

Raadsvoorstel

Herbestemming gemeentehuis Leeuwarderadeel
Zaaknummer: Z210478-2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Sinds de fusie op 1 januari 2018 staat het gemeentehuis van de voormalige gemeente Leeuwarderadeel in Stiens leeg.

Het pand is met name door de ligging dermate van invloed op het centrum dat leegstand een negatief effect heeft op dit gehele gebied. Reden dat we zochten naar een invulling die voor levendigheid in het centrum zorgt en daarbij een aanvulling is voor het centrum.

Voor de fusie in 2018 is geprobeerd tot planvorming te komen, echter dit is helaas niet gelukt. Geen van de ingediende plannen kon op goedkeuring rekenen.

Door de toenmalige gemeenteraad van Leeuwarderadeel is aan de gemeente Leeuwarden gevraagd om te proberen tot planvorming te komen met daarbij oog te hebben voor de eerdere planvormers/ontwikkelaars. Het plan wat nu is uitgewerkt, is in lijn daarmee.

Het plan

Met de verhuizing van De Skalm, bibliotheek en overige functies naar het voormalig gemeentehuis behoudt dit voor de gemeenschap belangrijke gebouwen een openbare functie. Het gebouw heeft cultuurhistorische en historische waarde door de kwaliteit van de architectuur en de betekenis als voormalig gemeentehuis. De karakteristieke voormalige raadzaal, de monumentale trap met beeldhouwwerk en de overloop op de verdieping met prachtig zicht op het plein en de Sint Vituskerk blijven voor de bewoners van Stiens toegankelijk en worden met deze invulling duurzaam behouden. Bovendien betekent de nieuwe functie een stevige impuls aan de levendigheid van het centrum en het plein. De Skalm en de bibliotheek zorgen voor een vaste stroom aan bezoekers en activiteiten. Door het meer open maken van de pleingevel, het maken van een uitnodigende entree en een transparante serre aan de Langebuorren, die functioneert als een etalage voor hetgeen in het gebouw te beleven valt, wordt het winkelgebied en het plein aantrekkelijker, juist op de plek waar nu de levendigheid ontbreekt.

In het achterste gedeelte van het gebouw zal het dorpen team haar kantoorruimten krijgen en zullen (voor rekening van de ontwikkelaar) zes appartementen gerealiseerd worden. In de kelder van het pand zullen niet alleen bergingen gerealiseerd worden maar ook een prachtig Jeugdthunk zodat ook het jeugdwerk weer onderdeel uitmaakt van de nieuwe Skalm. In de huidige situatie ontvangt de Skalm een jaarlijkse subsidie ter hoogte € 97.000. Deze subsidie wordt ingezet voor de betaling van de jaarhuur. In de nieuwe plannen blijft dit ongewijzigd.

De gemeente zal het gehele pand alsmede de naastgelegen voormalige bodewoning aan de Wylpstrjitte te Stiens verkopen aan een ontwikkelaar.

De ontwikkelaar/eigenaar gaat in opdracht - en voor rekening van de gemeente Leeuwarden de nieuwe Skalm en Dbieb realiseren in het voorste gedeelte van het pand alsmede in een deel van het achterste gedeelte. De kosten van verbouw ten behoeve hiervan zijn geraamd op ruim € 2,47 miljoen euro. De gemeente zal dit gedeelte van de ontwikkelaar huren om niet, behoudens een jaarlijkse onderhoudsvergoeding (kosten MJOP).

De huidige locatie alwaar de Skalm thans is gevestigd (Pyter Jurjenstrjitte) zal worden herontwikkeld. We zoeken naar een geschikte partij hiervoor, uitgaande van een woonbestemming. De woningbouwverenigingen *Wonen Noordwest Friesland*, *Elkien* en *Woonfriesland* hebben echter aangegeven niet geïnteresseerd te zijn. Het dorp (dorpsbelang) zal eveneens worden betrokken om te komen tot een goede invulling.

Zoals aangegeven is het voorstel om het voormalig gemeentehuis niet in bezit te houden. In de notitie Vastgoed die in de Raad is besproken is het uitgangspunt opgenomen dat vastgoedbezit en -gebruik geen gemeentelijk doel op zich is. Het bezit van vastgoed dient ter ondersteuning van andere gemeentelijke doelstellingen, in dit geval het in stand houden van deze dorpsfunctie in Stiens. Door een huurcontract aan te gaan van 30 jaar wordt dit ook geborgd. Het feit dat het plan een combinatie van wonen (6 appartementen) en de Skalm is en het praktisch gezien ook beter is om binnen 1 gebouw geen splitsing te hebben in eigendom is een aanvullende reden dat gekozen is voor afstoten.

Proces

Vanaf de eerste dag zijn we in gesprek gegaan met alle betrokken te weten De Stichting De Skalm, Dbieb en Plaatselijkbelang. De gesprekken hebben geleid tot bovenstaand plan waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Beoogd effect

- Het verplaatsen van het MFC De Skalm en Dbieb naar het centrum van Stiens zal zorgen voor meer aanloop/bezoekers/verkeersbeweging van en naar het centrum en voor de ondernemers die hier gevestigd zijn, zorgen voor een meer levendige winkelstraat.
- Het gehele centrum zal hierdoor een boost krijgen niet alleen omdat het pand door de aanpassingen een veel meer open karakter krijgt maar ook door de verwachte loop er naartoe. Het voorliggende plein zal een meer aantrekkelijk gebied worden.
- Het voormalige gemeentehuis behoudt door deze invulling deels een openbare/publieke functie, bepaalde specifieke elementen zoals de voormalige raadszaal blijven behouden en toegankelijk voor publiek (filmhuis).

Argumenten

Het plan omhelst een verkoop van het gehele pand en de naastgelegen voormalige bodewoning aan de Wylpstrjitte. De gemeente huurt het voorste deel alsmede de kantooruimte van het dorpenteam van de nieuwe eigenaar terug en zal hier een verbouwing laten uitvoeren. De gemeente op haar beurt zal het gehuurde deel doorverhuren aan Stichting De Skalm die het geheel exploiteert.

Om voor deze constructie te kiezen betekent dit dat er structureel geen lastenverhoging zal zijn. Het geheel kan binnen de bestaande begroting

gerealiseerd worden. De gemeente houdt de regie, de gemeente blijft aanspreekpunt voor de Stichting De Skalm.

Kanttekeningen en risico's

De afspraken zullen nauwkeurig moeten worden vastgelegd in huur- en koopovereenkomst(en). De huurovereenkomsten zullen een looptijd hebben van 30 jaar. Het gebouw zal niet eerder overgedragen worden, en daarmee gestart worden met de bouwwerkzaamheden, voordat deze huurovereenkomsten en de koopovereenkomst, definitief zijn.

Financiën

Verkoop en vrijval voorziening	
Verkoopopbrengst woning en gemeentehuis	400.000
Boekwaarde gemeentehuis	-/- 153.000
Vrijval voorziening Vastgoed	213.000
Netto opbrengst	460.000
Verbouw	
Sloop (incidentele kosten)	107.000
Projectkosten (incidentele kosten)	353.000
Overige kosten (te activeren)	2.010.000
Investering verbouw gemeentelijk deel	2.470.000

Exploitatie	Lasten	Baten
Kapitaallasten verbouw (overige kosten)	91.000	
Onderhoudsvergoeding	20.000	
Huur Skalm		91.000
Vrijval lasten vml gemeentehuis		20.000

De incidentele kosten van de verbouw kunnen worden gedekt door de netto-verkoopopbrengst en de kapitaallasten van de te activeren kosten kunnen worden gedekt door de huuropbrengsten.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Het opstellen van de koop- en huurovereenkomsten alsmede het passeren van de akte bij de notaris.

Leeuwarden, 19 november 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

