



Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Algemene informatie

- Vragensteller: Kees van der Duijn Schouten, SGP
- Onderwerp/vergaderstuk: Herbestemming Huishoudschool
- Vergaderdatum: 12 januari 2022
- Portefeuillehouder: Henk van Os
- Datum indiening vraag: 11 januari 2022
- Datum ontvangst antwoord: 24 januari 2022

Vragen en antwoorden

In het onderzoek bij dit agenda punt wordt de financiële haalbaarheid uitsluitend bekeken vanuit het perspectief van de gemeente. Als fractie is voor ons ook belangrijk of het voorstel maatschappelijk financiële haalbaarheid heeft. Derhalve hebben wij nog de volgende aanvullend vragen, die wij hebben toegevoegd onder de betreffende antwoorden van het college.

Vraag 1

Kunt u aangeven hoeveel verhuurbare m2 er bij inrichting als kantoorhub zijn en wat de huurprijs per m2 moet zijn om kostendekkend te zijn.

Antwoord 1

Op dit moment is er circa 1296 m2 aan werkruimte beschikbaar. In het vervolgtraject zal aan de hand van een op te stellen ontwerp gekeken worden of dit kan worden vergroot.

Om een eerste indicatie te geven op hoeveel de kostprijsdekkende huurprijs gaat uitkomen, zal een eerste ontwerp moeten worden gemaakt aan de hand van het programma van eisen van de nog te selecteren maatschappelijk partners.

Aanvullende vraag 1

Bij de het voorstel over De Loods, Gooth en RTV bedragen de investeringskosten circa € 6.000.000 en komt de kostendekkend huur uit op € 235.000. Kunnen we derhalve stellen dat bij een investering van ruim € 9.000.000 een kostendekkende huur minimaal € 350.000 zal bedragen en derhalve circa € 270 euro per M2 uitgaande van ongeveer 1.300 verhuurbare meters? En als

het antwoord hierop “nee” is, waarom heeft een geïnvesteerde Euro bij De loods, Gooth RTV dan een andere kostprijs dan eenzelfde Euro geïnvesteerd in de huishoudschool?

Antwoord aanvullende vraag 1

Naast de investeringskosten zijn er meerdere kostensoorten die invloed hebben op de hoogte van de kostprijs dekkende huur. Hieronder vallen onder andere de kosten ten behoeve van het meerjarenonderhoud. Deze onderhoudskosten zijn nog niet inzichtelijk. Ook de onderhoudskosten voor het buitenterrein zijn nog niet bekend. Hierdoor kunnen we op dit moment nog geen inzicht geven op hoeveel de kostprijsdekkende huur gaat uitkomen.

Om bovenstaande reden is een vergelijk met de kostprijsdekkende huur voor De Loods, Gooth en RTV lastig te maken. Wel kunnen we zeggen dat er verschillen zitten tussen beide projecten welke invloed hebben op de Kostprijsdekkende huur. Zo betreft de Huishoudschool bestaande bouw met een gemeentelijke monumentale status en heeft het een ruim binnenterrein.

Vraag 2

Klopt het dat bij de optie wonen de kosten voor de ontwikkelaar 10,5 miljoen (investeringslast conform rapport) + 1.5 miljoen (huidige waarde pand) = 12 miljoen bedragen? En tot welke prijs per appartement zou dit moeten leiden uitgaande van de in het rapport genoemde 17 appartementen?

Antwoord 2

De verkoopprijs per woning is 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

Aanvullende vraag 2

Deze informatie is voor ons wel degelijk relevant. Zoals aangegeven kijken wij als fractie ook of het voorstel maatschappelijke haalbaarheid heeft. Maatschappelijk haalbaarheid zou onder andere moeten blijken uit een marktconforme huurprijs bij kostendekkende verhuur of een verkoopprijs die in lijn is met de marktwaarde van de appartementen en voor een ontwikkelaar een rendabel project mogelijk maakt.

Kunnen wij o.b.v. uw antwoord concluderen dat bij realisatie van 17 appartementen en een investering van € 12 miljoen de kosten per appartement gemiddeld minimaal € 750.000 zullen bedragen?

Zo niet waarom niet? En indien wel, acht u deze optie bij dergelijke prijzen voor appartementen van deze omvang ook vanuit maatschappelijk oogpunt financieel haalbaar?

Antwoord aanvullende vraag 2

Een externe kostendeskundige heeft op basis van een vlekkenplan een investeringskosten raming gemaakt. Op basis van deze calculatie en het vlekkenplan zouden de appartementen op 750.000 euro uit kunnen komen.