

Nota van Beantwoording Waarhuis Schaphalsterzijl – selectiefase

1. Is er mogelijkheid dat de oude voordeur in de zuidgevel van het pand wordt terug gezet zoals deze er origineel in heeft gezeten?

Dit is een vraag die vooraf getoetst dient te worden bij de monumentencommissie van de gemeente Het Hogeland.

2. Is het pand en de schuur aangesloten op het riool? Of nog op septic tank? (Iba?)

De panden zijn aangesloten op een IBA systeem.

3. Is na het verwijderen van het asbest uit het rookkanaal het rookkanaal vervangen? En dus nog te gebruiken? In de kamer op het zuidoosten.

Het rookkanaal is niet vervangen. Voor gebruik dienen hier dus nog aanvullende maatregelen getroffen worden.

4. Waar blijven onze plannen als de gemeente in de vergunningen niet mee gaat? (bestemmingsplan, aanpassingen van het pand, gebiedsontwikkeling, vergunningen voor theater etc etc)

De plannen blijven eigendom van de indienende partijen. Indien partijen niet binnen drie (3) maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt het Waterschap NZV zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

5. Is de schuur ook voorzien van een gasaansluiting? En zijn gas en elektrisch 1 of 2 aansluitingen? (Pand en schuur los van elkaar of als één aansluiting bij energiebedrijf?)

De houten loods is voorzien van een eigen meterkast, met alleen een elektrische aansluiting (incl. Krachtstroom).

6. Is de glasvezelkabel doorgelegd tot aan het pand?

Neen, dat is niet het geval.

7. Waarop is het minimum te bieden retributiebedrag van € 8890,- gebaseerd?

Dit bedrag is gebaseerd op de huidige jaarlijkse investeringen van waterschap Noorderzijlvest in groot onderhoud voor het waarhuis. Daarnaast is gekeken naar een redelijk en gangbare vergoeding, rekening houdend met de Wet Markt & Overheid.

8. Voor alle duidelijkheid, de vrijstaande loods behoort tot het project zo te zien toch?

De houten loods hoort bij het perceel en deze uitvraag.

9. Daarnaast heb ik nog de vraag of je ook een plattegrondje van de kavel hebt.

Zie bijgevoegde afbeelding.



10. Nog even een vraag: hoe wil je het aanmeldingsformulier hebben? Het is een niet-bewerkbare pdf, dus ik zou 'm kunnen uitprinten, invullen en dan scannen, en de jpg die ik dan krijg converteren naar pdf; of ik kan 'm converteren naar bewerkbaar document en dat na het invullen op de pc converteren naar pdf, maar dan krijg ik er geen parafen op. Een combinatie kan natuurlijk ook. Zeg het maar.

Bij voorkeur digitaal (in PDF) retour. Mocht dit onmogelijk zijn, dan kunt u de bestanden ook in een ander bestandsformaat delen. Het is hierbij van belang dat documentatie aangeleverd wordt in een bestandsformaat dat leesbaar is.

Aanmeldingen dienen vóór in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee voor wat betreft de selectieprocedure.

U dient uw aanmelding per e-mail te verzenden, met in de titel de vermelding 'INSCHRIJVING SCHAPHALSTERZIJL WATERSCHAP NZV'. De ontvangst van een aanmelding wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

11. Daarnaast nog de vraag wat de gedachte is qua financiële constructie, zal het uitgangspunt een soortement van pachtconstructie zijn?

Het waterschap werkt aan de gunningsleidraad waarin dit een helder omschreven zal worden. U kunt uitgaan van een zakelijk recht (geen huurovereenkomst) waarover u een vergoeding betaald (retributie of canon). Deze constructie geeft u de mogelijkheid financiering te organiseren voor uw plannen.

12. In de selectieleidraad wordt goed beschreven waaraan het plan moet voldoen, maar ik vroeg me af of je nog iets meer zou kunnen zeggen over waar wij aan moeten denken bij de 'Beknopte financiële visie op de realisatie en exploitatie'.

In de selectiefase dient de inschrijver (voor zover mogelijk) inzicht te verschaffen in de benodigde ingrepen en wijze waarop de investeringen gedragen worden. Hierbij is aandacht voor de verdeling tussen: in te brengen eigen vermogen / kapitaal, eventuele subsidies en aan te trekken vreemd vermogen / kapitaal.

Ook is het pré wanneer de inschrijver meer inzicht geeft in een globale exploitatiebegroting / businesscase. Pas in de gunningsfase dient de inschrijver op basis van een uitgewerkte businesscase te voldoen aan een bieding op de jaarlijkse retributie/vergoeding.

13. Voldoet het om te vermelden op welke fondsen we bijvoorbeeld beroep willen doen en wat onze inschatting is van de inkomsten uit onderneming?

Zie antwoord vraag 12.

14. Wij hebben uiteraard plannen voor de verbouw van de Loods en het Waarhuis, maar we kunnen nog niet met zekerheid zeggen hoeveel dat gaat kosten, met name omdat we maar kort een blik in de ruimte hebben kunnen werpen. Kunnen we onze verwachting van de kosten uiten of is dat onvoldoende?

Wij begrijpen dat u in deze fase nog geen begroting kunt afgeven, een verwachting hierin is afdoende. Het is belangrijk om uw verwachting toe te lichten naar type en omvang van werkzaamheden.

15. Nog een vraag .is het pand momenteel nog bewoond ?

Het pand wordt bewoond vanuit leegstandsbeheer.

16. We vragen ons namelijk af wat de bodemsoort is van zowel de tuin als het stuk land erachter. We hebben zelf al geprobeerd via een aantal sites hierachter te komen maar het ziet er naar uit dat langs het Reitdiep een mengelmoes van bodemsoorten is. Van zavel, zand tot aan zware klei. Op de kaart van het PDOK lijkt het erg op een zavelgrond. Op de grondsoortenkaart van de WUR lijkt het op lichte zavel. Wij hopen dat jullie over accurate informatie beschikken. En hoe bewerkbaar de grond is mocht dit zavel of klei zijn. Als jullie hier informatie over hebben of over kunnen krijgen zouden wij dit graag horen met het oog op ons visie plan.

Zie bijgevoegde afbeelding.



17. Een gebruik van de panden onder één en de zelfde exploitant gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst lijkt mij op voorhand uit praktische zin uit te sluiten. Geen enkele exploitant kan een garantie voor die periode aangaan dan wel garanderen. Een escape route voor de contractant wordt niet benoemd maar lijkt wel relevant. Wie had 25 jaar geleden gedacht aan een financiële en Covid crisis binnen één decennium?

Het zakelijk recht met een looptijd van 25 jaar sluit aan bij eventuele hypothecaire leningen. Daarnaast biedt een zakelijk recht de mogelijkheid tot overdracht/verkoop aan een opvolgende exploitant.

18. De instandhouding van de panden dient voor een zelfde periode te worden gegarandeerd. Dat sluit op voorhand elke subsidieregeling voor (rijks-)monumenten uit. Die worden immers slecht aan eigenaren van het pand verstrekt, dus het waterschap en niet de hurende exploitant. En zeker ook niet voor de gehele periode. Wel voor een eenmalig herstel. Dit geldt bijvoorbeeld voor regelingen van de Provincie als ook voor het Waddenfond. Daarmee wordt de basis van de uitvraag op zijn minst zodanig versmald of uitgehold dat enkel nog uit liquiditeit uit exploitatie aan deze verplichting kan worden voldaan.

Groot onderhoud, met bijbehorende SIM subsidie, is en blijft voor het Waterschap. Overige regelingen kunnen gebruikt worden vanuit het zakelijk recht.

19. Hoogte van de huidige instandhoudingskosten worden in de stukken niet genoemd. Ook in de begroting van het waterschap zijn deze kosten niet terug te vinden. Zij worden immers als grootboekregel opgenomen onder hogere, grotere verzamelregel onder de doelstelling 2c, Vaarwegen en Recreatie, als begrotingsregel voor lopende en komende jaarschijven. Toerekening naar objectniveau is daar niet te vinden.

Op pagina 17 van de selectieleidraad wordt een minimaal bedrag genoemd. Zie vraag 7.

20. Exploitatie zal door het ontbreken van subsidieregelingen gebonden aan de opstallen, dus ergens anders aan moeten zijn gelieerd; bijvoorbeeld cultuur, groen, kunst, etc.. In de directe omgeving, zelfs binnen de nabijgelegen andere Waarhuizen wordt al invulling aan deze functies gegeven. De toezegging van weer een regeling voor meer van het zelfde op deze locatie lijkt daarmee onwaarschijnlijk. Exploitatie uit een vorm van bedrijfsvoering daarmee ongewis.

De exploitant/ondernemer wordt eigenaar van het zakelijk recht en komt daarmee in aanmerking voor subsidieregelingen. Zie verder antwoorden op 21 en 22.

21. Recreatie wordt in de aanbiedingsstukken nadrukkelijk genoemd. Waterrecreatie in het bijzonder. Het gebrek aan ruimte voor een haven of ruime aanlegplaatsen, de aanwezigheid van commerciële partijen in Winsum die al aanbod in deze branche verzorgen en daarmee in concurrentie zouden komen met de locatie, sluiten dergelijke activiteiten eigenlijk uit. Het waterschap zal niet in het vaarwater van commerciële aanbieders willen komen.

Het waterschap kiest er bewust voor ruime kaders mee te geven om niet op de stoel van de ondernemer te zitten. Het is de kracht van ondernemers om met creatieve ideeën en invullingen te komen.

22. In 1995 heeft de vereniging Stichting Behoud Schaphalsterzijl (1995-2005) een tienjaren lange strijd geleverd voor het behoud van het ensemble. Vanuit cosmetisch standpunt volkomen begrijpelijk denk ik. Waar vind je nog een dergelijke waanzinnig mooie locatie met deze functies? Het waterschap lijkt in het verlengde van deze historie nu te handelen en zijn probleem maatschappelijk breed te willen oplossen. Waarom geen overdracht aan de stichting? Oorzaak en gevolg toch?

De stichting bestaat niet meer. Daarnaast ziet het waterschap zichzelf als hoeder van haar erfgoed en vervult daarmee de rol die men mag verwachten als eigenaar van deze rijksmonumenten. Het waterschap is niet op zoek naar een partij om problemen op te lossen, in tegendeel. Het waterschap wil juist dit erfgoed weer beleefbaar maken door hier een ondernemende partij aan te verbinden.

23. Het pand wordt bewoond zo wordt gezegd. Wat gebeurt hiermee? Kan je als exploitant überhaupt het pand bewonen of alleen exploiteren voor zover “leegstaand” met grondgebruik?

Momenteel is het waarhuis bewoond vanuit leegstandbeheer. Zodra gunning heeft plaatsgevonden is het de ondernemer(s) vrij om het waarhuis te bewonen naast de exploitatie.

24. De WOZ waarde schommelt al jaren rond € 235.000. Is dit inclusief grond én wil het waterschap dit bedrag gedurende de looptijd als revenuen terugzien of dit bedrag gecumuleerd met het benodigde instandhouding en onderhoudsbedrag, de retributie. Of alleen de retributie.

Het waterschap gaat er vanuit dat door middel van een zakelijk recht er retributie (of canon) betaald zal worden als vergoeding voor het gebruik van de panden en perceel. Het waterschap rekent hiermee dus niet met de WOZ waarde.

25. Voor wie zijn verdere schade door de huidige bodemdaling én, onafhankelijk daarvan, aardbeving schade in de toekomst gedekt dan wel verantwoordelijk om die op te lossen. Dit wordt niet benoemd.

Jaarlijks inspecteert de monumentenwacht het waarhuis, de daaruit voortkomende aanbevelingen worden opgevolgd door het waterschap.

26. Bij criterium 1 (Waterverhaal) wordt gesproken van de wijze waarop (water)educatie en PR onderdeel zijn van de bedrijfsvoering. Klopt het dat dit criterium betrekking heeft op de PR van het project zelf? Of ook op de PR van het waterschap?

Dit betreft het project zelf.

27. Bij criterium 2 (Programma) staat genoemd dat inzichtelijk gemaakt moet worden op welke wijze de verbinding wordt gemaakt tussen de verschillende watererfgoedlocaties van het waterschap (sluis en andere waarhuizen). Ook bij de SWOT-analyse worden deze andere waarhuizen genoemd. Kunt u een overzicht verstrekken van welke andere waarhuizen onder het waterschap vallen en wat daarvan de invulling/bestemming is?

Het waterschap doelt hiermee op de twee andere waarhuizen Schouwerzijl en Aduarderzijl.

Waarhuis Schouwerzijl: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/24009>

Waarhuis Aduarderzijl: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/15550>

28. Is de locatie aangesloten op de riolering of is hiervoor een andere oplossing?

Zie vraag 2.

29. Is een meer recente plattegrond van het woonhuis met schuur beschikbaar en kunt u deze verstrekken?

Deze is niet beschikbaar.

30. Is er een situatie tekening beschikbaar?

Deze is niet beschikbaar.