

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

Ons kenmerk: 2024-237269
Behandeld door: Marco Feenstra
E-mailadres: m.feenstra@noardeast-fryslân.nl
Datum: 9 december 2024

Onderwerp: aankoop percelen Holwerderweg 21 te Dokkum

Geachte raad,

In deze brief geven wij een reactie op de technische vragen en de toezegging met betrekking tot de aankoop van de percelen aan de Holwerderweg 21.

Op 7 december 2024 heeft de fractie van de ChristenUnie, technische vragen gesteld over de aankoop percelen Holwerderweg 21 te Dokkum.

Vraag 1: Wat zijn de kosten van nieuwbouw voor de centrale werf?

Antwoord: Hiervoor is door Arcadis in 2023 een bedrag geraamd van 5,7 miljoen. Dit is in de gemeentebegroting opgenomen. De kosten van nieuwbouw zijn onafhankelijk van de locatie.

Vraag 2: Wat zijn de opbrengsten van de huidige werven? Worden deze verkocht of verhuurd?

Antwoord: Mogelijke opbrengsten zullen afhangen van de ontwikkelmogelijkheden op de verschillende locaties. In het rapport van Arcadis is rekening gehouden met een mogelijke opbrengst van €700.000. Arcadis geeft aan dat dit een voorzichtige raming is. Uitgangspunt hierbij is op termijn verkoop van de locaties.

Vraag 3: Dokwurk heeft zelf taxaties laten uitvoeren, is er ook nagedacht door het college om zelf nog een keer de percelen en pand te laten taxeren als zijnde koper?

Antwoord: Nee, zoals in het voorstel aangegeven zijn de taxateurs onafhankelijk van Dokwurk of de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Dokwurk is voor het grootste deel eigendom van onze gemeente. Verder zit er een relatief klein verschil van 10% tussen de getaxeerde bedragen en dat valt binnen de gangbare norm. De twee onafhankelijke taxaties geven in combinatie met het eigendom van Dokwurk en het relatief kleine verschil voldoende vertrouwen dat dit een redelijke en billijke prijs is.

Vraag 4: Geschetst wordt het beeld tijdens It Petear dat de business case voor centralisatie gemeentewerven nog niet geheel rond is en als dat niet lukt dan gaan we als gemeente de boel weer verkopen. Hoe groot is het risico dat de centralisatie van de werven niet wordt gerealiseerd en waar is dat van afhankelijk? Hoe groot is het financiële risico bij verkoop?

Antwoord: Door het lopende onderzoek (incl. bezoeken aan drie andere gemeentewerven) is onze voorlopige inschatting dat er op de percelen Holwerderweg 21 voldoende ruimte is voor de centralisatie van de werven Ternaard, Dokkum en Ferwert. Zowel voor de huisvesting als de stalling van het materieel. Het

risico op het niet kunnen gebruiken voor de centralisatie van de werven, wordt daarom als laag ingeschat. De taxaties zijn gebaseerd op een marktconforme waarde. Het financiële risico wordt daarom ook laag ingeschat.

Vraag 5: Wat verstaat het college onder strategische aankoop als blijkt dat 13400m2 aangekocht grond bestempeld wordt als vrijwel onmogelijk om te ontwikkelen?

Antwoord: De locatie is strategisch om:

- Zichtlocatie
- Centraal op Betterwird
- Aan de doorgaande weg
- Goede bereikbaarheid
- Bestaand grootverbruik stroomaansluiting

Het perceel met bestemming archeologisch monument is een onlosmakelijk onderdeel van de strategische aankoop van de locatie bestaand uit in totaal 4 percelen. Dit perceel heeft verder een agrarische bestemming. Daarmee kan dit perceel ook verhuurd worden voor agrarisch gebruik.

Vraag 6: In de presentatie wordt de Green Academie Dokwurk ondergebracht in de nieuw te bouwen werf. Welke opbrengsten zijn hier voor de gemeente mee gemoeid? Betaalt Dokwurk hiervoor huur? En zo ja, hoe hoog zijn de geprognostiseerde opbrengsten?

Antwoord: De samenwerking met Dokwurk is ook voor ons van groot belang voor bemensing van onze buitendienst en de cliënten van Dokwurk een werkomgeving te kunnen bieden.

Dokwurk huurt in het huidige gebouw m.i.v. 1-1-2025 400 m2 voor het onderbrengen van de Green Academy. Daarvoor betalen zij een huurprijs van €18.000 per jaar. Het ruimtebeslag in een nieuw te bouwen werf is nog niet concreet met Dokwurk afgesproken. Insteek hierbij is minimaal een kostprijsdekkende huur.

Vraag 7: Wat is de reden geweest om voorafgaand aan de verwachte aankoop van desbetreffende percelen geen bodemonderzoek te doen? Begin 2025 wordt dit onderzoek uitgevoerd. Wat zijn de afspraken met Dokwurk als deze kosten hoger zijn dan de geschatte 100.000 euro?

In het verleden heeft een grondsanering plaats gevonden naar aanleiding van een aanwezige spuitierij. De grond is na monitoring als schoon verklaard in 2002. Dokwurk heeft aangegeven dat er na 2002 er geen vervuilde activiteiten hebben plaats gevonden. Gezien de aard van de werkzaamheden van Dokwurk is dit ook aannemelijk. Aanwezigheid van asbest was aannemelijk en daarvoor kon tijdig onderzoek uitgevoerd worden inclusief een raming van de saneringskosten. Dokwurk heeft als geste richting de gemeente aangegeven een ton als zekerheidsstelling voor saneringskosten op te willen nemen. Als de kosten voor saneringen hoger uitvallen dan is dat risico voor de gemeente, maar gezien voorgaande, wordt dit risico als zeer laag geacht.

Vraag 8: Hoe lang is al bekend dat Dokwurk wil verkopen en ook voor welke datum men wil verkopen?

Eind januari 2024 heeft Dokwurk de verkoop van het pand kenbaar gemaakt aan de gemeente. Op 9 juli heeft de gemeente de taxatiewaardes van het pand gekregen met het bericht van verkoop voor 1-1-2025. Na de zomervakantie is er intern gewerkt aan globaal ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) om te bepalen hoeveel m2 grondgebonden functies er zijn en wat dat betekent qua benodigde ruimte voor een centrale werf. Denk daarbij aan het bezoeken van andere werven, naast onze eigen werven, en het bepalen welk materieel in de toekomst ook een plek moet krijgen op de nieuwe werf.

Op 17 oktober is er overleg geweest tussen gemeente en Dokwurk. Tot die datum waren we in de veronderstelling dat we nog wel extra tijd van Dokwurk konden krijgen omdat ons onderzoek naar de benodigde omvang van de nieuwe werf nog niet is afgerond. Dokwurk heeft ons toen laten weten met redenen dat 1 januari 2025 voor hen een harde verkoopdatum is waarbij uitstel voor Dokwurk niet wenselijk is.

Vraag 9: Hoe lang loopt het huidige huurcontract en is dat inmiddels opgezegd door Dokwurk?

Het huurcontract loopt vanaf 1 juli 2022, vooreerst voor een periode van 9 maanden en vervolgens is de overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. Bij niet doorgaan van

de strategische aankoop zal Dokwurk met onmiddellijke ingang het huurcontract beëindigen en moet er voor de medewerkers die daar nu gehuisvest zijn binnen 3 maanden een alternatieve locatie worden gevonden.

Vraag 10: Bestond er geen mogelijkheid tot verlengen huur tot het moment dat de centralisatie van gemeentewerken duidelijk is?

Nee, Dokwurk heeft veel druk gezet op de realisatie van haar nieuwbouw op de Hendoweg, dit om de verkoop Holwerderweg dit boekjaar af te kunnen sluiten.

Daarmee willen ze ook vasthouden aan de datum van 31-12-2024. Dit ook omdat de opbrengst nodig is voor de financiering van de nieuwbouw op de Hendoweg, Verkoop per 31-12-2024 is voor Dokwurk een harde eis.

Toezegging: Wat zijn de kosten van de sloop van de gebouwen op het perceel Holwerderweg 21 te Dokkum?

Antwoord: Mogelijk worden er uit de bestaande gebouwen nog materialen 'geoogst' voor hergebruik en kan wellicht ook nog een klein deel van de bestaande gebouwen worden behouden. E.e.a. is afhankelijk van een nadere uitwerking. De sloopkosten worden voor nu geraamd op 350.000 ex. btw.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester