

Bijlage 2 Beschouwing realisatie woningen 's Herenstraat 16 Maasland

Een beschouwing over het mogelijk maken van woningbouw middels transformatie met uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk behoud pand / uitstraling / gevels
- Behoud authentieke trap
- Voorbehoud: Constructieve kwaliteit en bouwkundige staat is niet meegenomen. Er is een eerste toets gemaakt op ruimte en plattegrond.

Beschouwing Transformatie naar Wonen o.b.v. tekeningen

- De verdiepingshoogtes maken Wonen mogelijk;
- De lengte/breedte verhouding van het gebouw zijn gunstig voor woningbouw
- Afhankelijk van indeling en plattegronden lijkt het nodig gevelopeningen aan te moeten passen om voldoende daglicht toetreding mogelijk te maken (voldoen aan eisen). Hierbij zal met name gedacht moeten worden aan:
 - Extra gevelopeningen achtergevel (westgevel);
 - Extra gevelopeningen zijgevels;
 - Goede entree zijgevel voor bijv. fietsenberging;
 - Verhogen deur begane grond voorgevel.
- Aanvullende isolerende maatregelen zijn naar verwachting nodig om te voldoen aan een duurzaam en aangenaam leefklimaat. Dit kan ten koste gaan van een klein stukje woonoppervlak
- Het aanleggen van een eenvoudige tractielift zou tot de mogelijkheden kunnen behoren. Eventueel onderzoek hiernaar verdient een aanbeveling. Dat maakt appartementen wellicht levensloop bestendig.
- Indeling van het gebouw in appartementen is mede afhankelijk van wensen ten aanzien van doelgroepen. Onderstaand op hoofdlijnen twee mogelijke programma's met indicatieve oppervlakten.

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).

Indien men niet bereid is (of het is niet toegestaan om) gevelopeningen te maken voor daglicht of te vergroten, dan wordt Wonen in dit pand lastig. Indien men niet bereid is om balkons toe te voegen aan het gevelbeeld, dan valt men automatisch in startersappartementen.

Indien een lift aanbrengen niet mogelijk/wenselijk is (een tractielift hoeft niet duur te zijn), dan is enkel de begane grond geschikt voor senioren.

Verkenning mogelijke programma's:

Variant 1

Laag Gebouw	Aantal	Ruimtegebruik	Aantal kamers	Indicatie gebruikersopp. Wonen in m2 (NEN 2580)	Opmerkingen	Indicatieve verkoopwaarde (marge 10%) Incl. BTW
Begane grond		Entree/hal met trappenhuis (lift?)	Centrale hal met voorzieningen	Ca. 18 m2		
		Ruimte voor individuele bergingen fiets	Fietsenberging / containers	Ca. 20 m2		
	1	1 appartement	3 kamers	100-102 m2	Buitenruimte nodig	€ 500.000
1 ^e etage		Hal met trappenhuis		Ca. 14 m2		
	2	2 appartementen	2 kamers	65 m2	Buitenruimte nodig	€ 335.000
2 ^e etage		Hal met trappenhuis		Ca. 14 m2		
	2	2 appartementen	2 kamers	65 m2	Buitenruimte nodig	€325.000
Totaal	5	appartementen				€ 1.820.000,-

Variant 2

Laag Gebouw	Aan tal	Ruimtegebruik	Aantal kamers	Indicatie gebruikersopp. Wonen in m2 (NEN 2580)	Opmerkingen	Indicatieve verkoopwaarde (marge 10%) Incl. BTW
Begane grond		Entree/hal met trappenhuis (lift?)	Centrale hal met voorzieningen	Ca. 18 m2		
		Ruimte voor collectieve berging fiets	Fietsenberging / containers	Ca. 20 m2		
	2	2 appartementen	2 kamers	50 m2		€ 230.000
1 ^e etage		Hal met trappenhuis		Ca. 14 m2		
	3	3 kleine appartementen / studio's voor starters	2 kamers	42 m2		€ 200.000
2 ^e etage		Hal met trappenhuis		Ca. 14 m2		
	3	3 kleine appartementen / studio's voor starters	2 kamers	42 m2		€ 200.000
Totaal	8	appartementen				€ 1.660.000,-

Financiële globale verkenning:

- 3 kleine appartementen per verdieping is doorgaans duurder dan 2 grotere appartementen in bouw/ontwikkeling.
- Echter, de ontwikkeling van appartementen kleiner dan 50 m² woonoppervlak per appartementen leidt tot een verhoudingsgewijs grote besparing voor de niet benodigde investering die voor balkons en aparte fietsenbergingen zou moeten worden gedaan.
- Een kostenraming is nodig om dit juist te kunnen beoordelen.

In deze verkenning is uitgegaan van kengetallen vanuit het Bouwkostenkompas voor de bouwkosten. Ook is de aankoopprijs van het pand meegenomen als projectkosten. Bij de verkenning zijn de volgende kosten niet meegenomen:

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

Een grove berekening voor de kosten leidt voor beide varianten tot het volgende:

Kosten

Bouwkosten per m² BVO¹ : € 1.800,-
 BVO (m²) : 600
 Bouwkosten pand (ex BTW) : € 1.080.000,-

Aankoopprijs : € 525.000,-
 Projectkosten : € 1.625.050,-
 Projectkosten per m² BVO : € 2.675,-

1 Bouwkostenkompas

Een grove berekening voor de opbrengsten leidt voor beide varianten tot het volgende:

Koopwoningen

Variant 1

<u>Opbrengst incl BTW</u>	<u>BTW</u>	<u>Opbrengst ex BTW</u>	<u>per m² BVO</u>
€ 1.820.000,-	21%	€ 1.504.000,-	€ 2.506,-

<u>Gebruikers- oppervlakken m² (GO)</u>	<u>Bruto vloer-oppervlak m² (BVO)</u>
144	200
144	200
144	200
432	600

Variant 2

<u>Opbrengst incl BTW</u>	<u>BTW</u>	<u>Opbrengst ex BTW</u>	<u>per m² BVO</u>
€ 1.660.000,-	21%	€ 1.372.000,-	€ 2.286,67

<u>Gebruikers- oppervlakken m² (GO)</u>	<u>Bruto vloer-oppervlak m² (BVO)</u>
144	200
144	200
144	200
432	600

Huurwoningen

Variant 1

<i>Appartement</i>	<i>Verwachte huurprijs</i>	<i>Woningen</i>	<i>Huuropbrengst per maand</i>	<i>Huuropbrengst totaal per jaar</i>	<i><u>Terugverdiëntijd</u></i>
65 m ²	€880,- ²	4	€3.520,-	€42.240,-	Sociaal: 27 jaar Middenhuur: 22 jaar
	€1.158,- ³		€1.158,-	€55.584,-	
100 m ²	€1.500,- ⁴	1	€6.000,-	€18.000,-	
			<i>Huuropbrengst totaal⁵</i>	€60.240,- €73.584,-	

Variant 2

<i>Appartement</i>	<i>Verwachte huurprijs</i>	<i>Woningen</i>	<i>Huuropbrengst per maand</i>	<i>Huuropbrengst totaal per jaar</i>	<i><u>Terugverdiëntijd</u></i>
50 m ²	€880,- ²	2	€1.760,-	€21.120,-	19 jaar
42 m ²	€880,- ²	6	€5.280,-	€63.360,-	
			<i>Huuropbrengst totaal⁵</i>	€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

Mogelijk financieel resultaat op basis van koopwoningen resultaat

	Variant 1	Variant 2
Opbrengst	€ 2.506,-	€ 2.286,67
Kosten	€ 2.675,-	€ 2.675,-
Resultaat per m ² BVO	€ -169,-	€ -388,33
Resultaat	€ -101.400	€ -232.998,-

Voorzichtige conclusie:

Kengetallen voor nieuwbouw liggen voor appartementen rond de € 1800,- per m² BVO. Transformatie is nagenoeg altijd duurder, en afhankelijk van het type ingrepen dat gedaan moet worden (wel/geen balkons, lift? Welke mate van isolatie toevoegen, constructieve ingrepen etc). Gezien de aankoop prijs maakt het voor de eigenaar waarschijnlijk financieel niet haalbaar om woningen in het pand te realiseren.

Het kan een aanbeveling verdienen om dit verder te verkennen mits men bereid is om:

- Aanpassingen in gevels de doen voor entree/daglichttoetreding
- Na een nadere beschouwing eventueel bereid is om kostenneutraal (break-even) te ontwikkelen en/of bereid is een bedrag in te leggen uit bijvoorbeeld een extra fonds voor woningbouw.

Financiële middelen van derden

Een andere mogelijkheid om het verschil tussen opbrengsten en kosten te dichten is door middel 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 het Fonds sociale woningbouw is ook niet mogelijk.