

Waarhuis Schouwerzijl | Nota van Beantwoording | Selectiefase

1. Over de aan de gunningsfase voorafgaande pitch: voor welke commissie wordt in deze pitch de visie gepresenteerd?
De samenstelling van de commissie wordt op pagina 15 van de selectieleidraad beschreven.
2. Op pagina 17 wordt gesproken over “het unieke (solitaire) karakter van de objecten en de omgeving”. Wat wordt hier bedoeld met het solitaire karakter?
Het solitaire karakter heeft betrekking op de geografische ligging van het waarhuis en Schouwerzijl zelf.
3. Er wordt gesproken over een voorkeur voor 1 partij. Bedoelt het waterschap hiermee dat een samenwerkingsverband niet de voorkeur heeft? Of betreft die voorkeur slechts de rol van contractpartij los van eventuele samenwerkingen die de contractpartij met derden aangaat?
Hiermee wordt bedoeld dat de voorkeur uitgaat naar één erfpachter van het waarhuis. De erfpachter mag vanzelfsprekend meerdere samenwerkingen aangaan wanneer die nodig zijn voor de erfpachter.
4. Trap en badkamer: Er is een investering gepland. Via internet bleek dat er vorig jaar een uitvraag is gedaan naar inschrijvers voor dit werk. Betekent dit dat de plek waar de trap komt en de ruimte waarin de badkamer wordt geplaatst reeds zijn vastgesteld en dat er ook een bijbehorend kwaliteitsbeeld met budget is vastgesteld? Kunt u dit toelichten?
Het is correct dat de badkamer en de nieuwe trap reeds gepland zijn. De werkzaamheden worden dit jaar nog uitgevoerd.
5. Zijn er vanuit het waterschap plannen om in het verlengde van de sluis/brug de oever van de tuin te veranderen? Indien dat niet het geval is, is het waterschap bereid om dat samen met de begunstigde op proactieve wijze te onderzoeken hoe dat mogelijk is?
Vanuit het waterschap zijn die plannen er op dit moment niet. Uiteraard kunnen wij vanuit het waterschap meedenken over plannen die er zijn.
6. Is het waterschap bereid, afhankelijk van de inhoud van de plannen om mee te investeren (ontwikkel- en stichtingskosten)
Nee, het waterschap voorziet voor dit waarhuis behoud door gebruik en ontwikkeling. En heeft daarom deze procedure opgestart.
7. Is het waterschap bereid om eventuele aanvragen voor fondsen c.q. subsidies voor ontwikkelkosten mee te ondersteunen?
Nee, dit valt onder de verantwoording van de erfpachter.
8. We lezen: “Beheer en onderhoud dient duurzaam te worden voorzien vanuit de exploitatie”. Maar de druk vanuit de investeringen op de exploitatie enerzijds en de waardevermeerdering die vanuit de investeringen ontstaat anderzijds blijven onvermeld. Kun u aangeven hoe u als eigenaar van het pand met die elementen om denkt te gaan?
Dergelijke zaken krijgen invulling in de erfpachtovereenkomst die wordt gedeeld met gegadigden bij aanvang van de gunningsfase.
9. “Beheer en Onderhoud... et cetera: Wordt hier bedoeld beheer en onderhoud aan de binnenkant of ook het beheer en onderhoud aan de buitenkant van het pand. Of anders: blijft het beheer en onderhoud buitenkant, dak et cetera de verantwoordelijkheid van het

waterschap?

Dagelijks beheer en onderhoud in zijn geheel zal onder de verantwoordelijkheid van de erfpachter vallen. Groot onderhoud blijft voor de rekening van het waterschap en wordt jaarlijks geïnventariseerd door de Monumentenwacht.

10. Het erfgoedpand is momenteel bewoond. Welke afspraken zijn er met de huidige bewoner bij 'overdracht' aan een (andere) begunstigde, mede in het licht van levering "as is"?
De huidige bewoner is geplaatst door de leegstandbeheerder. Bij een opzegging door het waterschap moet het pand weer leeg en opgeruimd opgeleverd worden.
11. Wat zijn momenteel de huuropbrengsten en kan worden aangegeven hoe hoog de (woon)lasten (ozb, riool, waterschap, gas, water, elektriciteit, et cetera) zijn?
Er zijn geen huuropbrengsten. OZB = € 465,85. Rioolheffing = € 210,-. Het pand wordt momenteel niet aangeslagen voor waterschapslasten vanwege eigendom. Overige kosten zijn niet bekend. Het is ook afhankelijk van het verbruiksgedrag van de bewoner. Waterschapslasten 'gebouwd' is ongeveer € 115 (obv WOZ-waarde).
12. Wat is de huidige WOZ-waarde?
Volgens het WOZ-waardeloket bedraagt de WOZ-waarde 271.000 euro met 01-01-2021 als peildatum.
13. In hoeverre is het waterschap (financieel) bereid mee te werken om het pand energetisch te verduurzamen en ook geluidstechnisch aan te passen waar nodig? Welke (on)mogelijkheden ziet het waterschap op dit punt?
Er zijn verschillende subsidies hiervoor beschikbaar. Alle aanpassingen in het kader van duurzaamheid moeten worden doorberekend en uitgevoerd door de nieuwe erfpachter.
14. Pagina 18 van de selectieidraad: de zin: "Indien de toekomstige gebruiker een natuurlijk persoon is ... et cetera". Betekent dit dat het waterschap in geen geval een natuurlijk persoon als contractpartij wenst te accepteren?
Dat klopt. Het waterschap draagt het waarhuis alleen over aan een rechtspersoon. Deze kan echter wel worden opgericht ten behoeve van de ondertekening van het contract.
15. Hebben jullie ook nog andere bouwtekeningen met maten etc. erin? Ik kan die niet vinden op de website?
Nee, deze zijn helaas niet direct beschikbaar. De vraag staat uit en er wordt gezocht naar aanvullende tekeningen.
16. Is er intentie tot verkoop na pachten?
Vooralsnog niet.
17. Als er geen intentie is tot verkoop wat zie je dan terug van waarde verhogende investeringen in het pand?
Zie antwoord vraag 8.
18. Welke mogelijkheden zijn er voor inpandige herindeling van de woning?
Alle aanpassingen aan het gebouw kunnen alleen worden gedaan wanneer deze niet onderdelen beïnvloeden die van belang zijn voor het monumentale karakter. En dienen altijd gepaard te gaan met toestemming van het waterschap en mogelijk monumentencommissie

(omgevingsvergunning).

19. Is er ruimte/zijn er mogelijkheden om de schuur te isoleren, bewoonbaar te maken (gastenkamers)?
Zie antwoord vraag 18. Dergelijke ingrepen zijn vergunningsplichtig.

20. Wat zijn de mogelijkheden om aan de buitenmuren achterzijde iets te veranderen?
Zie antwoord vraag 18. Dergelijke ingrepen zijn vergunningsplichtig.

21. Welke aanpassingen mogen er aan de schuur worden gedaan om meer natuurlijk licht binnen te krijgen? Denk aan een kleine uitbouw aan de kant van de tuin of extra (dak)ramen.
Zie antwoord vraag 18. Dergelijke ingrepen zijn vergunningsplichtig.

22. Wij werden enthousiast van het stuk bos tegenover de woning. Ook hoorden we dat er vanuit de gemeente plannen liggen om deze ruimte kindvriendelijk te maken en op te knappen. Wij vroegen ons daarom af: kunnen wij - uiteraard in overeenstemming - dit stuk veld en bos periodiek gebruiken om bijvoorbeeld survivaltraining, bushcraft of winterkamperen te organiseren?
Dit is van de gemeente Het Hogeland, dus voor dergelijke plannen zou hiermee contact opgenomen moeten worden.

23. Wij lezen wat terug over verbouwing in badkamer en aanpassing aan de trap. Wie voorziet in deze kosten? Waterschap of nieuwe bewoners? En geldt dit ook voor de keuken?
Het waterschap is voornemens om de verantwoording te dragen voor de verbeteringen aan enkel de trap en de badkamer.

24. Mogen wij de tuin gelijk maken met de dijk? We hebben het dan over egaliseren.
De dijk heeft nu geen kerende functie meer. Waterstaatkundig is er dus geen belemmering. Trapsgewijs egaliseren (terrassen) zou wellicht tot de mogelijkheid horen. Ook zal het verloop in de lijn van de sluiswanden aangehouden moeten worden. Het is dus mogelijk, maar niet zonder complicaties.