3 februari 2025

Dossier Hoofdstraat 56, deel 3.

Wat weten we met elkaar?

1 Het grootste deel van het oude Esdal College is te transformeren tot woningen. Sloop 550 m2 die niet te transformeren is. Architectenbureau DaaD voerde een haalbaarheidsonderzoek uit in opdracht van de gemeente en onderscheidde vier zaken qua bouwkosten:

A Bouwkosten appartementen in de oude school	**€ 2050,- per m2**
B Bouwkosten appartementen in de gymzaal	**€ 2800,- per m2**
C Bouwkosten appartementen naast de school	**€ 2200,- per m2**
D Bouwkosten appartementen complex nieuwbouw	**€ 2300,- per m2**

In het gebouw passen negen wooneenheden. Met nieuwbouw uit te breiden tot elf. In de gymzaal kunnen er zes. In het nieuwe complex op het sportveld zijn 13 appartementen gedacht. Totaal 30.

2 Over de bouwkosten die horen bij het slopen van alle gebouwen en vervolgens nieuwbouw geeft DaaD geen informatie. Daarvoor moeten we bij de samenvatting (bijlage 1) zijn, die als bijlage 1 bij het collegevoorstel van 26 september jl. is opgenomen. Er worden indicatieve bedragen genoemd die gebaseerd zijn op de gegevens van Daad (dat kan dus niet?) en kerngetallen.

De paragraaf financiën van de samenvatting (blad 7) heeft twee aandachtspunten die elkaar tegenspreken. De eerste punt geeft aan dat bij denkrichting 1 geen grondopbrengst is, bij het vierde punt staat dat er bij denkrichting 1 en 2 opbrengst kan worden gehaald op de grondexploitatie.

Het derde punt geeft aan de transformatie van het schoolgebouw kostendekkend is uit te voeren, maar dat voor die woningen een relatief hoge V.O.N. prijs geldt. Dat is merkwaardig. Daad geeft aan dat de bouwkosten van deze woningen € 250,- per m2 lager zijn dan de m2 prijs van de appartementen in het nieuwe complex. De enige verklaring is de transformatie van de gymzaal: 500 euro per m2 duurder dan de appartementen in het nieuwe complex ☹.

3 In de samenvatting op blad 8 staan 4 conclusies:

A "Het is mogelijk om delen van het voormalige Esdal College te transformeren tot levensloop bestendige woningen". Klopt. 😊

B "De V.O.N. prijs voor woningen die gerealiseerd worden binnen het voormalige Esdal College ligt hoger dan bij nieuwbouw en valt buiten de categorie "betaalbaar".

Dit klopt **alleen** als de bouwkosten van de gymzaal en van het schoolgebouw op één hoop worden geveegd. Bereken je beide zaken afzonderlijk, zoals Daad heeft gedaan, dan is het een ander verhaal. Dit onderscheid maken is **essentieel** en het is verdrietig dat dit niet gelukt is. ☹ Het gaat om twee gebouwen die helemaal los staan van elkaar.

C "Bij nieuwbouw is er sprake van een opbrengst voor de gemeente".

Ook bij transformatie is er opbrengst. Zie punt 2.

D Vanuit het participatie traject blijkt dat inwoners meer waarde hechten aan betaalbaarheid en een groene omgeving dan behoud van het voormalig Esdal College.

Vraag je naar het oudste deel van de school, dan volgt er een andere conclusie. (Zie de 580 ondertekenaars van de petitie.) De Swipocratie had die optie niet.

4 Op 24 september jl. publiceert de gemeente een marktconsultatie (bijlage 2). Twee dagen voor besluitvorming in de raad. In de consultatie geen aandacht voor behoud of terugkeer van karakteristieke elementen. Tevens blijkt dat de gemeente zoekt naar een partij die het hele project voor zijn rekening wil nemen en de gemeente kan ontzorgen. Uitgegaan wordt van de realisatie van plm. 40 woningen en 700 m2 maatschappelijke ruimte.

Wat weten we niet met elkaar?

Hoe de situatie is als alleen het oudste deel van het schoolgebouw getransformeerd wordt. Op dit moment weten we dat die bouwkosten lager zijn dan nieuwbouw, maar niet of er genoeg woningen gebouwd kunnen worden en hoe het uitpakt als we dit deel (maatschappelijke ruimte) transformeren tot maatschappelijke ruimte. 😊 Klinkt beetje raar. 😊

Hartelijke groet