

Onderwerp

Verwerving kerk met woning in Hooghalen

Informatie

Datum	24 augustus 2022	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Remi Osinga	✕ Financieel adviseur: Klaas Jan Wijk
Zaaknummer	2740453	● Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	R. Schans	✕ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	gemeenteraad	Jelle de Muinck
		● Communicatieadviseur:
		● Inkoopadviseur:
		✕ Team RBP: Astrid Schneider
		● Naam medewerker:
		● Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Eind 2021 is de dorpsvisie van Hooghalen vastgesteld. De gemeenteraad was vol lof over het eindresultaat. Binnen deze dorpsvisie zijn een aantal deelprojecten benoemd. Voorbeelden van de deelprojecten zijn de nadere invulling van een multifunctioneel centrum (MFC) en de invulling van het voormalige AZC-terrein. Voor dit deelproject wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een aantal scenario's.

Binnen deze scenario's kunnen een aantal locaties een prominente rol gaan spelen voor het kunnen invullen van de verschillende onderdelen (school, sportvoorziening etc.). Eén van die locaties is de (sinds kort buiten gebruik zijnde) kerk en de naastgelegen (nog verhuurde) pastoriewoning centraal in het dorp aan de Laaghalerstraat 10 en 12 naast het dorpshuis. Sinds kort wordt de kerk gebruikt als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Deze opvang wordt zo lang als nodig voortgezet.

Door de betrokkenheid via deze gemeentelijke opvanglocatie werd plotseling duidelijk dat men de kerk op korte termijn wil verkopen. Dit is voor het dorp en de gemeente een kans om een plek te houden voor maatschappelijke doeleinden..

Voorstel

Toelichting voorstel

Om deze locatie met maatschappelijke bestemming te behouden voor de toekomstige invulling van de dorpsvisie en daarmee haar maatschappelijke karakter, heeft de gemeente de meeste regie door over te gaan tot koop van deze kerk met aangrenzende woning. Deze zomer is er veelvuldig overleg geweest met het kerkbestuur, dorpsbelang en de gemeente om hier vorm aan te geven. Er is overeenstemming bereikt over een aankoopbedrag van € 515.000,00 van het onroerend goed. Zoals gebruikelijk is dit onder andere onder voorbehoud instemming van de gemeenteraad en het beschikbaar stellen van een krediet.



De eigenaar van het onroerend goed heeft aangegeven uiterlijk 1 oktober aanstaande de verkoop definitief te willen maken en dat de nodige onderzoeken door koper dan zijn afgehandeld. Er wordt hard gewerkt om deze deadline te halen.

Wij adviseren u om in te stemmen met de aankoop van het onroerend goed voor €515.000,- onder de volgende ontbindende voorwaarden:

De koopovereenkomst komt niet tot stand indien:

1. Het college van B&W van de gemeente Midden-Drenthe niet instemt met de koopovereenkomst.
2. De gemeenteraad van Midden-Drenthe niet instemt met de koopovereenkomst en/of krediet beschikbaar stelt voor de aankoop van het onroerend goed kadastraal bekend onder sectienummer N nr. 135 en sectie N nr. 922.
3. Op uiterlijk 1 oktober de gemeenteraad van Midden-Drenthe geen besluit heeft genomen over punt 2.

Alternatieven

Deze locatie is dusdanig uniek en strategisch vanwege de centrale ligging in het dorp en de locatie naast het huidige dorpshuis. Er zijn dan ook geen alternatieven met deze positieve eigenschappen. Tevens wordt met deze locatie ook ruimte geboden voor de toekomstige ontwikkelingen van het IKC en/of het MFC zodat er geen impact is op bestaande voorzieningen.

Randvoorwaarden

De gemeente Midden-Drenthe heeft tot 1 oktober 2022 de gelegenheid het koopvoorstel te accorderen en alle ontbindende voorwaarden (bouwkundige staat, asbesthoudende onderdelen en bodemgesteldheid) nader te hebben onderzocht. De verkoper ziet graag dat de maatschappelijke (en deels religieuze) functie die het geheel in het dorp Hooghalen vervult behouden blijft en de kerk en de woning gezamenlijk worden verkocht.

Risico's

Er wordt met deze aankoop in de huidige hoog conjuncturele markt een risico genomen qua investering op de langere termijn. De absolute waarde van de locatie met bebouwing kan dalen. Echter de maatschappelijke waarde voor het dorp is niet in geld uit te drukken.

Financiële gevolgen

De gemeente koopt de kerk met aangrenzende woning:

Aankoopprijs	€	515.000
Overdrachtsbelasting 8%	€	41.200
Aankoopkosten + advies	€	10.000 (inschatting)
	€	556.200

Hiervan zijn de overdrachtsbelasting en aankoop- en advieskosten incidentele kosten die direct worden afgedekt. Zowel de aankoop van het onroerende goed als de bijkomende kosten zal ten laste gebracht worden van de algemene reserve en opnemen in de najaarsnota 2022.

Huidige stand reserve	€	2.537.704
Onttrekking reserve	€	556.200
Aangepaste stand reserve	€	1.971.504

De aankoopprijs wordt in 30 jaar afgeschreven tegen 1,5% rente.

Op basis van de BBV dient de woning gewaardeerd te worden op marktwaarde en daarnaast dient de woning periodiek getaxeerd te worden. Wat eveneens weer tot kosten leidt.

Structurele exploitatiekosten

Afschrijving en rente	€	24.890,00	30 jaar en 1,5% rente
Verzekeringen	€	1.000,00	inschatting
Belastingen	€	1.200,00	inschatting
Onderhoud	€	4.000,00	inschatting
Waterschapslasten	€	250,00	inschatting
Energiekosten	€	7.000,00	inschatting
water	€	500,00	inschatting
	€	38.840,00	

De gemeente heeft vanuit haar Integraal Accommodatiebeleid de wens uitgesproken om al haar maatschappelijk vastgoed energieneutraal te maken. De verwachting is dat de kerk een laag energielabel heeft. Om de kerk met aangrenzende woning energieneutraal te maken, zou er eveneens een bedrag beschikbaar gesteld dienen te worden om de gebouwen energieneutraal te maken. De hoogte van het bedrag is op het moment niet bekend. Een inschatting van de kosten zou kunnen variëren tussen de € 100.000 en de € 250.000 afhankelijk van de ouderdom staat van de gebouwen. Dit wordt nader onderzocht na aanschaf pand en hieruit volgt een apart voorstel ter hoogte van het bedrag dat voortkomt uit dit rapport.

Dit houdt in dat de raad beschikbaar stelt:

- een krediet van € 515.000;
- een incidenteel budget van ca. € 51.200 vanuit de algemene bestemmingsreserve
- structureel € 38.840 vanuit de aanwezige bestedingsruimte in de begroting en verwerken in de voorjaarsnota 2023.
- Het bedrag van de verduurzaming toevoegen aan het IAB krediet vanuit de algemene bestemmingsreserve.
(de bedragen kunnen op grond van actuele prijzen wijzigen)
- De aanschaf en het incidenteel budget op te nemen in de najaarsnota 2022.
- De structurele lasten op te nemen in de voorjaarsnota 2023.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen met dit voorstel.

Duurzaamheid

Er zal afhankelijk van de aard van de ontwikkelingen worden voldaan aan de eisen die worden gesteld binnen het Integraal Accommodatie Beleid (IAB). Ook de vaste lasten (beheer, belastingen, verzekeringen etc.) zullen afhankelijk van de ontwikkeling nader worden bepaald. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden voor de eventuele exploitatie in de toekomst.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

De panden zijn bij aankoop vrij van huur en gebruik. Voorlopig zal de kerk worden aangehouden als locatie voor de opvang van Oekraïners. Voor de lange termijn hangen de plannen af van de besluitvorming rondom de scenario's uit de dorpsvisie en de ontwikkelingen daarin. Indien er sprake is van een bestemmingsplanwijziging zal dit via de gemeenteraad verlopen.

Vervolgprocedure/communicatie

Na aankoop dient er te worden gecommuniceerd naar het dorp via dorpsbelangen en de lokale krant en via de pers.

Bijlagen

-