Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Verkoop boerderij Strunk
Zaaknummer	14055-2023
B&W vergadering	14 maart 2023 2023
Portefeuillehouder	Dhr. B. Breunissen en Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Herman Severein

Kennis te nemen van
De actuele stand van zaken met betrekking tot de verkoop van boerderij Strunk inclusief de bijgebouwen.

Inleiding
Op 14 april 2022 heeft het college van B&W de definitieve uitkomsten van het onderzoek inzake de toekomst van boerderij Strunk aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft na afloop van de presentatie aangegeven dat ze zich kunnen vinden in de voorgestelde adviezen en stemt in met het advies om boerderij Strunk inclusief bijgebouwen te verkopen. Aan het college is hierbij wel meegegeven om rekening te houden met het maatschappelijke belang die de boerderij heeft onder de inwoners van Raalte.

Het college van B&W stelt voor om boerderij Strunk inclusief de bijgebouwen in maart 2023 als één geheel in de verkoop te zetten. Het perceel waarop de schuur is gebouwd zal dus niet apart worden verkocht. Om te voorkomen dat het unieke geheel verkocht wordt aan de hoogste bieder zonder enige invloed uit te oefenen op het maatschappelijk belang voor behoud van de boerderij en schuur als cultureel erfgoed, wordt de methodiek van gunnen op waarde toegepast.

Kernboodschap
Ambtelijk is er na de zomervakantie een start gemaakt met de voorbereidingen om te komen tot een definitief voorstel over de wijze waarop boerderij Strunk inclusief de bijgebouwen in de verkoop zal worden gezet. Met de uitwerking van een verkoopplan heeft de werkgroep rekening gehouden met het volgende aspecten:

- Monumentale status van de boerderij in combinatie met de schuur;
- Welke bestemming(en) zijn er mogelijk?;
- Afwegingen over de wijze van verkoop;
- Overige factoren die in acht moeten worden genomen.

Monumentale status van de boerderij in combinatie met de schuur
Op 20 december 2022 is over de invulling van boerderij Strunk een overleg geweest met Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel. De reactie van het steunpunt is dat hoewel de schuur geen monumentale status heeft, ervoor gewaakt moet worden om de boerderij wezensvreemd in te sluiten in een compleet veranderende omgeving. Het is belangrijk dat de boerderij niet overvleugeld wordt door het mogelijk maken van nieuwbouw. Daarom is het voorstel ook om de boerderij en bijgebouwen als één geheel te verkopen. Zonder de mogelijkheid om hier een extra woningen bij te realiseren.

Welke bestemming(en) zijn er mogelijk?
De percelen waarop boerderij Strunk en schuur staan hebben de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Op basis hiervan zijn cultureel-educatieve functies toegestaan waaronder een museum. Functies die niet in lijn liggen van deze bestemming, maar op voorhand wel mogelijk zouden zijn;

- In de boerderij wordt één woning toegestaan dus zonder de mogelijkheid om hier meerdere woningen toe te voegen inclusief de mogelijkheid voor kantoor/bedrijf aan huis. De bestaande schuur kan dan als bijgebouw bij de woning worden gebruikt. Hiermee wordt naar verwachting een brede doelgroep potentiële kopers bereikt;
- maatschappelijke functies die niet vallen onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Te denken valt aan een BSO of een gezondheidscentrum.
- Lichte bedrijvigheid (t/m cat. 1). Op voorhand wordt zwaardere bedrijvigheid (cat. 2 of hoger) uitgesloten.

Door op voorhand deze kaders mee te geven weten potentiële kopers wat er mogelijk is.. Zonder (principe) akkoord van het College krijgt een mogelijke koper geen financiering bij de bank. Omdat op dit moment niet duidelijk is welke vervolgfunctie het perceel krijgt. Daarom is het beslispunt algemeen beschreven. Daarnaast is het praktischer om dit nu te regelen dan dit op een later moment via een apart principeverzoek toe te staan.

Door de beide percelen in één keer te verkopen levert dit naar verwachting meer potentiële kopers op, omdat het de meeste mogelijkheden biedt.

Afweging over de wijze van verkoop
Een verkoop als één geheel van beide percelen met een gunning op waarde levert naar verwachting plusminus 40.000 euro minder op maar draagt wel bij aan onze inspanningsverplichting voor een behoud van het unieke karakter en het maatschappelijk belang om de boerderij inclusief bijgebouwen als cultureel erfgoed te behouden.

Om te voorkomen dat het unieke geheel verkocht wordt aan de hoogste bieder zonder invloed uit te oefenen op het maatschappelijk belang voor behoud van de boerderij en schuur als cultureel erfgoed wordt de methodiek van gunnen op waarde toegepast. De methodiek van gunnen op waarde houdt in dat er bovenop het inschrijfbedrag een fictieve waarde wordt toegekend wanneer er aantoonbaar in het beoogde functionele gebruik rekening wordt gehouden met het maatschappelijk belang voor behoud als cultureel erfgoed. De opbouw van functie meerwaarde die wij hierbij voor ogen hebben is:

25.000 euro	Maatschappelijk (museum, buurthuis, atelier, etc)
15.000 euro	Ondernemen (kantoor/bedrijf aan huis, lichte bedrijvigheid, klinieken, etc)
0 euro	Alleen wonen

Voorbeeld:
Het inschrijfbedrag is 550.000 euro maar de inschrijver wil de schuur geschikt maken voor gebruik als B&B waarmee het positief bijdraagt in het aantrekken van toeristen. Dan waarderen wij dit met een fictief bedrag van 15.000 waardoor de totale inschrijving komt op 565.000 waardoor de kans op gunning is vergroot.

Overige factoren die in acht moeten worden genomen
Op het erf van de boerderij staat een monumentale boom die niet zomaar gekapt mag worden. De lijst van beschermwaardige houtopstanden is door het college en de raad vastgesteld, hier staan alleen nog de hele waardevolle bomen op die de gemeente wil behouden. Alleen wanneer een boom niet meer in goede gezondheid verkeert of er is een algemeen zwaarwegend belang dan kan het afgeven van een kapvergunning overwogen worden. Het maken van bijvoorbeeld een parkeerplaats valt niet onder een zwaarwegend belang.

Het monumentale karakter van de boerderij is beperkend om het interieur naar eigen inzicht aan te passen omdat ook delen van het interieur als monumentaal zijn aangemerkt. Om de functionele mogelijkheden zo breed mogelijk te houden is het ook wenselijk om de boerderij en de schuur als een geheel in de verkoop te zetten.

Vervolg

Biedingen kunnen binnen vier weken bij de makelaar ingediend worden (gesloten envelop). De makelaar zal in voorbereiding ook de conceptovereenkomst inclusief advies over de clausules verzorgen alsook de eindinspecties voorafgaand aan de notariële overdracht. In het vaststellen van clausules zal er ook aandacht zijn voor het borgen dat de aangegeven functionele meerwaarde zal worden toegepast. In het traject om tot een overeenkomst te komen zullen onze eigen juridische adviseurs ook aangehaakt zijn. De gunning vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het besluit tot goedkeuring door burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte.

Communicatie

De openbare verkoop wordt aangekondigd op de website van de gemeente Raalte en via een bericht in het Weekblad voor Salland met doorverwijzing naar de verkopende makelaar. De makelaar verzorgt de verdere promotie via zijn verkoopkanalen, waaronder Funda. Hiermee voldoet deze verkoop aan de eisen die de algemene beginselen van behoorlijk bestuur blijkens de uitspraak van de Hoge Raad van zesentwintig november tweeduizend éénentwintig (ECLI:NL:HR:2021:1778, 'Didam-arrest'), aan verkoop van gemeentelijk vastgoed stelt.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema