



## Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

### Algemene informatie

- Vragensteller: Leefbaar Ridderkerk
- Onderwerp/vergaderstuk: Herbestemming Huishoudschool
- Vergaderdatum: 12 januari 2022
- Portefeuillehouder: Henk van Os
- Datum indiening vraag: 10 januari 2022
- Datum ontvangst antwoord: 12 januari 2022

### Vragen en antwoorden

#### Vraag 1

Er wordt gevraagd kennis te nemen van het herbestemmingsonderzoek, wat behoorlijk laagdrempelig klinkt voor een definitieve richting die al nu wordt aangegeven. De keuze zou immers worden gemaakt na een breed participatietraject waarin alle mogelijke opties zouden worden opengehouden woonbestemming (ouderen, jongeren) of maatschappelijke invulling, etc. Er wordt nu voorgesorteerd om enkel maatschappelijke invulling verder te onderzoeken.

Bent u het eens dat de bovenliggende vraag moet zijn, om de raad de definitieve richting voor verder onderzoek naar herbestemming te laten maken op basis van dit rapport?

#### Antwoord 1

Wij zijn het niet met uw stelling eens. Meerdere opties zijn belicht in het herbestemmingsonderzoek. Hier neemt u als raad kennis van. Daarnaast wordt de raad verzocht om te kiezen voor de optie waarbij Maatschappelijke partners worden gehuisvest in de voormalige huishoudschool met een wijkcentrum en een multifunctionele zaal. Dit staat in beslispunt 2.

#### Vraag 2

Het betreft hier een 'wens' tot onderzoek voor mogelijkheid tot herbestemming. Dat betekent dat de definitieve keuze tot herbestemming 'wel of niet' nog niet is gemaakt. En dat het aan de raad is om na afronding van het onderzoek te beslissen of het complex definitief herbestemd gaat worden of niet. Klopt dit?

## Antwoord 2

De raad geeft bij het aannemen van het voorstel het college opdracht om het scenario “Maatschappelijke partners, een wijkcentrum en een multifunctionele zaal nader uit te werken. Het betreft een aanvraag voor een voorbereidingskrediet. Zodra het scenario uitgewerkt is volgt er een raadsvoorstel voor een investeringskrediet. Hier kan de raad haar afweging maken om deze investering wel of niet toe te kennen.

## Vraag 3

De huishoudschool heeft op 14 juli 2020 de status gemeentelijk monument gekregen. De ambitie / wens is om de huishoudschool te behouden, vandaar dit onderzoek naar herbestemming.

Bent u het eens dat indien uit het definitieve onderzoek gaat blijken dat de kosten te hoog zijn om het gebouw te herbestemmen en de raad dus tegen stemt, het gebouw alsnog gesloopt mag worden? Ondanks status gemeentelijk monument?

## Antwoord 3

Wij zijn het niet met uw stelling eens. Een gemeentelijk monument heeft een beschermde status en willen we niet slopen. Er zal dan een andere oplossing gezocht moeten worden om het pand te behouden. Een juiste herbestemming van het monumentale gebouw heeft meerwaarde voor de omgeving.

Mocht het college zwaarwegende redenen hebben om een monument te slopen zal zij dit moeten onderbouwen. De gemeente zal moeten afwegen hoe de belangen van sloop zich verhouden tot de cultuurhistorische belangen.

## Vraag 4

Zijn de werkzaamheden voor de instandhouding van het gebouw al uitgevoerd? En zo ja welke?

En is er inmiddels duidelijkheid over bouwkundige onderdelen waar twijfels over zijn (waar in het rapport Casco herstel over werd gesproken) zoals het dakbeschot etc. En is dit ook meegenomen in de kostenopbouw van huidige onderzoek?

## Antwoord 4

Er zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd waaronder schilderwerk en onderhoud aan het dak. Ook de komende periode zal er onderhoud worden uitgevoerd.

We hebben een goede inschatting kunnen maken van de elementen die moeten worden vervangen. Steekproefsgewijs is het dakbeschot beoordeeld. Dit is meegenomen in de kostenopbouw van het huidige onderzoek.

## **Vraag 5**

Er is blijkbaar een optie uitgewerkt waarbij er 17 woningen worden gerealiseerd in de huishoudschool. Graag ontvangen wij deze uitwerkingen, kunnen wij die ontvangen?

Antwoord 5

Ja, het vlekkenplan dat door de kostendeskundige is gebruikt om tot een kostenraming te komen kan worden verstrekt. De woningen hebben een oppervlakte van 60 en 65 m<sup>2</sup>.

## **Vraag 6**

In het Casco herstel onderzoek wat destijds voorliggend is opgesteld aan dit vervolgonderzoek, staat een aanbeveling op pagina 2 vanuit Crimsom, waarbij ook een variant wordt benoemd waarbij een eventuele nieuwbouwwitbreiding aan de achterzijde tot de mogelijkheden hoort. Een 1 laagse uitbreiding waarbij de U-vorm wordt gesloten tot een vierkant. Hier lezen we in het huidige onderzoek niets over terug als mogelijkheid.

Is hier naar gekeken, zo ja wat is reden waarom niet voor wordt gekozen? Deze variant zou namelijk extra woningen kunnen toevoegen, waardoor herbestemming tot woningen wellicht interessanter wordt.

Antwoord 6

Dit is onderzocht. Met een één laagse uitbreiding waarbij de U-vorm wordt gesloten tot een vierkant kunnen afhankelijk van de grote circa 4 tot 5 woningen extra worden gerealiseerd. Daarmee vervalt wel de mogelijkheid om op het binnenterrein te parkeren. Tevens zullen er met het toevoegen van extra woningen meer parkeerplaatsen bij moeten komen. De beschikbare ruimte hiervoor op het terrein is echter beperkt.

## **Vraag 7**

Op pagina 2 van rapport bij samenvatting staat vermeld dat ; 'Indien de gemeente geen eigenaar is van het object kan niet geborgd worden dat het gebouw en het terrein openbaar toegankelijk blijven'. Waarom kan dit niet geborgd worden? Kunnen toch voorwaarden gesteld worden bij verkoop?

Antwoord 7

Deze alinea gaat over het concept wonen. Ondanks dat de gemeente voorwaarden kan stellen bij verkoop kan bij het in gedrang komen van de veiligheid besloten worden de openbaarheid op te heffen.

Bij het concept wonen wordt het gebouw een appartementen complex. De huidige gangen in het gebouw zullen gebruikt worden om de woningen te ontsluiten en niet openbaar toegankelijk zijn.

Dit zal een andere situatie zijn bij een gemeenschappelijke binnentuin waar ook de buurt gebruik van kan maken.

### **Vraag 8**

Wat gaat het vervolg onderzoek precies inhouden waarvoor een voorbereidingskrediet wordt gevraagd van €100.000,-?

Antwoord 8

In de vervolgfase onderzoeken we hoe we tot een optimale bezetting komen van het gebouw. We selecteren een architectenbureau met kennis van gebouwen met een cultuurhistorische waarde. Samen met de betrokkenen wordt een PvE opgesteld. Aan de hand hiervan wordt de investeringsraming aangepast. De PvE's van de toekomstige gebruikers zullen vertaald worden in een vlekkenplan, tekeningen en sfeer impressies. Zo ontstaat een beeld hoe het gebouw eruit komt te zien en wat de investeringskosten en opbrengsten zijn.

### **Vraag 9**

De huidige gebruikers maken momenteel tijdelijk gebruik van de ruimtes via een tijdelijke overeenkomst met Villex vastgoedbescherming. Tegen een laag tarief. De huidige gebruikers zijn op de hoogte dat dit dus tijdelijk is en indien wordt herbestemd naar gemengd 1, ze een veel hogere huur zullen moeten gaan betalen?

Uit de brief van de inspreker mevrouw Lydia van Meel blijkt, dat deze had verwacht aan maximaal een verdubbeling van huur. Wat is hierover precies gecommuniceerd naar partijen?

Antwoord 9

Er hebben ambtelijke gesprekken plaatsgevonden met gebruikers van het gebouw. In deze gesprekken heeft de gemeente aangegeven dat de kosten voor het verduurzamen en renoveren van het gebouw tot uiting zullen komen in een kostprijs dekkende huur. De huidige tijdelijke gebruikers zijn op de hoogte van de verwachting dat de m2 huurprijs beduidend hoger zal worden dan het huidige huurtarief.

### **Vraag 10**

Blad 10 bewonersinbreng, figuur 3.4 respons. De uitleg staat in percentages gegeven. Maar het totale percentage in de cirkel aan respons is bij elkaar opgeteld ruim 122%! Hoe kan dit nu en welke waardes zijn nu goed en welke fout?

## Antwoord 10

De cijfers in het cirkel diagram betreft geen percentage maar het aantal stemmen. In de alinea boven figuur 3.4 staan de procenten. Dit klopt niet, dit moeten het aantal stemmen zijn. Van de ruim 157 reacties zijn 122 meegenomen in het onderzoek, dit komt doordat sommige gebruikers zowel via Facebook als via het e-mail adres hebben gereageerd.

## Vraag 11

Blad 10 bewonersinbreng, figuur 3.4 respons.

32% kiest (blijkbaar, zie vraag 10 specificatie) voor starterswoningen / sociale bouw, het dichtst in de buurt komt daarna (blijkbaar) met 29% de bibliotheek waarvan deze al een nieuwe locatie heeft en dus niet meer mee telt als inbreng.

Alle anderen keuzes liggen (blijkbaar) veel lager, waarom dan toch niet de keuze voor woningen (woningen voor ouderen of starters zouden zeer passend zijn is het advies) ?

## Antwoord 11

Gezien de uitkomsten van de verschillende analyses is het concept maatschappelijk kantoorhub, wijkcentrum en een multifunctionele zaal het meest passend. Wanneer alleen gekeken wordt naar de uitkomsten van het bewonersparticipatie onderzoek dan is het concept wonen het meest passend. In dat geval kan niet geborgd worden dat het gebouw openbaar toegankelijk blijft.

## Vraag 12

Blad 17 en 18. Hierbij worden twee Overzichten getoond met investeringslasten. 1 voor wonen en 1 voor kantoorHUB. Wonen komt uit (excl. Aankoopkosten door ontwikkelaar van 1,5 miljoen) op 10.46 miljoen en KantoorHUB op 9.025 miljoen.

Wanneer zou de verkoopprijs per woning in uw ogen dekkend zijn bij deze cijfers? Daarbij valt of staat toch of het haalbaar is of niet?

## Antwoord 12

Bij het overzicht met investeringslasten voor wonen is de verkoopprijs per woning niet relevant aangezien de gemeente het pand in de huidige staat verkoopt aan een ontwikkelaar die woningen zal realiseren met behoudt van het pand. Volgens een externe bouwkostendeskundige zal een projectontwikkelaar dan het in de tabel genoemde bedrag kwijt zijn voor de investering. Zie ook 5.2.2

## Vraag 13

Blad 17 en 18. Hierbij worden twee Overzichten getoond met investeringslasten. 1 voor wonen en 1 voor kantoorHUB. Wonen komt uit (excl. Aankoopkosten door ontwikkelaar van 1,5 miljoen) op 10.46 miljoen en KantoorHUB op 9.025 miljoen.

Wanneer zou de verhuurprijs per m2 in uw ogen dekkend zijn bij deze cijfers? Daarbij valt of staat toch of het haalbaar is of niet?

Antwoord 13

De financiële haalbaarheid is één van de toetsingscriteria. Om de m2 huurprijs te berekenen moet het ontwerp verder worden uitgewerkt.

#### **Vraag 14**

Blad 17 en 18. Hierbij worden twee Overzichten getoond met investeringslasten. 1 voor wonen en 1 voor kantoorHUB. Wonen komt uit (excl. Aankoopkosten door ontwikkelaar van 1,5 miljoen) op 10.46 miljoen en KantoorHUB op 9.025 miljoen.

Hoeveel ruimte zit er op deze investeringruimte? Het zijn in onze ogen enorm hoge bedragen namelijk en lijkt voor beiden varianten nu onhaalbaar.

Antwoord 14

We delen uw mening over de hoogte van de benodigde investering. De hogere bouw- en ontwikkelprijzen vloeien voornamelijk voort uit de richtlijnen om het gebouw te laten voldoen aan de richtlijnen energie neutraal bouwen 2050. In de uitwerking zullen we de kosten inzichtelijk maken zodat er ook op onderdelen afwegingen gemaakt kunnen worden.

#### **Vraag 15**

Blad 19. 6.4 Financiële haalbaarheid. De investeringslasten bedragen 10,4 miljoen met eerste inschatting van 17 appartementen.

Kunnen wij inzicht krijgen in hoe er tot 17 appartementen is gekomen? Het liefst met een tekening.

Antwoord 15

Zie antwoord vraag 5

#### **Vraag 16**

Waarom wordt er niet gekozen om twee varianten verder uit te werken? Zowel kantoorHUB als wonen? De keuze blijft voor ons erg onduidelijk. Kunnen beiden varianten alsnog uitgewerkt worden?

Antwoord 16

Het voorkeursscenario Maatschappelijk kantoorhub, wijkcentrum en multifunctionele zaal voldoet aan de meeste toetsingscriteria. Daarom wordt geadviseerd dit scenario uit te werken.

### **Vraag 17**

Algemeen; Dit rapport spreekt nu puur over herbestemming pand zelf van huishoudschool.

Kan er ook gekeken worden naar een meer integrale aanpak / onderzoek / herontwikkeling met omgeving voor deze herbestemming? Denk aan de bestaande woningen in omgeving zoals woningen van Wooncompas aan Koninginneweg? Optie kan sloop nieuwbouw zijn van huidige appartementen, deze in hogere laag terug brengen met een plint eronder waar bedrijfsruimten kunnen huisvesten.

Antwoord 17

Een integrale aanpak in relatie met de omgeving is zeker wenselijk. In het kader van het herbestemmingsonderzoek zal hier ook naar worden gekeken. Daarbij moet wel voor ogen worden gehouden dat er verschillende snelheden zijn in processen.

### **Vraag 18**

Algemeen; indien uit nader onderzoek blijkt dat herbestemming toch (helaas) financieel niet haalbaar blijkt.

Kan er ook een doorkijk worden gemaakt om toonaangevende historische elementen te behouden in aanzicht en een herontwikkeling van het terrein plaats te laten vinden waarbij de historische waarde van de huishoudschool gewaarborgd blijft?

Antwoord 18

Het pand is een gemeentelijk monument en is beschermd onder de Erfgoedwet. Naast beeldbepalende gevel elementen is ook de structuur van het gebouw beschermd. Met name de in redelijk gave toestand verkerende algemene ruimtes en klaslokalen. Ook de op het binnenterrein aanwezige monumentale vleugelnotenboom heeft een beschermde status.

### **Vraag 19**

Algemeen; Nederland legt per 1 februari 2022 definitief een eis vast om bij ingrijpende renovatie van woningen en utiliteitsgebouwen een minimale hoeveelheid hernieuwbare energie op te wekken met zonnepanelen of warmtepompen. Daarmee wordt de eis voor hernieuwbare energie bij ingrijpende renovatie per 1 februari 2022 definitief van kracht. De beoogde inwerkingtreding van de omgevingswet is 1 juli 2022. Een ingrijpende renovatie van een gebouw is bij uitstek het moment om slimme keuzes te maken ten aanzien van energievoorziening. Zo worden desinvesteringen voorkomen die niet passen bij een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050.

Vraag, dit zou hogere investeringskosten ten gevolg kunnen hebben. Zit dit in de marge van de raming? Zo niet, dan advies alsnog mee te nemen.

Antwoord 19

Zie antwoord vraag 14

### **Vraag 20**

In de gemeentelijke archieven ligt een bestemmingsplan; Ridderkerklijn. Deze ontvangen wij graag voor de commissie ter inzage.

Antwoord 20

Van het nooit vastgestelde bestemmingsplan 'Ridderkerklijn tracédeel 1' is in december 2009 een voorontwerp van het voorlopig ontwerp opgestuurd aan onze overlegpartners. Nadat in maart 2010 gemeenteraadsverkiezingen zijn geweest, is besloten de bestemmingsplanprocedure te stoppen. Dit vanwege het ontbreken van maatschappelijk draagvlak in de nieuwe gemeenteraad. Er is dan ook geen ontwerpbestemmingsplan. Op dit moment vigeert bestemmingsplan 'Ridderkerk West', dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen is.

### **Vraag 21**

In het rapport wordt gesteld dan; De hoge investering om het gebouw te transformeren tot een appartementen complex zullen leiden tot een hoge huur- of verkoop prijs.

Op basis van welke feiten wordt dit gesteld? Wat is de onderbouwing?

Antwoord 21

Door met name hogere kosten voor het verduurzamen vallen de investeringslasten hoger uit. Dit leidt tot hogere huur- en verkoopprijzen. Zie daarvoor het investeringsoverzicht.