



Emmeloord, 16 augustus 2021

Onderwerp

Aankoop (woon)boerderij Schokkerringweg 25 Schokland

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 680.000,- voor de aankoop van Schokkerringweg 25, 8319 AA Schokland ten behoeve van realisatie Werelderfgoedcentrum Schokland.
2. De 30^e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Door strategische verwerving van de (woon)boerderij en kavel aan de Schokkerringweg 25 ontstaat de mogelijkheid voor realisatie van Werelderfgoedcentrum Schokland.

Inleiding

Werelderfgoed Schokland is uniek. Als siteholder heeft de gemeente de opdracht om deze te beschermen en het verhaal van Schokland te vertellen. Om deze educatieve taak te vervullen werken wij aan een nieuw Werelderfgoedcentrum. De (woon) boerderij aan de Schokkerringweg 25, ten noordwesten van de huidige museumlocatie, is beschikbaar gekomen. Door deze (woon)boerderij te verwerven wordt het realiseren van een nieuw Werelderfgoedcentrum (WEC) op Schokland in een authentieke bebouwing een serieuze optie.

Beleidsreferentie

- Integrale gebiedsontwikkeling Werelderfgoed Schokland (februari 2018)
- Amendement Integrale gebiedsontwikkeling Werelderfgoed Schokland (2018-01-10c)

Argumenten

1.1 *Het aankoopbedrag is passend*

Een aankoopprijs van € 675.000,- k.k. is een passend onderhandelingsresultaat. Er is overeenstemming tussen de eigenaar en gemeente over het ver- en aankoopbedrag van de woonboerderij (gebouw en het bijhorende perceel). Het gaat om Schokkerringweg 25, 8319 AA, Schokland, kadastraal bekend bij gemeente Noordoostpolder onder sectie C met nummer 2546. Het perceel heeft een oppervlakte van 9820 m². Het perceel wordt kosten koper verkocht, deze kosten zijn dus voor de gemeente en worden ingeschat op € 5.000,-.

1.2 *De locatie is een vrijgekomen erf met authentieke bebouwing*

De technische staat van het gebouw is redelijk tot goed. Het gebouw is verouderd maar goed onderhouden. Het gebouw heeft een woonbestemming. Uit bodemkaarten blijkt geen verdenking.

1.3 *Locatie geschikt voor realisatie WEC*

De locatie kan van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van Schokland. In de Integrale gebiedsontwikkeling Schokland (februari 2018) heeft u twee keuzes gemaakt. Ten eerste voor de realisatie van het project Nieuwe Natuur Schokland om de archeologische vondsten van Schokland te beschermen. Ten tweede de realisatie van een nieuw modern bezoekerscentrum. Bij amendement heeft u het college gevraagd om bij de keuze voor een locatie voor het nieuwe WEC ook te kijken naar een vrijgekomen erf met authentieke bebouwing. Door het verwerven van dit vrijkomende erf met woning en schokbetonschuur kan invulling gegeven worden aan dit amendement.

1.4 *Het RCE oordeelt in eerste instantie positief over de ontwikkeling*

Wij legden de locatie voor aan het RCE. Hun eerste reactie op ons voornemen om de locatie aan te kopen en de ontwikkeling voor de realisatie van het WEC verder te onderzoeken was positief.

1.5 *Verwerving (woon)boerderij wordt aangemerkt als een strategische aankoop*

De aankoop merken wij eerst aan als een strategische aankoop, waardoor het object voor de financieel-technische verwerking onder materiële vaste activa moet worden verantwoord. Voor de financiële verslaglegging- en -geving betekent dit transformatie aan de debetzijde van de balans, van liquide middelen (bank) naar voorraden. Uitgaand van een marktconforme prijs geeft een dergelijke aankoop geen exploitatielast en is geen sprake van een dekking voor deze aankoop. Vanaf het moment dat deze aankoop onderdeel uit gaat maken van een WEC, verandert deze situatie en ontstaan er kapitaallasten. Deze lasten zullen worden betrokken bij de businesscase die voor deze locatie opgesteld moet worden.

1.6 *Het is uw bevoegdheid om krediet beschikbaar te stellen*

Voor de aankoop moet de raad een investeringskrediet beschikbaar stellen. Bij het opstellen van de jaarrekening kan een taxatie als uitkomst geven dat de waarde van het object gelijk, hoger of lager is dan de aankoopprijs. Een lagere waardering kan tot gevolg hebben dat er een voorziening moet worden getroffen of dat er duurzaam moet worden afgewaardeerd. In aanloop naar deze aankoop is er in opdracht van de gemeente een taxatie gedaan. Hieruit blijkt dat de marktwaarde minimaal gelijk is aan het voorliggende onderhandelresultaat.

1.7 *De investeringskosten worden later betrokken bij businesscase WEC*

Bij het besluit een WEC te realiseren lag een pre-businesscase voor nieuwbouw. Stichting Flevo-Landschap zou als een van de beoogde exploitanten (samen met het Cultuurbedrijf) de kavel inbrengen. De keuze voor een WEC op deze locatie die nu gekocht wordt door de gemeente zal een aanpassing van de businesscase vragen. Hier wordt de komende tijd aan gewerkt.

Kanttekeningen

1.1 *De nieuwe invulling voor de (woon)boerderij is nog niet volledig uitgewerkt*

Na instemming van de raad is het belangrijk zo snel mogelijk een aantal specifiek voor deze locatie relevante zaken te onderzoeken. Ten eerste moet er een antwoord komen op de vraag of we hier een WEC kunnen realiseren die past binnen de specifieke eisen die de werelderfgoedstatus van UNESCO voor Schokland met zich meebrengt. Hiervoor zullen we overleg treden met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) en een uitspraak vragen via een HIA (heritage impact assessment). Daarnaast zal de businesscase aangepast moeten worden aan deze ontwikkeling. Hiervoor is het belangrijk dat we met Cultuurbedrijf en Stichting Flevo-Landschap de plannen concreet op deze locatie gaan afstemmen en doorberekenen.

Wanneer onverhoopt deze onderzoeken er toe leiden dat een WEC op deze locatie niet mogelijk is, kan de locatie weer verkocht worden. In de huidige woningmarkt verwachten we dat dit geen probleem zal opleveren.

Planning/uitvoering

Bij een toekenning van een krediet door de gemeenteraad geeft het college vervolgens uitwerking aan de verwerving van de locatie Schokkerringweg 25:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Raadsbesluit over kredietaanvraag | 11 oktober 2021 |
| • Notariële overdracht | november/december 2021 |
| • Planvorming toekomstige invulling | eerste kwartaal 2022 afronding onderzoeken |

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus no. 21.0005334;

gelet op artikel 189 en en 192 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 680.000,- voor de aankoop van Schokkerringweg 25, 8319 AA Schokland ten behoeve van realiatie Werelderfgoedcentrum Schokland.
2. De 30^e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 oktober 2021.

De griffier, de voorzitter,