

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk 737057
Uw brief van 687755
Uw kenmerk
Bijlagen 3

Verzonden

04 DEC 2024

Onderwerp Datum
Resultaat onderzoek mogelijkheid woningen 's Herenstraat 16 21 november 2024
(voormalig gemeentehuis)

Geachte raadsleden,

Aanleiding

In juli 2024 heeft de eigenaar van 's Herenstraat 16 vooroverleg aangevraagd met het initiatief om een kantoorfunctie in het betreffende pand te realiseren. Dit past niet in het Omgevingsplan. Het vooroverleg is aangevraagd om voor het vergunningstraject te beoordelen of de gemeente mee wil werken aan het initiatief. Ambtelijk is het plan met de afwijking als kansrijk beoordeeld. Wegens de geschiedenis van de locatie is het plan op voorhand ook naar het college en gemeenteraad gestuurd om een reactie te geven.

Vraagstuk

Het college heeft op 24 september 2024 het voornemen om af te wijken van het Omgevingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2024 met een amendement de reactie gegeven dat het college moet onderzoeken conform de uitgangspunten van de woonvisie onder welke voorwaarden het realiseren van minimaal 4 woningen mogelijk is.

De raadsinformatiebrief geeft u de conclusie van het onderzoek.

Conclusie onderzoek

Op basis van het onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:
Transformatie van het pand 's Herenstraat 16 naar woningbouw past in het woonbeleid van de gemeente Midden-Delfland. (Zie Bijlage 2) Uit de financiële verkenning lijkt het financieel niet haalbaar. (Zie Bijlage 1). In deze financiële verkenning zijn de plankosten, onderzoekskosten, rentelasten, realisatie van buitenruimte en verzekeringen niet meegenomen. Omdat er nu reeds een tekort blijkt uit de eerste verkenning zonder alle kosten meegenomen te hebben, is duidelijk dat het financieel niet haalbaar is om hier woningen in te vestigen.

Situatie en uitgangspunten

Voor het onderzoek is uitgegaan van de volgende situatie en uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk behoud pand / uitstraling / gevels;
- Behoud authentieke trap;
- De verdiepingshoogtes maken Wonen mogelijk;
- De lengte/breedte verhouding van het gebouw zijn gunstig voor woningbouw;
- Voldoen aan Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL);
- Voldoet aan uitgangspunten uit de Woonvisie 2024-2030 Midden-Delfland (Bijlage 2);
- Aanpassingen in gevels vereist voor entree/daglichttoetreding;
- Tenminste Kostenneutraal (break-even) ontwikkelen.

De minimale voorwaarden om woningbouw te realiseren zijn als volgt:

- Aanpassingen van de gevels voor daglichttoetreding en realiseren buitenruimte voor woningen > 50 m².
- Ontwikkeling is mogelijk voor meerdere doelgroepen naast de doelgroepen benoemd in de Woonvisie;
- Het uit de financiële verkenning komende financiële tekort dient gedekt te worden. Zoals elke ontwikkelaar is de eigenaar niet bereid om met verlies woningen te ontwikkelen. De gemeente heeft geen mogelijkheden om een subsidie te verlenen of geld beschikbaar te stellen vanwege de wet- en regelgeving voor Staatsteun.

Mogelijke programmering

Appartementen tot 50 m² grootte:

- Geschikt voor starters;
- Geen individuele buitenruimte vereist. Een collectieve buitenruimte is wenselijk maar niet vereist. Hierdoor hoeven geen balkons geplaatst te worden. Balkons wijzigen het gevelbeeld. Dit kan een waardevolle toevoeging zijn en hoeft geen negatief effect te hebben. Het is een overweging;
- Een collectieve fietsberging volstaat (minimaal 1,5 m² per appartement).

Appartementen (of woningen) groter dan 50 m²:

- Geschikt voor ook andere doelgroepen zoals medioren en senioren;
- Individuele buitenruimte, verbonden aan de woning, is verplicht (BBL);
- Een eigen, afsluitbare fietsenberging, per appartement is verplicht (BBL).

Inpasbaarheid

Om de financiële haalbaarheid te verkennen zijn twee varianten opgesteld die passend zouden kunnen zijn binnen de bestaande schil van het pand op basis van bouwtekeningen. Deze varianten zijn indicatief voor de mogelijkheden. Een andere indeling zorgt niet voor een significante verbetering van het resultaat.

Variant 1

- 1 appartement 3 kamers 100-102 m²
- 2 appartementen 2 kamers 65 m²
- 2 appartementen 2 kamers 65 m²

Variant 2

- 2 appartementen 2 kamers 50 m²
- 6 kleine appartementen / studio's voor starters 2 kamers 42 m²

Financiële verkenning

In deze verkenning is uitgegaan van kengetallen vanuit het Bouwkostenkompas voor de bouwkosten. De eigenaar had aanvankelijk met een hogere prijs per m² gerekend. De aankoop prijs van het pand is onder andere ook meegenomen als projectkosten. Bij de verkenning zijn de volgende kosten niet meegenomen (maar moeten bij een mogelijke verdere uitwerking opgenomen worden):

- Plankosten;
- Onderzoekskosten;
- Mogelijke verplichte realisatie van buitenruimte (balkon);
- Gezonde winst voor eigenaar;
- Rentelasten.

Kosten

*Bouwkosten per
m² BVO¹*

€ 1.800,-

BVO Projectkosten

600 € 1.625.050,-

*Projectkosten per
m² BVO*

€ 2.675,-

¹ Bouwkostenkompas

Opbrengsten

Koopwoningen

	Opbrengst ex BTW	BVO	Opbrengst per m2 BVO
Variant 1	€ 1.504.000,-	600	€ 2.506,-
Variant 2	€ 1.372.000,-	600	€ 2.286,-

Huurwoningen

Variant 1

Appartement	Verwachte huurprijs	Woningen	Huuropbrengst per maand	Huuropbrengst totaal per jaar
65 m ²	€880,- ²	4	€3.520,-	€42.240,-
	€1.158,- ³		€1.158,-	€55.584,-
100 m ²	€1.500,- ⁴	1	€1.500,-	€18.000,-
			Huuropbrengst totaal ⁵	€60.240,-
				€73.584,-

Variant 2

Appartement	Verwachte huurprijs	Woningen	Huuropbrengst per maand	Huuropbrengst totaal per jaar
50 m ²	€880,- ²	2	€1.760,-	€21.120,-
42 m ²	€880,- ²	6	€5.280,-	€63.360,-
			Huuropbrengst totaal ⁵	€84.480,-

2 Maximale huurprijs sociale huur (Woningen in particulier eigendom zijn per definitie geen sociale woningen)

3 Maximale huurprijs middenhuur op basis van Wet betaalbare huur

4 Verwacht huurprijs vrije sector

5 Beheerderskosten gaan hier vanaf

De projectkosten per m² BVO zijn hoger dan de opbrengsten per m² BVO. Hiermee lijkt de transformatie van het pand naar woningen financieel niet haalbaar. In theorie zouden de kooprijzen opgehoogd kunnen worden om de opbrengsten dichterbij de projectkosten te brengen. Hiermee kan de verkooprijzen uit het bereik van de doelgroep komen.

Financiële middelen van derden

Een andere mogelijkheid om het verschil tussen opbrengsten en kosten te dichten is door inbreng van financiële middelen van derden. Als gemeente hebben wij geen mogelijkheid om een subsidie te verlenen om woningbouw mogelijk te maken. De gemeente mag geen Staatssteun plegen op basis van Europese wet- en regelgeving. Een bijdrage vanuit de gemeente voor het Fonds sociale woningbouw is ook niet mogelijk.

Afwijken van het gebruik Maatschappelijk naar het gebruik Kantoor

Uit de bovenstaande conclusie blijkt dat het realiseren van woningen in het pand 's Herenstraat 16 financieel niet haalbaar is. Nu deze optie niet haalbaar is, blijft de vraag van de eigenaar om hier een kantoorfunctie te realiseren actueel. Hiervoor moet door de eigenaar de planologische procedure doorlopen worden. Het college heeft geen grond om een dergelijke aanvraag terzijde te leggen. Het college is dus genoodzaakt om de gevraagde medewerking te verlenen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

M.A.I. Born
gemeentesecretaris

F. I. Noordermeer - van Slageren
burgemeester