AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	30 mei 2023	**Behandelend ambtenaar**	R. Snuif
Datum agendering	29 juni 2023	**E-mailadres**	r.snuif@waadhoeke.nl
Onderwerp	Aankoop Oude Smidse en offerte herbestemmingsverkenning	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Tijdens de raadsvergadering van 27 oktober 2022 is door uw raad besloten om als gemeente Waadhoeke het pand van de Oude Smidse gelegen op de locatie Scheepswerf Draaisma te Franeker aan te kopen ter behoud.

Tevens is hierbij aangegeven dat gezocht dient te worden naar een passende en toekomstbestendige nieuwe invulling met een sluitende exploitatie, die ter goedkeuring aan uw raad zal worden voorgelegd. Om dit onderzoek uit te voeren is aan Kenniscentrum Herbestemming Noord gevraagd om hiervoor een offerte uit te brengen.

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van de Oude Smidse te Franeker voor het bedrag van € 375.000.
2. In te stemmen om ten behoeve van een herbestemmingsverkenning van de Oude Smidse te Franeker een bedrag van € 50.000 beschikbaar te stellen.
3. Het totaal benodigde krediet van € 447.500 beschikbaar te stellen en hiervan € 72.500 ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Aanleiding
Tijdens de raadsvergadering van 27 oktober 2022 is door uw raad besloten om als gemeente Waadhoeke het pand van de Oude Smidse gelegen op de locatie Scheepswerf Draaisma te Franeker aan te kopen ter behoud (zie bijlage 1).

Na aankoop door de gemeente zal, eveneens conform besluit van uw raad op 27 oktober 2022, een nieuwe bestemming/invulling voor het pand van de Oude Smidse moeten worden gezocht. Hierbij wordt een rol gezien voor de Stichting Vrienden van de Stad Franeker en Bond Heemschut om tot een goede en toekomstbestendige invulling te komen. Deze partijen kunnen actief mee denken en adviseren over de toekomst van deze plek. Het zijn in belangrijke mate deze partijen die bij uw college en ook bij de raad aandacht hebben gevraagd voor behoud van de Oude Smidse.

Uw raad heeft hierbij aangegeven dat voor het zoeken naar een passende en toekomstbestendige nieuwe invulling van het pand twee jaar de tijd mag worden genomen. Deze twee jaar is feitelijk ingegaan ten tijde van het raadsbesluit genomen op 27 oktober 2022. Echter, in overleg met de ontwikkelaar SD projecten is afgesproken dat deze twee jaar is ingegaan op 1 januari 2023. Gelet op de periode die gemoeid is met de aankoop, het vormgeven van het proces van participatie, het zoeken van een partij die uitvoering kan geven aan het haalbaarheidsonderzoek, is dit opportuun.

Om het proces van participatie vorm te geven is een zogenaamde regiegroep samengesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de Stichting Vrienden van de Stad Franeker, Bond Heemschut en de gemeente Waadhoeke. Deze regiegroep komt op gezette tijden bijeen om het proces, om te komen tot een passende en haalbare invulling, te begeleiden. Stichting Vrienden van de Stad Franeker en Bond Heemschut zijn door de gemeente gevraagd om uitvoering te geven aan het haalbaarheidsonderzoek, dan wel daarvoor een geschikte externe partij te zoeken. De partij die zij geschikt achten is Kenniscentrum Herbestemming Noord. Deze partij heeft inmiddels offerte uitgebracht voor de begeleiding van dit proces.

Indien na twee jaar blijkt dat het niet haalbaar is om voor het pand een passende invulling te vinden met een sluitende exploitatie, die ter goedkeuring aan uw raad is voorgelegd, krijgt de ontwikkelaar SD projecten het recht van eerste terugkoop om hier alsnog woningbouw te kunnen realiseren.

Beoogd (meetbaar) effect
Gedurende een onderzoeksperiode van twee jaar uitsluitsel geven of het vinden van een nieuwe bestemming/invulling van het pand de Oude Smidse wel kan leiden tot een financieel haalbare en toekomstbestendige invulling.

Motivering
1.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan uw raadsbesluit van 27 oktober 2022.
Uw raad heeft op 27 oktober 2022 ingestemd om het pand de Oude Smidse aan te kopen. Hierdoor is tijd ontstaan om te verkennen en te onderzoeken of voor het cultuurhistorisch waardevol pand wel een financieel haalbare en toekomstbestendige invulling is te vinden.

In het aangenomen raadsvoorstel is door uw raad een financiële bandbreedte voor de aankoop van de Oude Smidse aangegeven. Deze betrof tussen de € 300.000 en € 500.000. Het overeengekomen

aankoopbedrag voor het pand met de ontwikkelaar bedraagt € 375.000. Dit bedrag ligt binnen de door uw raad vastgestelde bandbreedte.

2.1. De hoogte van het bedrag is een reële inschatting van de kosten.
Het kenniscentrum is een samenwerkingsverband tussen Stichting DBF en twee noordelijke steunpunten voor cultureel erfgoed, in dit geval het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Dat maakt deze partij uniek. Het Kenniscentrum is daarmee een partij die zich qua kennis en expertise onderscheid van andere (markt)partijen en sluit daarmee naadloos aan op behoefte om te komen tot een integrale maar ook snelle en accurate verkenning van de herbestemmingsmogelijkheden van de Oude Smidse.

De offerte die door het kenniscentrum is uitgebracht voor een herbestemmingsverkenning voor de locatie van het pand Oude Smidse bedraagt € 37.000 exclusief BTW. Vanwege de complexiteit van de opdracht wat in belangrijke mate ook wordt beïnvloed door de korte doorlooptijd en op basis van ervaringen met vergelijkbare processen, achten wij de hoogte van het bedrag reëel. De kosten voor het laten uitvoeren van aanvullend/nieuw bodemonderzoek en het opstellen van een begroting van eventuele saneringskosten zijn buiten beschouwing gelaten.

Het lijkt de regiegroep echter raadzaam om voor de herbestemmingsverkenning toch een iets ruimer budget van € 50.000 aan te houden. In de opbouw van het bedrag van het kredietvoorstel wordt van dit bedrag uitgegaan. Dit biedt ruimte om eventueel benodigde aanvullende onderzoeken uit te kunnen laten voeren. Dit is mede in relatie tot het ambitieuze tijdpad waarin het onderzoek moet worden afgerond noodzakelijk.

3.1 Voor de aankoop en herbestemmingsverkenning voor de locatie van het pand Oude Smidse is nog geen dekking.
Op dit moment is nog geen dekking geregeld voor de aankoop en herbestemmingsverkenning voor de locatie van het pand Oude Smidse.

De investering voor aankoop van het pand Oude Smidse komt (op aanraden van de accountant) op de balans te staan onder de voorraden, waardoor de gemeente het aankoopbedrag van € 375.000 niet hoeft te dekken.

Wel ontstaan door de aankoop van het pand rentelasten, die net als de onderzoekskosten gedekt moeten worden. Uitgaande van 3% rente gedurende 2 jaar betekent dit € 22.500.

De kosten voor de herbestemmingsverkenning voor de locatie Oude Smidse bedragen € 50.000.

Het voorstel aan uw raad is het hiervoor totaal benodigde krediet van € 447.500 beschikbaar te stellen, waarvan € 72.500 ten laste van de Algemene Reserve.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>
1.1 Uit de herbestemmingsverkenning kan blijken dat voor het pand Oude Smidse geen financieel haalbare en toekomstbestendige invulling is te vinden.
De uitkomst van de herbestemmingsverkenning kan zijn dat voor het pand geen financieel haalbare en toekomstbestendige invulling is te vinden. Mocht dit het geval zijn dan heeft uw raad al aangegeven, dat de locatie van het pand Oude Smidse aan de ontwikkelaar SD projecten zal worden aangeboden ten

behoeve van de realisatie van woningbouw. Dit is in de koopovereenkomst geregeld, waarin het recht van terugkoop is opgenomen. De terugkoop zal in dit geval onder dezelfde condities plaatsvinden als nu de aankoop door de gemeente.

Hiermee is bij het niet slagen van het vinden van een financieel haalbare en toekomstbestendige invulling van de locatie van het pand Oude Smidse een mogelijk aankoopverlies afgedekt. Dit geldt niet voor de kosten van de herbestemmingsverkenning.

Mocht de ontwikkelaar afzien van het recht van terugkoop dan is de verwachting dat bij verkoop aan een andere partij de opbrengst minimaal gelijk is aan het aankoopbedrag.

Partijen zien met een open grondhouding de herbestemmingsverkenning tegemoet en wachten de resultaten hiervan af.

1.2 Het risicobeheer van het pand Oude Smidse ligt tot 1-1-2025 bij de gemeente
Door de aankoop ligt het risicobeheer van het pand Oude Smidse tot 1 januari 2025 bij de gemeente. De inschatting is dat dit risico nihil is. Mocht zich toch iets voordoen dan wordt hierin voorzien vanuit het hiervoor beschikbare budget.

Alternatieven
1.1. Hier is geen ander alternatief advies voorstelbaar
Tijdens de raadsbehandeling van 27 oktober 2022 is aangegeven dat het voorliggende proces juist het alternatief is voor de locatie van het pand Oude Smidse. Het aankoopbedrag ligt binnen de door de raad vastgestelde bandbreedte.

Vervolg
Na instemming van uw raad zal Kenniscentrum Herbestemming Noord de herbestemmingsverkenning gaan uitvoeren. Dit zal uiteindelijk leiden tot een eindadvies wat middels een notitie zal worden voorgelegd aan uw raad. Op basis van de in de offerte opgenomen planning zal het eindadvies aan de gemeente worden opgeleverd voor 1 november 2024.

Participatie
Om het proces van participatie vorm te geven is een zogenaamde regiegroep samengesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de Stichting Vrienden van de Stad Franeker, Bond Heemschut en de gemeente Waadhoeke. Tijdens de herbestemmingsverkenning worden ook de buurt en andere belangengroepen geraadpleegd. Een stakeholdersanalyse vormt dan ook een belangrijke onderdeel bij aanvang van de herbestemmingsverkenning.

Financiën
Voor de aankoop van de locatie van het pand Oude Smidse is het aankoopbedrag van € 375.000 overeengekomen. Dit bedrag ligt binnen de door uw raad vastgestelde bandbreedte van € 300.000 en € 500.000 voor de aankoop van het pand.

De investering voor aankoop van het pand Oude Smidse komt (op aanraden van de accountant) op de balans te staan onder de voorraden, waardoor de gemeente het aankoopbedrag van € 375.000 niet hoeft te dekken.

Wel ontstaan door de aankoop van het pand rentelasten, die net als de onderzoekskosten gedekt moeten worden. Uitgaande van 3% rente gedurende 2 jaar betekent dit € 22.500.

Het offertebedrag voor de herbestemmingsverkenning bedraagt € 37.500 exclusief BTW. De regiegroep lijkt het raadzaam om toch een iets ruimer budget aan te houden in verband met mogelijke onvoorziene noodzakelijke kosten. Het voorstel is om een bedrag van € 50.000 exclusief BTW beschikbaar te stellen.

Het voorstel aan uw raad is het totaal benodigde krediet van € 447.500 beschikbaar te stellen, waarvan € 72.500 ten laste van de Algemene Reserve.

Er is op dit moment geen budget beschikbaar op de post Onvoorzien incidenteel, reden waarom naar de algemene reserve wordt gekeken.

Deze heeft na de 4e begrotingswijziging 2023 (is laatst vastgestelde) een saldo van € 13.495.023.
Zoals bekend is dit saldo ruim onder de risiconorm maar het college doet binnenkort een voorstel aan de raad om een deel het rekeningresultaat 2022 toe te voegen aan de algemene reserve.
Als de raad hiermee instemt komt de algemene reserve weer in de buurt van de risiconorm.

Bijlagen
Bijlage 1: Kaartje van het gebied Vliet/Tuinen, locatie voormalige scheepswerf Draaisma en pand Oude Smidse

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2022-203184

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 30 mei 2023;

B E S L U I T

1. In te stemmen met de aankoop van de Oude Smidse te Franeker voor het bedrag van € 375.000.
2. In te stemmen om ten behoeve van een herbestemmingsverkenning van de Oude Smidse te Franeker een bedrag van € 50.000 beschikbaar te stellen.
3. Het totaal benodigde krediet van € 447.500 beschikbaar te stellen en hiervan € 72.500 ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 29 juni 2023,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
12/09/2023 15:38:29 CEST
ID: 32682ba5-abca-40ff-a2e1-ac2770eba5bf
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Koster, R. <r.koster@waadhoeke.nl>
12/09/2023 17:08:28 CEST
ID: 32682ba5-abca-40ff-a2e1-ac2770eba5bf
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.