

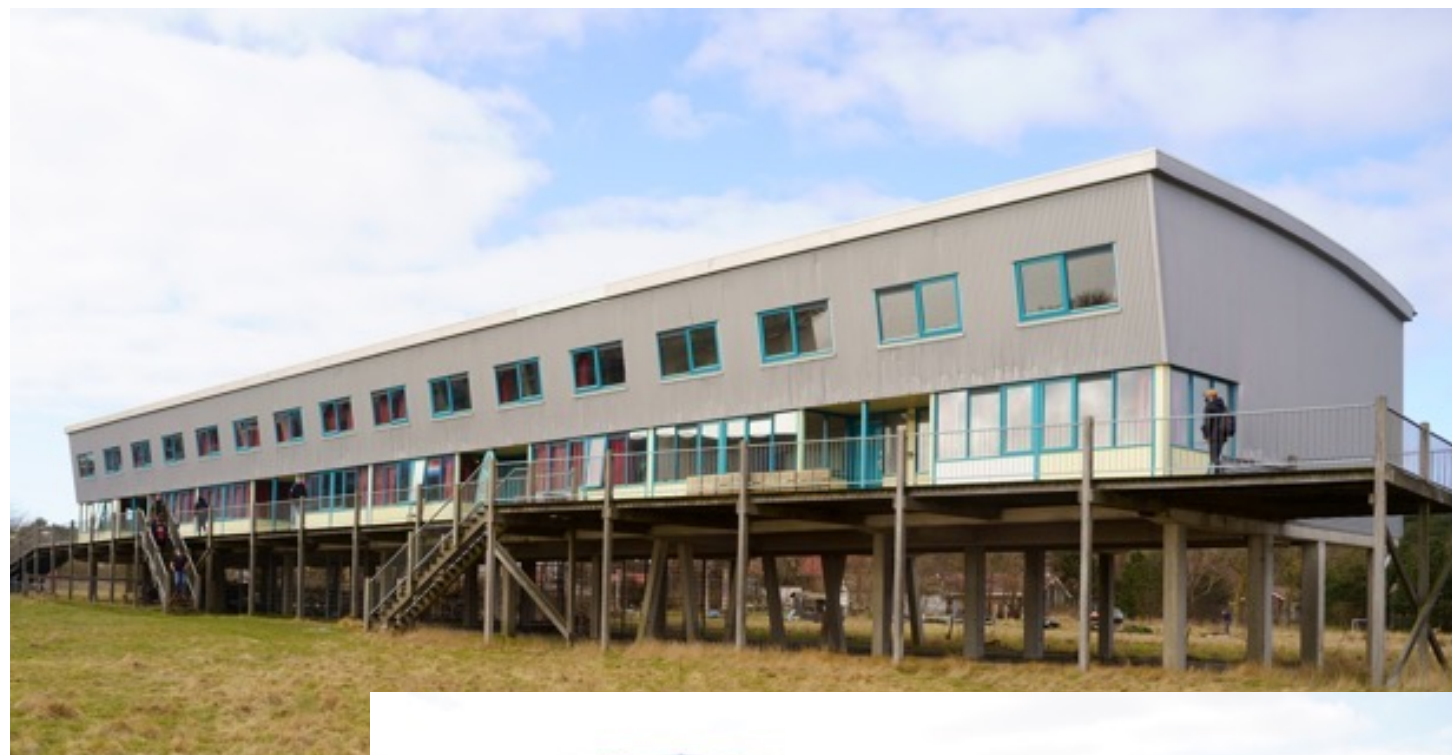
Analyse herontwikkeling Gebouw op Palen

11 april 2020

co.act
advies • management • detachering

abtWassenaar
inventief met techniek





Vraagstelling

- Wat is de **grondslag** voor de erfpachtcanon en wat kan SSR/SZBT **maximaal dragen** gegeven de overige exploitatiekosten?
- Op welke wijze kan en mag de **gemeente bijdragen** aan de exploitatie van SSR/SZBT met behulp van de hoogte van de erfpachtcanon.
- Welke **uitgangspunten** in relatie tot de erfpachtcanon of bijdrages van de gemeente dienen te worden gehanteerd om een **sluitende business case** te kunnen realiseren?
- Wat zijn de revitalisatiemogelijkheden?



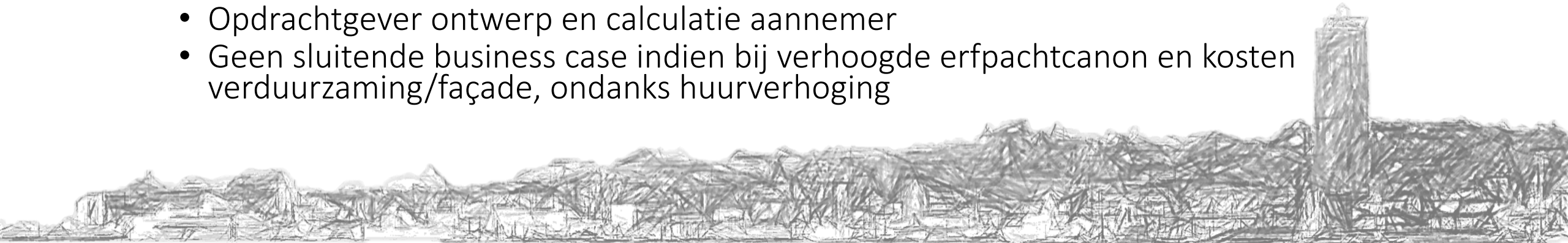
Posities

Gemeente:

- Boekwaarde € 2,5 miljoen, afwaarderen deels/ineens niet mogelijk i.v.m. weerstandsvermogen
- Boekwaarde t.b.v. Huis op Palen: € 787.000
- Verkoop woning Kaars (Subsidieaanvraag verduurzaming/esthetische façade: € 736.550
- Blijvend eigenaar grond+pand

Stichting:

- Exploitatie Huis op Palen
- 4 woningen voor cursisten, 4 woningen voor gemeente en maatschappelijke organisaties
- Opdrachtgever ontwerp en calculatie aannemer
- Geen sluitende business case indien bij verhoogde erfpachtcanon en kosten verduurzaming/façade, ondanks huurverhoging



4 scenario's

Scenario 1: functionele verbeteringen en groot onderhoud

sterk	zwak
- Beperkte investering - Snel realiseerbaar - Functionele verbetering - Beperkte stijging gecalculeerde bouwkosten	- NCW : € - 1.402.000 - Erfpacht € 35.500 / jaar niet haalbaar. - Voldoet niet aan normen verlaging CO₂-immissienormen 2030 - 2050 - Geen afstemming met de architectuur Victoria, geen samenhangend geheel - Blijvend hoge energielasten en onderhoudskosten - Versneld afschrijven investering (15 jaar), afschrijven naar bijna 0. - Geen verbetering thermisch comfort
kansen	bedreigingen
- Vooralsnog doorexploiteren op oorspronkelijke keuzes en later investeren in vergaande duurzaamheid - Afschrijving boekwaarde gemeente tot aanvaardbaar niveau	- Reductie emissie, sloop-nieuwbouw na ca.15 jaar - Negatieve businesscase - Mogelijk omgevingsvergunning toch nodig i.v.m. eisen brandveiligheid



4 scenario's

Scenario 2a: functionele verbeteringen + façade + verbeterde isolatie

sterk	zwak
- Functionele verbetering - Verbetering energieprestatie - Afstemming architectuur Victoria	- NCW : - € 692.000 - Rijksbijdrage noodzakelijk - Hogere investering dan functioneel noodzakelijk - Voldoet niet aan normen verlaging CO₂-immissienormen 2050 - Effecten stijging bouwkosten - Verminderde maar blijvend hoge energielasten - Versneld afschrijven investering
kansen	bedreigingen
	- Verplichte reductie emissie voor 2050, sloop-nieuwbouw na ca 20-25 jaar. Daardoor afschrijven naar bijna 0. - Onvoldoende positieve businesscase - Omgevingsvergunning noodzakelijk

- als bij een renovatie 25% of meer gevel- en dakoppervlak wordt vervangen dient het gebouw op BENG-niveau dient te worden gebracht.
- Façade is niet functioneel en verduurzamend en daardoor niet duurzaam

Scenario 2b: functionele verbeteringen + façade + isolatie op BENG: vermoedelijk geen realistische business case



4 scenario's

Scenario 3: Sloop-nieuwbouw + energieneutraal + biobased + behoud fundament

sterk	zwak
- NCW: € 152.000 - Voldoende ruimte in de NCW t.b.v. Erfpacht volgens norm gemeente Terschelling - Beperkt hogere investering in vergelijking tot scenario 2 en - vermoedelijk lager dan bij scenario 4 - Optimale functionaliteit - Energieneutraal - Afstemming architectuur Victoria - Voldoet aan normen verlaging CO₂-emmissie 2050	- Hogere investering - Rijksbijdrage (deels) noodzakelijk - Hogere financieringsbehoefte - Sloop van de huidige opstallen betekent een afvalstroom
kansen	bedreigingen
- Mogelijkheid om biobased, CO₂- en energiepositief te bouwen - De NCW biedt ruimte aan hogere stichtingskosten	- Omgevingsvergunning noodzakelijk



Conclusie

- Niet erfpachtcanon maar energievraag, onderhoudslasten en (indirect) exploitatieperiode zijn bepalend.
- Alleen functionele verbeteringen biedt:
 - Geen sluitende exploitatie
 - Geen reductie van de CO₂-emmissie,
 - geen gewenste samenhang in het plangebied
 - passen onvoldoende bij TS25, landelijk en Europees beleid
- Alleen sloop-nieuwbouw is duurzaam en economisch verantwoord



Advies

1. Herontwikkel het pand op basis van **scenario 3**.
2. **Beperk de risico's** voor SSR/SZBT:
 - a. niet voor eigen rekening en risico het Gebouw op Palen laten herontwikkelen. Neem opdrachtgeverschap of de regie over of sta borg.
 - b. Huurcontracten met eenzelfde looptijd als de afschrijfperiode
3. Advies ten aanzien van het plangebied
 - a. Draag zorg **voor samenhang** in architectuur.
 - b. Draag zorg voor **herstel van het duin- en kwelderlandschap** en stel hoge eisen aan de inrichting van het landschap.
 - c. Biobased en **energieneutraal** of energiepositief bouwen
 - d. Ontwikkel de panden bij voorkeur als **casco met inbouwpakket**.
4. Advies ten aanzien van eigendom, huur en opdrachtgeverschap
 - a. Overweeg een constructie waarbij de **gemeente Terschelling** eigenaar blijft van grond en opstallen, de **herontwikkeling van het casco** voor haar rekening neemt en deze verhuurt aan gebruikers. Huurders ontwerpen een voor eigen gebruik geschikt inbouwpakket en nemen dit in eigendom.
 - b. Overweeg om de ontwikkeling onder te brengen bij een **projectorganisatie** of stakeholder, bijvoorbeeld bij NHL Stenden hogeschool.







