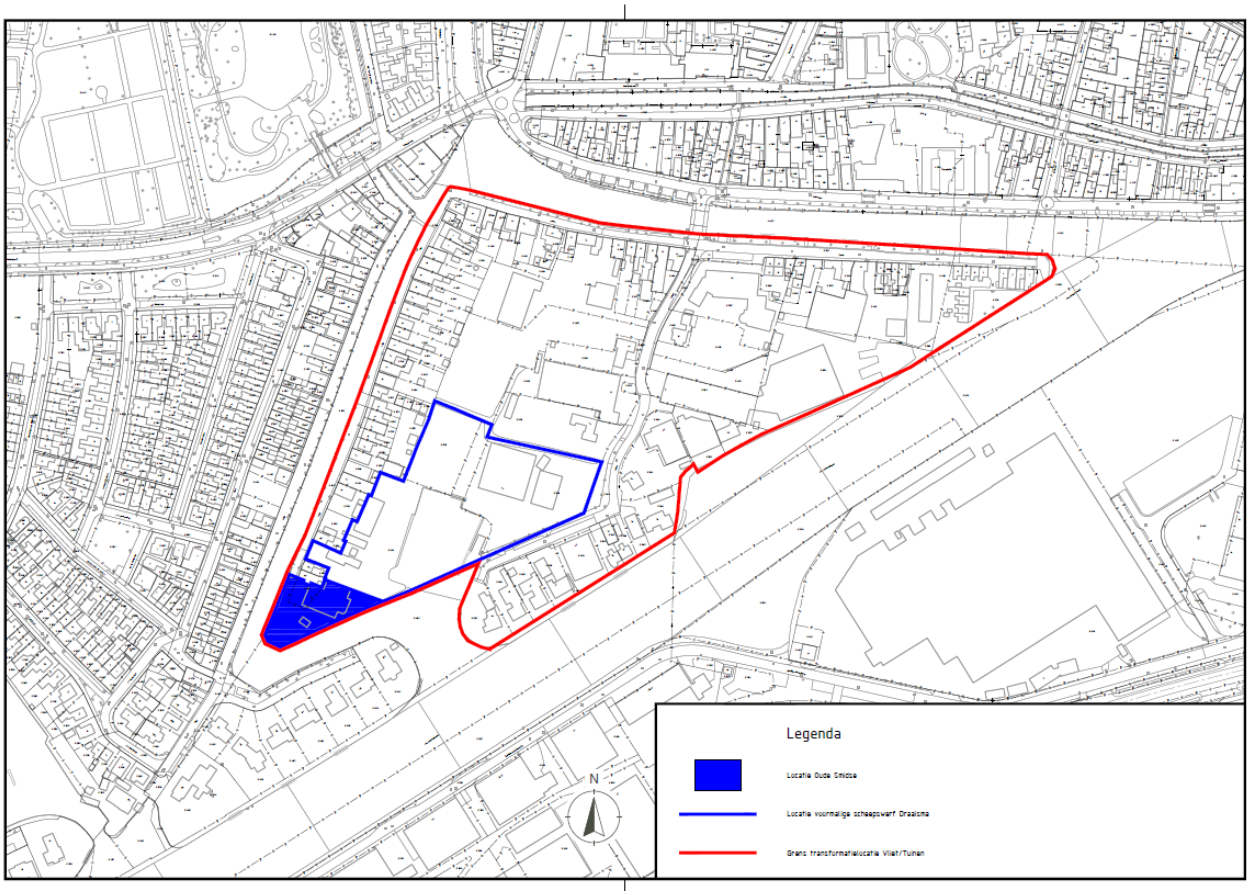
1. In te stemmen met het behoud van het pand de Oude Smidse aan het Vliet te Franeker.
2. Een bedrag van € 240.000 beschikbaar te stellen voor de restauratie van het pand ten laste van de algemene reserve.

Aanleiding

Aan het Vliet in Franeker bevindt zich de locatie van de voormalige Scheepswerf Draaisma. In de jaren negentig is het bedrijf verhuisd naar het bedrijventerrein te Franeker. Sindsdien werden de werkzaamheden aan het Vliet beperkt tot kleinschalige reparaties en opslag van schepen.

Het werfterrein is in 2021 inclusief de Oude Smidse verkocht aan een ontwikkelaar (het blauw omlijnde gebied). De ontwikkelaar heeft plannen ontwikkeld voor de totale werf. Om de werf te transformeren tot woonlocatie. Dit is conform het gemeentelijk beleid om het gehele gebied Vliet Tuinen te transformeren naar woningbouw (het rood omlijnde gebied op onderstaande kaart).
Voor de locatie van de Oude Smidse (het blauw ingekleurde deel op de kaart) was het voorstel om hier zorgwoningen te realiseren. De Oude Smidse uit 1828 zou hiermee verdwijnen.

Deze plannen zorgden voor onrust bij onder andere de Vrienden van de Stad Franeker en Bond Heemschut. Met deze invulling zou een stuk geschiedenis uit de stad verdwijnen.



Daarop heeft de gemeenteraad op 27 oktober 2022 ingestemd met de aankoop van de Oude Smidse (Bijlage 1), waaraan de ontwikkelaar bereidwillig heeft meegewerkt. Op 29 juni 2023 heeft de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar gesteld voor de feitelijke aankoop van het pand van de Oude Smidse én besloten een onderzoek te laten verrichten naar een passende toekomstbestendige invulling van de Oude Smidse (Bijlage 2).

Voor dit onderzoek van de herbestemmingsmogelijkheden is Kenniscentrum Herbestemming Noord (KHN) ingeschakeld.

De opdracht die KHN heeft gekregen is te onderzoeken of er herbestemmingsmogelijkheden zijn voor de locatie Oude Smidse. Waarbij een passende toekomstbestendige invulling met een sluitende exploitatie het uitgangspunt is. Het doel hierbij is om het karakteristieke pand zoveel mogelijk te behouden.

KHN heeft als eindvisie, dat het pand van de Oude Smidse wordt herontwikkeld tot een pand dat diverse functies in zich verenigt, zoals woningen, horeca en een multifunctionele ruimte die inzetbaar is voor maatschappelijke doeleinden. Uiteraard staat het behoud van de cultureel historische waardevolle smidse en het pand zelf in deze eindvisie centraal. Binnen dit plan kunnen de karakteristieken van het pand, zowel intern als extern, worden bewaard. Het rapport laat ook zien dat een sluitende exploitatie binnen een redelijke termijn niet eenvoudig is. (Bijlage 3).

Beoogd (meetbaar) effect
Het behoud van het cultureel historisch waardevolle pand de Oude Smidse met de daarin de daadwerkelijke smidse zelf.

Motivering
1.1 Door behoud van het pand blijft de Oude Smidse in Franeker bewaard.
De Oude Smidse is het laatste nog aanwezige historische werfgebouw in Franeker. Het pand scoort hoog op diverse onderdelen; cultuurhistorische waarden, architectuurhistorische waarden, ensemblewaarden en gaafheid en kenbaarheid.

De Oude Smidse is echter niet alleen het laatst aanwezige werfgebouw in Franeker, echter ook één der laatste, zo niet de laatste, smidse in de provincie Fryslân. Door het pand in eigendom te houden blijft een stuk geschiedenis voor de stad Franeker en de provincie Fryslân bewaard.

1.2 Een toekomstbestendige herbestemming passend bij de huidige wensen van de omgeving is mogelijk.
In het voorgestelde eindvisieplan van KHN is binnen het pand een multifunctionele ruimte aanwezig. Dit is een wens van de buurt. Tevens blijkt uit gesprekken met de buurt dat men graag de Oude Smidse wil bewaren aangezien deze kenmerkend is voor de buurt en het Vliet.

In het licht van de transformatielocatie Vliet/Tuinen, waarin deze gehele locatie wordt getransformeerd naar een woongebied, voegt een eindvisie van het pand de Oude Smidse met daarin naast de oude smidse zelf een ontmoetingsruimte, lichte horeca en woningen iets extra's toe voor zowel de huidige als toekomstige bewoners. Het geeft de gehele transformatielocatie cachet.

1.3 Het voorliggende voorstel voldoet aan de verstrekte opdracht.
Het voorliggende voorstel betreft een scenario waarin de oude smidse zelf bewaard blijft met daarbij woningen, horeca en een multifunctionele ruimte die inzetbaar is voor maatschappelijke doeleinden.

Deze toekomstbestendige invulling wordt gezien als verrijking voor de gehele transformatielocatie, waarbij sommige functies ook een bijdrage leveren aan de benodigde inkomsten. Op basis van de huidige berekeningen van KHN met de bijbehorende aannames zorgt dit scenario voor een sluitende exploitatie na 53 jaar. Dit wordt veroorzaakt door de forse investeringen die nodig zijn. Verder is de opbrengstpotentie bescheiden. Het (extern en intern) bewaren van de karakteristieke kenmerken brengt nl. kosten maar ook beperkingen van de mogelijkheden met zich mee. Het verwerven van subsidies en een nader onderzoek naar meer opbrengstmogelijkheden kunnen de termijn van 53 jaar verkorten.

2.1 Met € 240.000 kan het pand in eerste instantie gerestaureerd worden.
De investeringskosten voor herbestemming van het pand de Oude Smidse, zoals benoemd bij de paragraaf financiën, betreft de realisatie van de eindvisie zoals KHN die voor ogen heeft. Echter, ter behoud van het cultureel historische waardevolle pand volstaat het in eerste instantie om te kiezen voor behoud van het pand én de daarvoor benodigde restauratie van de buitengevels uit te voeren. Hiermee is een geraamd bedrag van € 240.000 gemoeid waarbij ervanuit gegaan wordt dat de gemeente de BTW niet kan terugvorderen of kan laten compenseren.

Dit geeft de gemeente samen met de Vrienden van de Stad Franeker en de Bond Heemschut de tijd om gesprekken aan te gaan met stichtingen, subsidieverkenningen te doen en andere partijen (bijvoorbeeld provincie) bij dit project te betrekken om uiteindelijk de eindvisie te kunnen realiseren. Daarbij wil het college ook kijken of tot een meer realistische exploitatie kan worden gekomen.

2.2 Er is geen budget beschikbaar in de gemeentebegroting en de post onvoorzien incidenteel in niet toereikend.
De incidentele subsidie dient incidenteel gedekt te worden. Dit is óf de post onvoorzien incidenteel óf de algemene reserve. De stand van de post onvoorzien incidenteel is ontoereikend gelet op de voorstellen onderweg. Daarom wordt voorgesteld om de eenmalige bijdragen te dekken ten laste van de algemene reserve.

De stand van de algemene reserve is na de 8e begrotingswijziging 2024 (is laatst vastgestelde begrotingswijziging) nog € 16.711.245 groot. Met dit advies/besluit wordt de stand van de algemene reserve € 16.471.245 en blijft deze boven de risiconorm van € 16,4 miljoen (berekening stand jaarrekening 2023). De risiconorm stand begroting 2025 wordt op dit moment nog berekend.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>
1.1 Bij afwijzing van het voorstel tot behoud zal de Oude Smidse worden gesloopt.
Indien niet wordt gekozen voor het behoud van het pand de Oude Smidse moet het pand, zoals contractueel vastgelegd bij de aankoop van het pand met de ontwikkelaar, eerst worden aangeboden aan de ontwikkelaar. De keuze voor het al dan niet behouden van het pand moet voor 1 januari 2025 door de gemeente zijn gemaakt.

De ontwikkelaar heeft na terugkoop contractueel de vrijheid om het pand te mogen slopen en mag dan de locatie invullen met woningbouw aansluitend bij de huidige woningbouwontwikkeling op de locatie van de Scheepswerf Draaisma. De Oude Smidse zal dan worden gesloopt.

1.2 Bij het behoud van het pand blijft de financiële paragraaf een risico.
Met het behoud van het pand is de gemeente als eigenaar in houders hand om het cultureel historische waardevolle pand met daarin de Oude Smidse te bewaren. Het is echter niet gezegd, dat de beoogde eindvisie dan bereikt zal worden.

De gemeente is zelf niet een geschikte organisatie om een cultureel historisch waardevol pand te beheren. Hiervoor zijn andere partijen nodig, die niet het juridisch eigendom van het pand zullen krijgen. Hierbij kijken wij naar stichtingen die het behoud van cultureel historisch waardevolle objecten als doelstellingen hebben. Deze stichtingen gaan pas met de gemeente in gesprek als de gemeente daadwerkelijk de definitieve eigenaar is van het pand. Dit geeft echter niet de garantie dat de gemeente een stichting vindt, die het pand van de Oude Smidse voor ons wil gaan beheren.

Toch blijft de cultureel historische waarde van de Oude Smidse, gezien de uniekheid in zijn soort, dusdanig zwaar wegen dat het behoud van de historie de boventoon zou moeten voeren.

Alternatieven
Alternatief is om het pand de Oude Smidse niet te behouden, het voorgestelde scenario niet verder uit te werken en de Oude Smidse weer aan te bieden aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal dan naar alle waarschijnlijkheid het pand terugkopen van de gemeente en vervolgens slopen om zo plaats te maken voor woningbouw op deze locatie. Op die manier wordt de locatie onderdeel van de totale ontwikkeling op de locatie van de scheepswerf Draaisma.

Een ander alternatief scenario is om het pand te restaureren en geen nieuwe functie te geven. Onderzocht kan worden of het pand (na aanwijzing als gemeentelijke monument) kan worden ondergebracht bij bijv. de stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Waadhoeke (https://monumentenwaadhoeke.nl/). Via een jaarlijkse subsidie kan het pand dan worden onderhouden.

Vervolg
Afhankelijk van de keuze van de gemeenteraad zal het vervolg in beeld worden gebracht.

Bij instemming van de gemeenteraad zal samen met de Vrienden van de Stad Franeker en de Bond Heemschut worden gezocht naar een stichting, die het beheer en exploitatie van dit pand op zich wil gaan nemen. Met daarbij als hoofddoelstelling behoud van het cultureel historisch waardevolle pand inclusief de Oude Smidse.

Het rapport laat zien dat er forse investeringen nodig zijn om het pand een nieuwe functie te geven en een sluitende exploitatie binnen een redelijke termijn lastig is. Wanneer in de lijn van dit advies wordt besloten zal het college concreet de subsidiemogelijkheden gaan verkennen waardoor de investering lager wordt. Ook kan naar de opbrengstenkant worden gekeken en iets van het plan van KHN worden afgeweken.

Kortom, aanpassingen aan de eindvisie zijn niet uit te sluiten als we tot een meer realistische exploitatie willen komen.

Participatie
Het herbestemmingsvoorstel is opgesteld door Kenniscentrum Herbestemming Noord (KHN). KHN is een samenwerkingsverband tussen Stichting DBF en Steunpunt Monumentenzorg Fryslân.
Tijdens het onderzoek is afstemming geweest met een regiegroep bestaande uit vertegenwoordigers van Bond Heemschut, Vereniging Vrienden van de stad Franeker en de gemeentelijke organisatie. Door KHN is verder met diverse andere partijen gesproken om tot de voorliggende eindvisie te komen. Naast bovengenoemde partijen is onder andere contact geweest met: De vereniging tot Behoud van het Historisch Bedrijfsvaartuig, Werkgroep Noorderschippers, Werkgroep Vliet, Mariken van Nimwegen, Friese Poort, Ate Bouma Zetzema vloot, Stichting Gerben van der Kooi en de familie Draaisma.

Financiën

De investeringskosten voor de totale herbestemming om te komen tot realisatie van de geschetste eindvisie bedragen in totaal € 1.975.000,-. Dit bedrag bestaat uit kosten voor aankoop, sanering, restauratie en verbouw/herbestemming.

Aankoopkosten	€ 375.000,- *(1)*
Restauratiekosten	€ 240.000,- *(2)*
Saneringskosten	€ 400.000,-
Verbouw/herbestemmingskosten/verduurzaming	€ 960.000,-
Totaal	€ 1.975.000,-

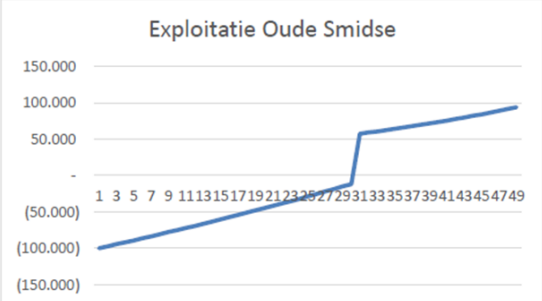
1. *Zoals in raadsbesluit van 29 juni 2023 beschreven staat de investering voor aankoop van het pand Oude Smidse komt (op aanraden van de accountant) op de balans onder de voorraden. Het aankoopbedrag van € 375.000 is derhalve nog niet gedekt. Hoe deze aankoopkosten te dekken moet onderdeel worden van de exploitatie.*
2. *Met dit bedrag kan het pand aan de buitenkant gerestaureerd worden. Zie hiervoor Motivering 2.1. Dit bedrag is inclusief 21% BTW.*

Voor de andere bedragen wordt nu gerekend met een totale btw-teruggave over de saneringskosten, de investeringen in de horeca en de investeringen in de maatschappelijke functie.

Exploitatie
- Huuropbrengsten woningen
- Huuropbrengsten horeca en maatschappelijke functie
- Exploitatielasten (belastingen, heffingen, onderhoud, beheerkosten)
- Financieringslasten (3% rente, looptijd 30 jaar)
- Jaarlijkse reservering groot onderhoud
- Indexatie (2,1% kosten, 2,5% opbrengsten)

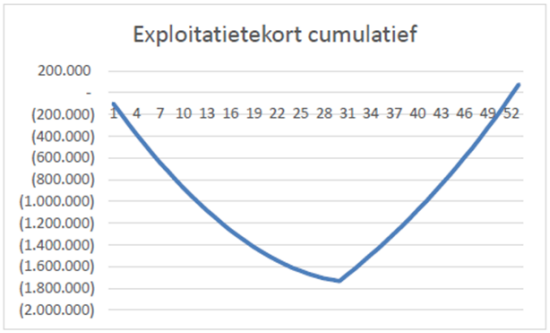
Liquiditeiten

Tot en met jaar 30 is er een liquiditeitstekort. Dit moet gedekt worden door de eigenaar. Het tekort is cumulatief bijna € 1.735.000,-.



Positieve exploitatie

Gedurende de eerste 30 jaar is er een exploitatietekort op. Een groot aandeel hierin is de kosten voor de lening. Na die 30 jaar wordt het opgelopen tekort ingelopen. In jaar 53 is het tekort geheel weggewerkt. Geconcludeerd kan dan worden dat op basis van de exploitatie het dus 53 jaar duurt voordat het plan financieel haalbaar is.



Conclusie

Er is sprake van een liquiditeitstekort dat na een exploitatie van 53 jaar wordt opgelost.

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsbesluit 27 oktober 2022
Bijlage 2: Raadsbesluit 29 juni 2023
Bijlage 3: Herbestemmingsverkenning Locatie Oude Smidse

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2024-196641

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 15 oktober 2024;

B E S L U I T

1. In te stemmen met het behoud van het pand de Oude Smidse aan het Vliet te Franeker.
2. De perceel grond met daarop de Oude Smidse niet terug te verkopen per 1 januari 2025.
3. Een bedrag van € 240.000 beschikbaar te stellen voor de restauratie van het pand ten laste van de algemene reserve.
4. Bovenstaand bedrag pas in te zetten wanneer de oprichting van een stichting ten behoeve van het behoud van de Oude Smidse een feit is.
5. Er pas wordt begonnen met de restauratie wanneer dit is afgestemd met de stichting en de plannen die zij hebben ontwikkeld.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 14 november 2024,

Signed By: Waanders, Marga <m.waanders@waadhoeke.nl>
21/11/2024 10:43:04 CET
ID: e8c300c3-79fe-4d6d-b2e4-4ebce8a57aba
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
19/11/2024 16:56:33 CET
ID: e8c300c3-79fe-4d6d-b2e4-4ebce8a57aba
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.