

RAADSVRAGEN	
Vraag	van: fracties SAM Waadhoeke, CDA Waadhoeke en ChristenUnie Waadhoeke aan: het college van burgemeester en wethouders d.d.: 20 oktober 2022 vorm: schriftelijk
Inhoud	Onderwerp: Herontwikkeling locatie scheepswerf Draaisma Inleiding: Hieronder treft u de verzamelde vragen met antwoorden aan die bij de griffie zijn binnengekomen. De vragen zijn overwegend verdiepend van aard. De antwoorden kunnen niet los worden gezien van de context behorende bij dit onderwerp. Mede daarom zou de hiervoor verantwoordelijke wethouder Kees Arendz vooraf graag in de gelegenheid worden gesteld om een toelichting/verheldering te geven op het voorliggende voorstel, waarbij tevens de onderstaande vragen zullen worden beantwoord. <u>Sam Waadhoeke</u> Toelichting: <i>Er heeft een toetsing plaats gevonden m.b.t. de cultuurhistorische waarde van de Draaisma werf. Dit heeft plaats gevonden in de periode Franekeradeel en heeft er toe geleid dat het pand geen aanvullende beschermde regeling toegekend wordt en zelfs niet de status "karakteristiek".</i> Vraag: <i>Zijn de criteria van toetsing aangepast zodat dit pand mogelijk nu wel een hogere waardering krijgt ?</i> Antwoord: Nee, de methode en criteria van Steunpunt Monumentenzorg Fryslân zijn niet aangepast. Volgens die methode – die bijvoorbeeld ook in de gemeenten Harlingen, Súdwest-Fryslân en De Fryske Marren is toegepast – komen panden met 19 punten of meer in aanmerking voor de status van gemeentelijk monument. Panden met een score van 15 punten of meer worden aangemerkt als karakteristiek. Zoals bekend heeft de gemeente Franekeradeel bij de herziening van de bestemmingsplannen voor Franeker daarvan afgeweken en er voor gekozen om panden met 19 punten of meer als karakteristiek aan te merken. Het pand van de Oude smidse scoorde destijds 15 punten. Op basis van een recente herbeoordeling door het Steunpunt scoorde het pand 17 punten en ligt daarmee nog steeds onder de door Franekeradeel gehanteerde grens.

Toelichting:

Bij de keuze voor scenario 2 zal met de ontwikkelaar overeenstemming moeten worden bereikt over de te betalen prijs. Uiteraard streven we voor de locatie van de oude smidse naar een reële prijs met een bandbreedte tussen de € 300.000 en € 500.000. De ontwikkelaar heeft de gehele locatie verworven voor € 907.000,-.

Vraag:

De verhouding aankoop oude smidse versus aankoop gehele locatie is nogal uit verhouding. Hoe worden deze bedragen samengesteld?

Antwoord:

Dit heeft te maken met de locatie van het terrein, de omvang van deze locatie en de potentiële waarde in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Toelichting:

In scenario 2 wordt voorgesteld om de smidse aan te kopen, 2 jaar onderzoek te doen naar de mogelijkheden en mogelijk daarna weer terug te laten kopen. Risico is hier dat de gemeente met een schuldenlast blijft zitten omdat de waarde van het pand en grond dermate hoog zijn dat hier fors verlies op wordt geleden.

Vraag:

Hoe zien we kans dit risico te verlagen?

Antwoord:

We zien hier geen risico. Indien nodig, kan de ontwikkelaar na twee jaar het terrein terugkopen van de gemeente voor hetzelfde aankoopbedrag.

Vraag:

Kunt u een inschatting maken van de onderzoekskosten?

Antwoord:

Nee, dat zal moeten worden onderzocht.

Vraag:

Is het mogelijk vast te leggen dat de ontwikkelaar dit voor een gegarandeerd bedrag weer terugneemt?

Antwoord:

Indien de raad instemt met aankoop zal er een overeenkomst met de ontwikkelaar worden afgesloten betreffende deze aankoop.

ChristenUnie Waadhoeke

Vraag:

1. Heeft de gemeente Waadhoeke een eigen taxateur het gebouw laten taxeren? Zo ja, wat is de getaxeerde waarde? Zo niet, waarom niet?

Antwoord:

Nee, er is door de eigenaar van het pand een taxatie gedaan.

Vraag:

2. Is er ook een bouwkundig onderzoek uitgevoerd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat waren de bevindingen?

Antwoord:

Nee, er is geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Het pand is niet van de gemeente. Dit zou eventueel kunnen wanneer de raad instemt met de aankoop van het pand.

Vraag:

3. Is er een schone grond verklaring bij?

Antwoord:

Nee.

Vraag:

4. Wat zijn de jaarlijkse kosten na aankoop van het gebouw?

Antwoord:

Op dit moment onbekend. Dit is afhankelijk van de toekomstplannen.

Vraag:

5. Hoe zit het met het gedeelte wat teruggekocht is door de oude eigenaar? Is de gemeente van doel om dat ook terug te kopen? Welke consequenties heeft het, als het niet teruggekocht kan worden?

Antwoord:

Indien de raad ervoor kiest om de oude smidse aan te kopen. Dan betreft dit het gehele pand en de bijbehorende grond. De ontwikkelaar heeft hierover afspraken gemaakt met de oude eigenaar.

Vraag:

6. Er staat in de adviesnota dat er geen andere marktpartijen zijn. Stel dat er over twee jaar (na de onderzoeksfase), de huidige projectontwikkelaar krijgt de 1e koop maar ziet er vanaf, welke opties heeft de gemeente dan voor ogen?

Antwoord:

De locatie verkopen of zelf ontwikkelen.

Vraag:

7. Is er een hardheidsclausule te bedenken dat het na 2 jaar teruggaat voor minimaal het aankoopbedrag, aan de huidige projectontwikkelaar?

Antwoord:

Ja.

Vraag:

8. Als de gemeente het zelf gaat ontwikkelen/nieuwe invulling gaat zoeken wat zijn daarvan de (extra) kosten?

Antwoord:

Op dit moment onbekend. Dit is afhankelijk van de eventuele toekomstplannen.

Vraag:

9. Waar in de begroting is die € 3 tot € 5 ton terug te vinden voor aankoop van de Scheepswerf? Is hier al dekking voor?

Antwoord:

Nergens. Het is eerst van belang dat de raad een uitspraak doet of ze bereid is om de oude smidse, met de daarbij behorende grond, aan te kopen. Mocht dit het geval zijn dan zal dekking gezocht worden. Dit voorstel zal aan uw raad worden voorgelegd.

Vraag:

10. Wat vinden de inwoners van heel Waadhoeke (en niet alleen van Vliet/Tuinen) van de eventuele aankoop van de Scheepswerf? Is er een inwonerspeiling gedaan?

Antwoord:

Het is ons niet bekend wat de inwoners van Waadhoeke hiervan vinden. Er is geen inwoners peiling gedaan. Dit is ook niet de gebruikelijke route bij dit soort projecten.

Vraag:

11. Is er een deadline van de huidige projectontwikkelaar, wanneer hij wil weten of de gemeente het aan gaat kopen of niet? Wat is de datum?

Antwoord:

De ontwikkelaar had graag al duidelijkheid willen hebben op 6 oktober. Gezien de omstandigheden wacht hij de raad van 27 oktober af.

Vraag:

12. Bij scenario 1: Ontwikkelen van de totale locatie, staat op blz. 5 'De uitkomst van de planologische procedure is onzeker', wat wordt hiermee bedoeld? Welke partijen gaat het om?

Antwoord:

Zoals bij u bekend zijn diverse partijen voor het behoud van de oude smidse. Bij scenario 1 is dit niet het geval. Dit zal mogelijk van invloed zijn op het verloop van de planologische procedure.

CDA Waadhoeke

Vraag:

1. Van wie is nu de perceel grond waar het nu om gaat ? Uit de brief van de Vrienden van Franeker lijkt het alsof er nog een derde voor 15% eigenaar is van de kavel die aangekocht wordt ? Hoe zit dit nu ?

Antwoord:

De ontwikkelaar is eigenaar van de voormalige werf Draaisma. Er is nog een hoekje eigendom van de familie Draaisma. Indien de gemeente kiest voor aankoop, dan zal de gemeente de oude smidse met de daarbij behorende grond aankopen. Hierover heeft de ontwikkelaar afspraken gemaakt met de oude eigenaar (familie Draaisma).

Vraag:

2. En koopt de gemeente dan alleen het gebouw van SD projecten? of ook de grond ? Staat namelijk alleen een gebouw dat wordt aangekocht.

Antwoord:

Indien de raad besluit tot aankoop dan gaat het om de oude smidse met de daarbij behorende grond. Dus ook het zuidelijke puntje van het perceel van de werf Draaisma.

Vraag:

3. Wat is de exacte vraagprijs van SD Projecten ?

Antwoord:

De vraagprijs ligt tussen de 300.000,- en 500.000,- euro. Dit is afhankelijk van de onderhandelingen. En heeft ook te maken met de mogelijkheden die de gemeente biedt op de rest van het terrein van de werf Draaisma.

Vraag:

4. Waar is de bandbreedte van 300k-500k op gebaseerd ?

Antwoord:

Zie beantwoording van vraag 3. Ook de locatie speelt een rol.

Vraag:

5. Er staat dat SD een recht van terugkoop heeft, hoe zit het dan met een eventuele plicht van terugkoop ? Als deze er niet is, wat wil het college dan met het pand ?

Antwoord:

Het is de bedoeling dat de gemeente met de ontwikkelaar afspraken maakt over de aankoop van de oude smidse. De ontwikkelaar wil als eigenaar van deze locatie, het recht van eerste terugkoop als na twee jaar blijkt dat een invulling van de oude smidse niet haalbaar is. Indien de ontwikkelaar hier geen gebruik van wil maken zal een andere partij worden gezocht of de gemeente zal de locatie zelf ontwikkelen.

Vraag:

6. Koopt verkoper SD het dan na 2 jaar weer voor dezelfde prijs als waarvoor het verkocht is ?

Antwoord:

Ja, indien de raad instemt met aankoop zal er een overeenkomst met de ontwikkelaar worden afgesloten betreffende de voorwaarden waaronder de

aankoop zal worden gedaan. Waarbij onze insteek is dat dit voor hetzelfde bedrag zal zijn.

Vraag:

7. Is het opnieuw in de markt zetten, in de wetenschap van dalende prijzen over twee jaar, voor het college een optie ? en ziet het college dit niet als kapitaalvernietiging ?

Antwoord:

Wij verwachten dat de ontwikkelaar de terugkoop optie zal gaan lichten gezien de ligging van de locatie. Indien de ontwikkelaar dit niet doet, dan verwachten we deze locatie in de markt te kunnen zetten of zelf te ontwikkelen.

Vraag:

8. Zijn er mogelijkheden voor een verkoopovereenkomst onder voorbehoud van...? Daar zouden we tijd mee kunnen kopen om vroegtijdige sloop van de scheepswerf te voorkomen.

Antwoord:

De ontwikkelaar mag op basis van het huidige beleid de oude smidse slopen. De ontwikkelaar heeft dit tot op heden nog niet gedaan. Hij heeft zelfs gesproken met de alle betrokken partijen.

Door nu als gemeente de oude smids aan te kopen, waartoe de ontwikkelaar bereid is, wordt tijd gekocht op de toekomstmogelijkheden van de oude smidse te onderzoeken.

Vraag:

9. Gaat de gemeente na aankoop zelf de ontwikkeling oppakken en regie voeren? wat worden de afspraken over de ontwikkeling en met wie ?

Antwoord:

De gemeente zal in nauw overleg met de Vrienden van de Stad Franeker en de Bond Heemschut afspraken maken wie welke rol heeft bij de onderzoeken naar de toekomst van de oude smidse. De gemeente zal hierbij regie voeren.