

INTERIM MANAGEMENT EN BEHEER
(AAN- EN VERKOOP)ADVIES
DUE DILIGENCE
HUURGESCHILLEN
BEHIDDELING

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Soest
t.a.v. Afdeling ruimte Mr. F. Supusepa
Postbus 2000
3760 CA Soest

onderwerp : Toelichting/aanvulling op Verzoek Vooroverleg Birkstraat 95 Soest
datum : 18 januari 2021
kenmerk : HS/dir21.003

Geachte College,

Namens eigenaren van de onroerende zaak aan de Birkstraat 95-1 3768 HD Soest, G. van Buuren Beheer B.V. wend ik mij tot u inzake het navolgende.

De feiten

De verhuursituatie

Sedert 2012 is van Buuren Beheer B.V. eigenaresse van het kantoorgebouw ter grootte van ca 2.600 m² met parkeerterrein voor 42 auto's en 10 rijwielen aan de Birkstraat 95 in Soest. In het kantoorgebouw exploiteert zij een business center op een oppervlakte van ca 248 m² en verhuurt zij het restant aan verhuurbare oppervlakte ter grootte van 2.355 m² aan kleine 48 individuele huurders. (zie bijlage 1). In termen van parkeercapaciteit scoort het gebouw uitstekend met 1 pp per 62 m² verhuurbaar oppervlak.

De locatie

Het kantoorgebouw is gelegen op een markante locatie aan het begin van de bebouwde kom van de gemeente, komend vanuit de richting Amersfoort. Door haar robuuste verschijningsvorm, vormt zij voor de vele passanten een herkenningspunt, waarop zij zich kunnen richten.

De afstand tot het openbaar vervoersknooppunt NS-station Soest Zuid bedraagt ca 900 m (14 minuten lopen) hetgeen in termen van bereikbaarheid als matig kan worden gekenschetst.

De afstand tot een van de primaire winkelgebieden van Soest, winkelcentrum Soest Zuid bedraagt ca. 600 m (9 minuten lopen). In dit winkelgebied wordt een groot scala van dagelijkse goederen (supermarkt Jumbo) en niet dagelijkse goederen aangeboden. In termen van consumentenbelang een goede bereikbaarheid.

P Gaesbeckerhof 64, 3764DM SOEST
E hein@seven.nl
M 06-51 320282
BTW NL8121.69.086.B01
BANK NL55RABO0117.680.532

De exploitatie

Het kantoorgebouw c.a. bestaat uit een kelderverdieping van ca. 715 m², waarvan bij de oprichting van het gebouw in 1980 een gedeelte werd uitgerust als zogenaamde atoom-kelder. Dientengevolge is de toetreding van daglicht begrijpelijkerwijze tot een minimum beperkt. De bruikbaarheid van deze kelderverdieping beperkt zich in belangrijke mate tot opslagruimte en bergingen. De kelder is door middel van een hellingbaan voor fietsen goed bereikbaar.

Van de verhuurbare oppervlakte is op peildatum 1 december 2020 309 m² onverhuurd. Van de overige oppervlakte zijn de vigerende huurovereenkomsten opgezegd voor een oppervlakte van 334 m² (7 huurders), terwijl de thans nog verhuurde ruimten een opzegtermijn kennen van gemiddeld 2,24 maanden. Een verdere leegloop van het kantoorgebouw ligt in de lijn der verwachtingen.

Eigenaar van Buuren Beheer B.V. is naast het onderhavige kantoorgebouw nog eigenaar van aanzienlijke oppervlakte kantoren aan de Lange Brinkweg, zodat hij aan eventuele hypothetische toenemende vraag naar kleinschalige kantoorruimte in de toekomst ruimschoots zal kunnen voldoen.

Verhuurmarkt

De verhuur aan kleinere individuele huurders wordt in toenemende mate problematisch.

Daarvoor is een tweetal hoofdoorzaken aan te wijzen, te weten de invloed van de Corona-crisis op de vraag aan kantoorruimte c.q. het gebrek daaraan en daarnaast de technische toestand van het gebouw en de invloed daarvan op de bruikbaarheid in het kader van duurzaamheid, comfort en imago.

De kwalitatieve vraag naar kleinschalige kantoorruimte wordt gedomineerd door kantoorruimte die voldoet aan nieuwe duurzaamheidsnormen (minimaal energielabel C of nog liever B), comfort en uitstraling. In de huidige constellatie kan het gebouw in redelijkheid niet geacht worden aan die kwalitatieve normen te voldoen. Voor een gedeelte, dat kan worden beschouwd als representatief voor het gehele gebouw is een energielabel F afgegeven. Daarnaast worden de normen van geluidsoverdracht tussen individueel verhuurde kantoorruimte onderling in belangrijke mate overschreden, zijn de ventilatiemogelijkheden veelal onvoldoende en is de kwaliteit van warmte-isolatie en de toetreding van licht en lucht niet of nauwelijks toereikend.

Eigenaren hebben daarom een opstelling laten maken van de te verwachten kosten om het gebouw weer geschikt te maken voor verhuur in het kader van de veranderende kwalitatieve vraag. In totaliteit komen die kosten neer op een investering van € 1.855.000 te vermeerderen met BTW bij een totaal verhuurbare oppervlakte voor kantoren van 1.885 m² en voor bergingen/opslag van 715 m². Omdat de investering nagenoeg uitsluitend dienstbaar is aan de renovatie/upgrading van de bestaande kantoorruimte, is een additionele investering van € 984 per m² niet op te brengen uit een verantwoorde economische exploitatie.

Voor de financiering van de aanzienlijke kosten voor de noodzakelijke renovatie van het gebouw (in de huidige opzet) is de zeer beperkte zekerheid van toekomstige huurinkomsten op basis van de vigerende huurovereenkomsten desastreus.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het gebouw kent in het Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid een enkelbestemming kantoor (zie bijlage 2). In structurele zin kan worden gesproken van moeilijk of onmogelijk te exploiteren ruimte voor kantoren in de huidige staat van het gebouw.

Uit het *Toetsingskader Ruimte voor bedrijven 2017-2027* komt onder meer naar voren, dat Soest als gemeente geen specifieke concentratiegebieden voor kantoren kent. De beschikbare kantoorruimte is verdeeld over een groot aantal individuele en kleinschalige kantoorgebouwen of gebouwen, die in oorsprong als woongebouwen werden opgericht, maar in de loop der jaren al dan niet stilzwijgend als kantoorruimte in gebruik werden genomen. De integratie van wonen en werken in elkaars nabijheid werd door die ontwikkeling geleidelijk geëffectueerd.

Ook komt daaruit naar voren, dat de vraag naar en het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente Soest met elkaar in evenwicht zijn. Dat is ongetwijfeld in de achter ons liggende jaren zo geweest; niet voorbij kan worden gegaan aan de veranderende maatschappij mede onder invloed van het Corona-virus en de daaruit voortvloeiende tendens naar veelvuldig thuis werken. Die invloed wordt door de diverse deskundigen als blijvend aangeduid.

Dat betekent in concreto, dat de vraag naar kantoren in de toekomst significant minder zal zijn, onder meer door de teruglopende conjunctuur en de oplopende wens van thuiswerken.

Overwegingen

Tegenover de teruglopende vraag naar kantoorruimte staat de wens/opdracht van/aan de gemeente Soest om binnen de zogenoemde rode contouren in de komende 10 jaar te voorzien in tenminste 750 woningen te realiseren ten behoeve van de Soester bevolking. Een invulling van het onderhavige gebouw met woningen zal aan die opdracht significant mede bij kunnen dragen.

Het gebouw "Birkstaete" is gelegen binnen die zogenoemde rode contouren van de gemeente Soest en vormt door zijn markante verschijningsvorm een aantrekkelijk landmark bij binnenkomst in de gemeente.

Het gebouw markeert de overgang van landelijk gebied en zakelijke dienstverlening naar woonbestemming op de hoek van de van Lenneplein en zal ook als woongebouw uitstekend passen in de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Eigenaren zijn voornemens het skelet van het gebouw bij mogelijke herontwikkeling te handhaven en zodoende de markante verschijningsvorm voor de verre toekomst te bewaren.

Het gebouw is opgebouwd uit een regelmatig stramien van 5,40 x 5,40 m. Handhaving van deze structuur en van de dragende vloeren en kolommen maakt herontwikkeling tot een woongebouw binnen de bestaande contouren zowel in technische als economische staat zeer wel mogelijk. Daarbij zal de markante verschijningsvorm van het gebouw kunnen worden gehandhaafd en door een bescheiden wijziging van de dakopbouw zelfs significant kunnen worden versterkt.

In het onderhavige gebouw kunnen 29 (kleine en middelgrote) wooneenheden worden gerealiseerd, die in oppervlakte uiteenlopen van ca. 50 m² en 94 m², inclusief de naar wens te realiseren buitenruimte. In de bijlagen 3 wordt een impressie gegeven van de mogelijk te realiseren wooneenheden.

Nu de verwevenheid in het gebouw een combinatie van sociale - en middenhuur- appartementen enerzijds en koopappartementen in een betaalbare klasse anderzijds uit oogpunt van exploitatie onwenselijk maakt, zal voor de herontwikkeling van het gebouw in wooneenheden een keuze moeten worden gemaakt in óf koopwoningen óf huurwoningen. Afhankelijk van die principiële keuze zal de herindeling in zelfstandige appartementen vorm moeten worden gegeven.

Na herontwikkeling beschikt het gebouw over totaal tenminste 43 parkeerplaatsen (zie bijlage 4), die direct vanuit de van Lennepleaan bereikbaar zijn.

Op basis van de parkeereisen zoals geformuleerd in de 3^e Herziening van de Parkeer-nota Soest kan de parkeereis worden berekend conform onderstaand overzicht.

Aantal woningen	oppervlakte		parkeer-eis per woning	parkeer-eis totaal
	inclusief	exclusief		
	buitenruimte	buitenruimte		
2	50 m ²	48 m ²	0,7 pp	1,4 pp
2	52 m ²	50 m ²	1,2 pp	2,4 pp
3	65 m ²	62 m ²	1,5 pp	4,5 pp
6	70 m ²	67 m ²	1,5 pp	9,0 pp
4	76 m ²	70 m ²	1,5 pp	6,0 pp
8	80 m ²	74 m ²	1,5 pp	12,0 pp
4	94 m ²	90 m ²	1,8 pp	7,2 pp

Totaal 29 woningen

42,5 pp

De voorhanden zijnde parkeercapaciteit (43) voldoet daarmee aan de normen, zoals gesteld in de parkeernota.

Verzoek

Wij verzoeken u in overleg te willen treden met eigenaren teneinde te bezien onder welke voorwaarden de gemeente bereid is mee te werken aan:

- Wijziging van het vigerende bestemmingsplan cq. bouwen in afwijking daarvan;
- Het maken van een weloverwogen keuze voor huur- danwel koopappartementen. Voor beide financieringsvormen zijn ruim voldoende parkeerfaciliteiten voorhanden.

Gaarne nader van u vernemend.

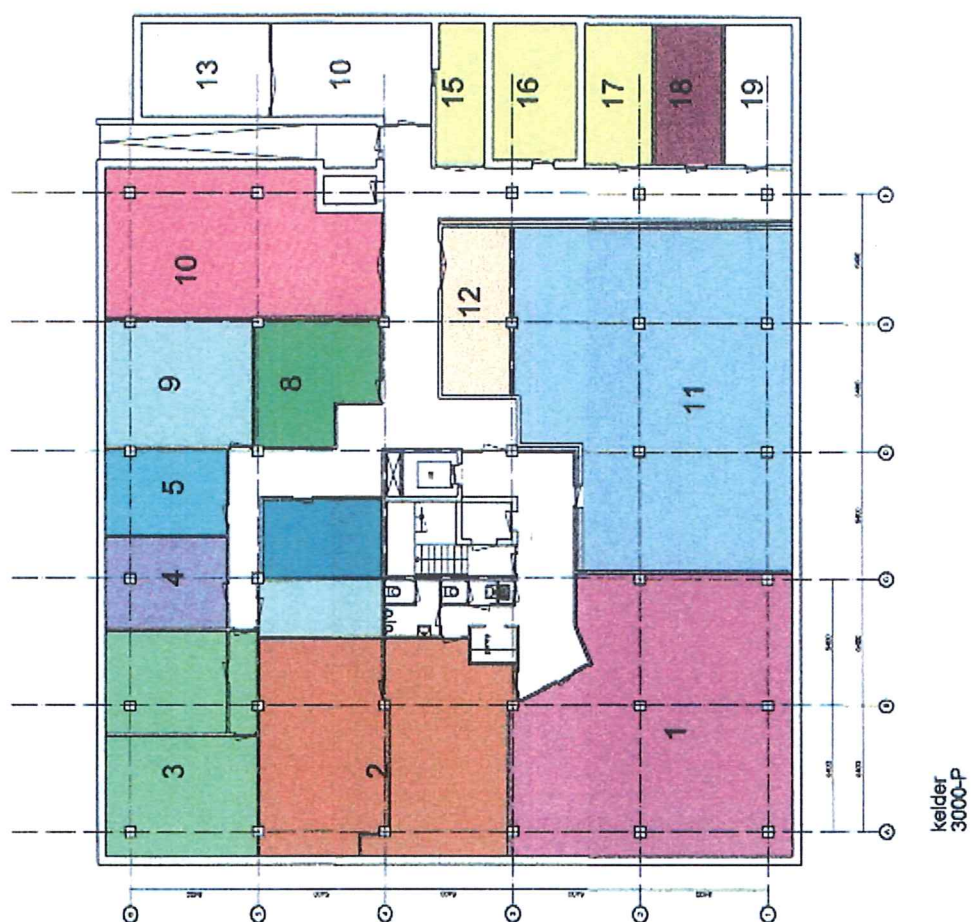
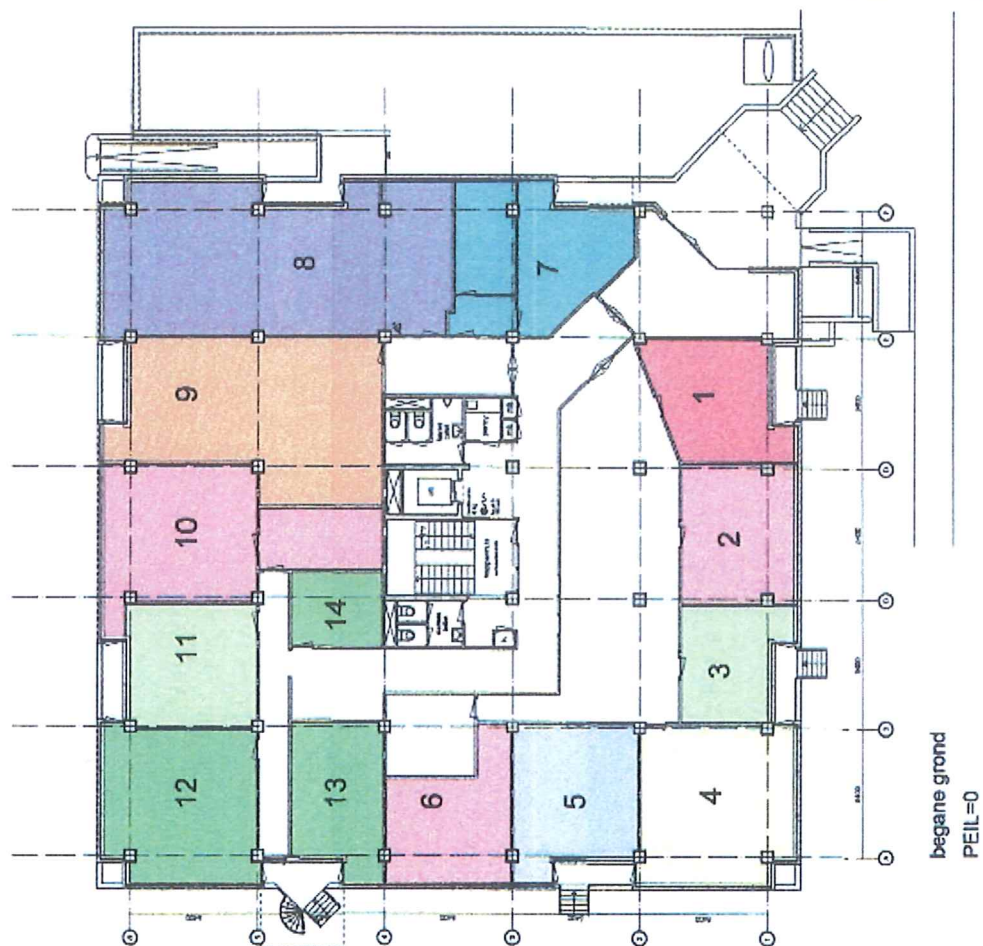
Inmiddels verblijf ik,

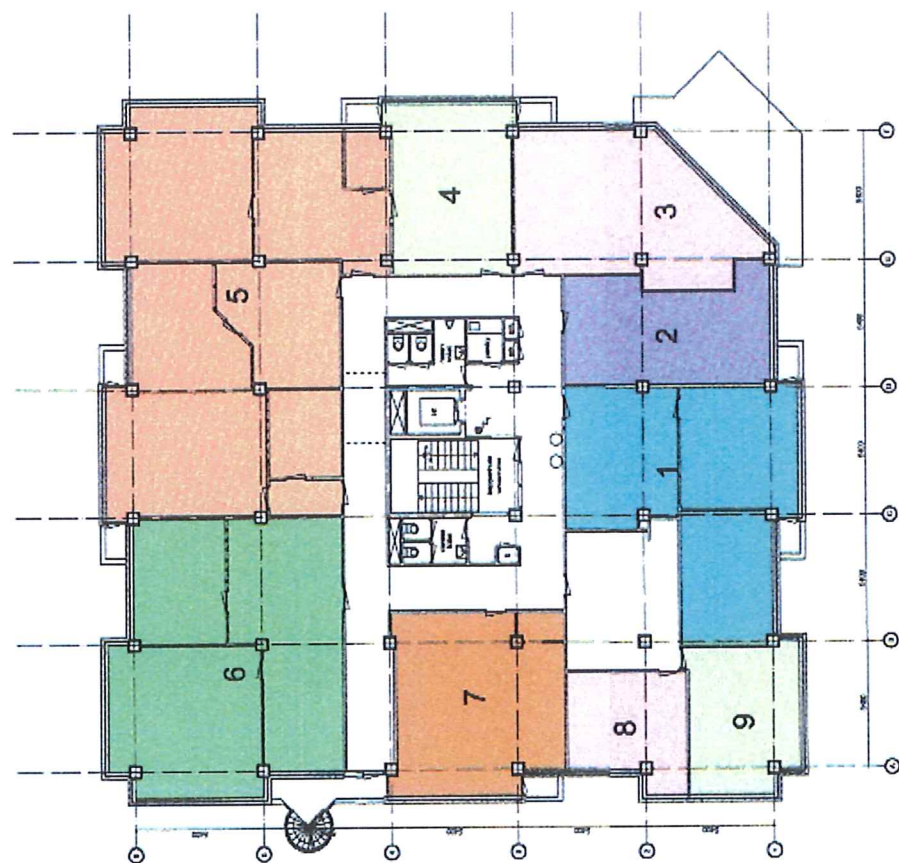
met vriendelijke groet

HORIZON onroerend goed advies B.V.

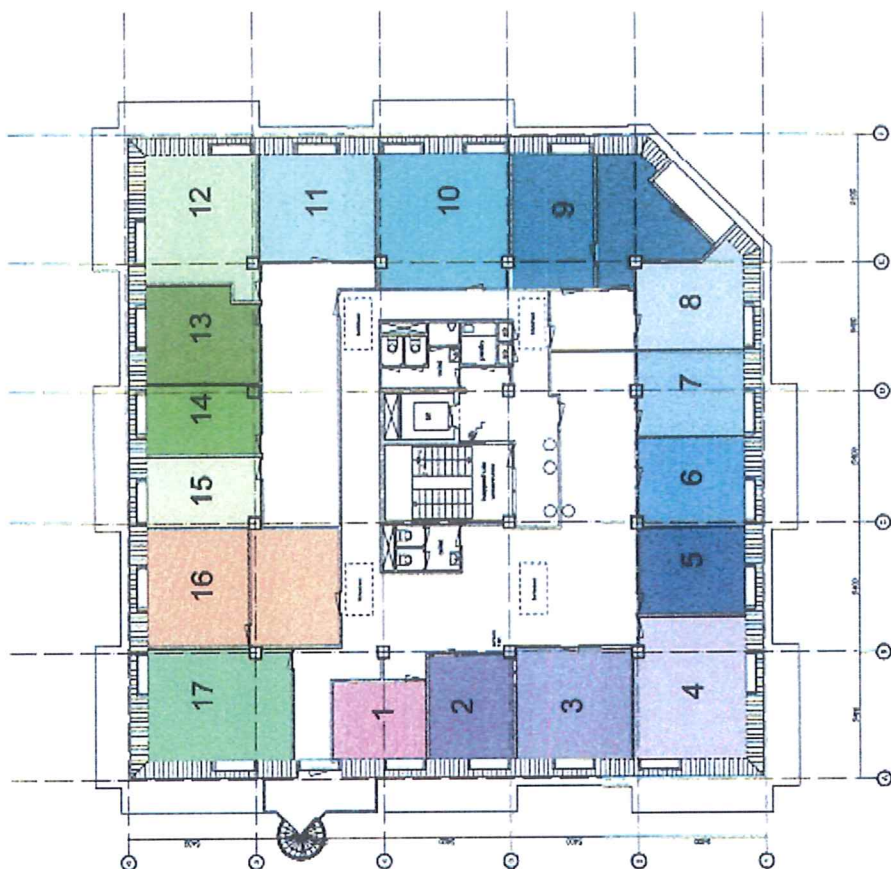
Hein W. Slevén

Bijlage 1 Huidig gebruik





1e verdieping
3500+P



2e verdieping
7000+P

Bijlage 2 Bestemmingsplan vigerend

Soest Midden en Zuid



Plan informatie

Plan naam	Soest Midden en Zuid
Plan idn	NL.IMRO.0342.BPSOE0003-0401
Plan type	bestemmingsplan
Status	geheel onherroepelijk in werking
Datum	15 december 2011
Geldend	ja

Op deze locatie geldt

Bestemmingen

enkelbestemming: Kantoor

dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoge verwachting
AWV2

Aanduidingen

bouwvlak: bouwvlak

maximum goothoogte (m): 7

maximum bouwhoogte (m): 11

Legenda

Bestemmingsplangebied

Bestemmingsplangebied

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bos
- centrum
- detailhandel
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- sport

Legenda

- tuin
- verkeer
- wonen

Dubbelbestemming

- loiding
- waarde

Gebiedsaanduiding

- milieuzone
- veiligheidszone
- wro-zone

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

Legenda

- Bouwaanduiding

Maatvoering

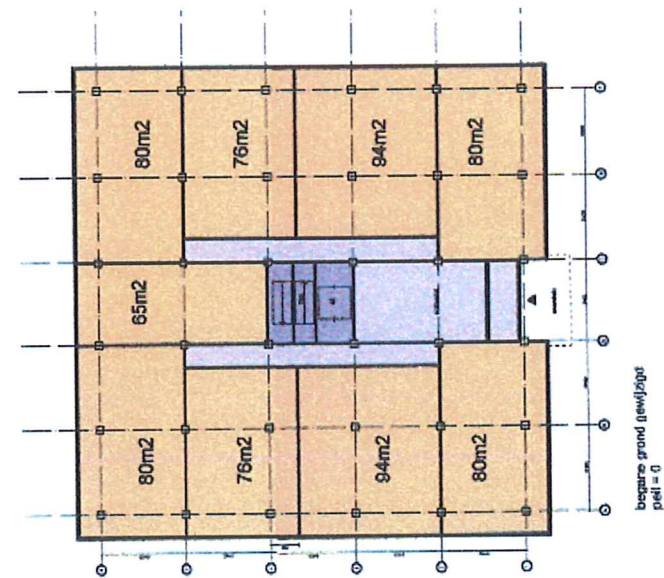
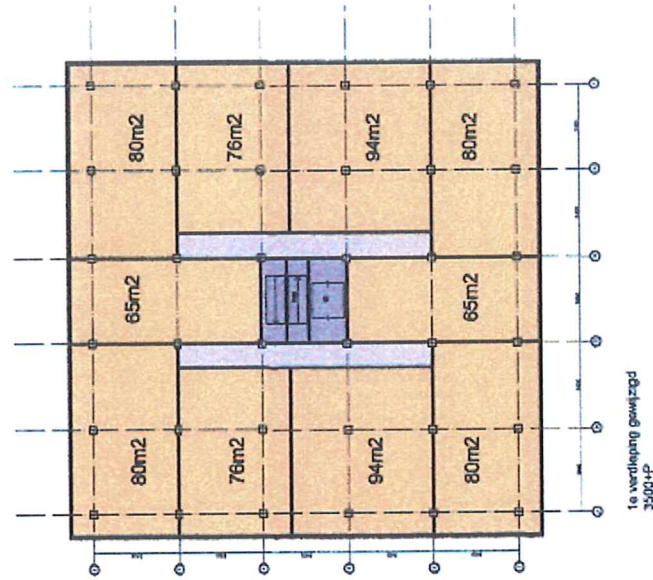
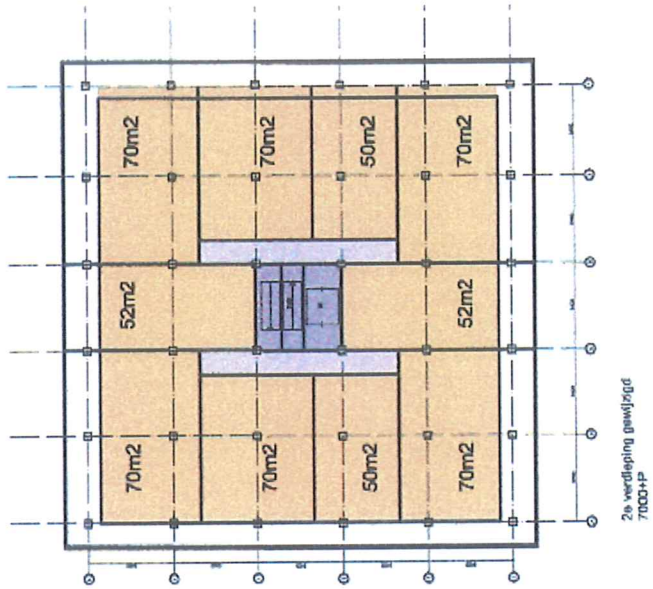
- Maatvoering

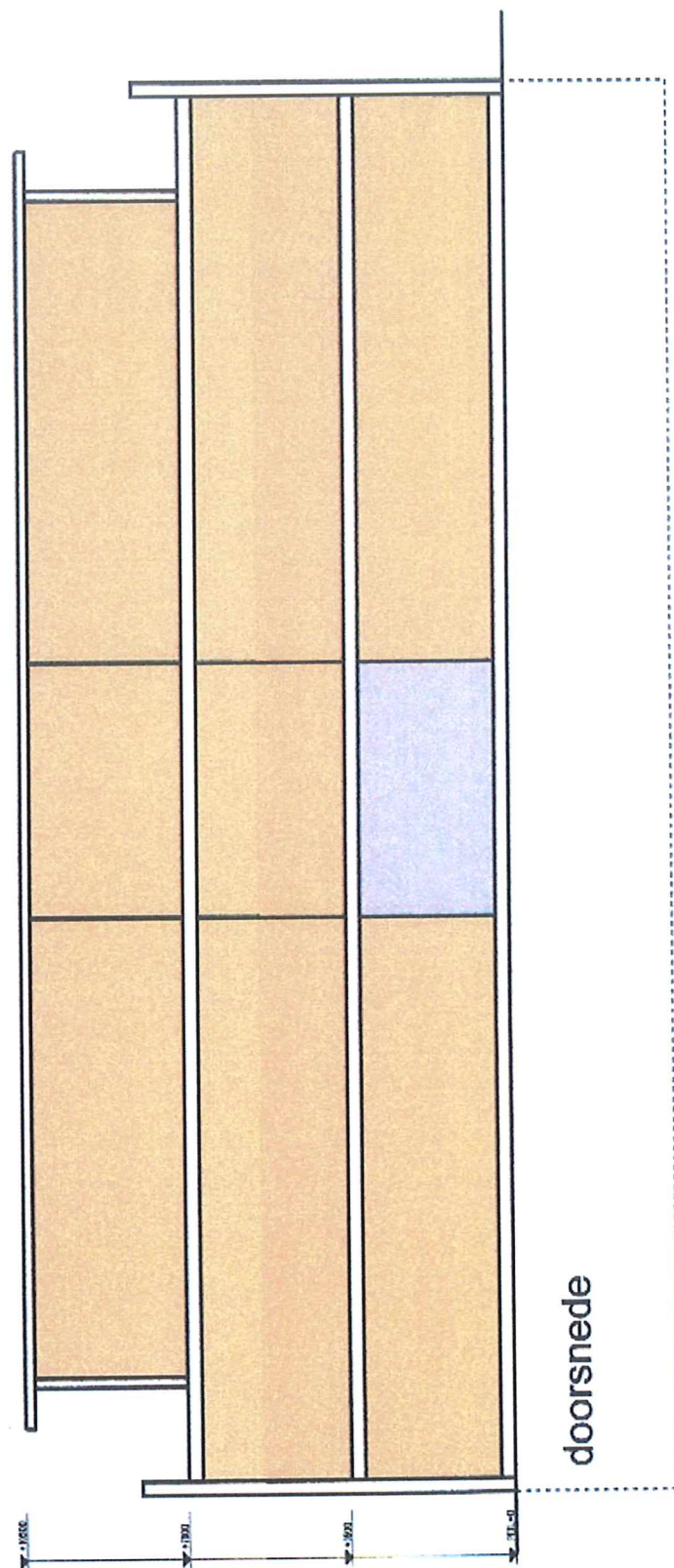
Figuur

- hardijn

Bijlage 3 Schematische weergave te realiseren woningen

(oppervlakte is inclusief buitenruimte)





Bijlage 4 Parkeercapaciteit na herontwikkeling