

Ter input aan de variantenstudie is gevraagd om wat richtinggevende bedragen en waardes. Onderstaand het resultaat. Het zijn richtinggevende getallen die kunnen afwijken op basis van meer concretere huurvoorstellen.

Huur

De huur van de vertrekkend huurder is 5.1.2b per jaar. Op basis van een extern makelaarsadvies (Nextfund) is dat in huidige staat eveneens dit bedrag. Hiervoor krijgt het pand wel een kleine onderhoudsbeurt (check op functioneren installaties e.a.). Geen grote investeringen voor de gebouweigenaar.

Bij medegebruik wordt doorgaans 1 huurder de hoofdhuurder en krijgt deze een recht van onderhuur aan vastgestelde derden. Dat is op dit moment ook zo bij de huidige huurder. SO voorkomt daarmee leegstandskosten en beheersuitdagingen en legt een stuk regie bij de hoofdhuurder neer. LdH heeft een splitsingsvoorstel ingediend. Op basis daarvan hebben we gekeken naar de opbouw van de 5.1.2b Dit (eerder gedeelde) opzette heeft als conclusie dat LdH 5.1.2b van de totale huurwaarde in gebruik zal nemen. De kelder staat daarbij op 5.1.2b (waterproblematiek), de begane grond op 5.1.2b de eerste verdieping op 5.1.2b en de zolder op 5.1.2b. Andere splitsingsvoorstellen (met daarmee meer of minder algemene ruimte) kunnen dit beeld wat wijzigen, maar deze bedragen geven een goede richting.

De huur na eventuele verbouw/verduurzaming is sterk afhankelijk van de investering, de looptijd en afspraken over kostenverdeling (zie ook onderstaand). Als je kostprijsdekkend dit terug wilt verdienen in een hogere huurprijs dan zal de huur heel fors stijgen.

5.1.2b
5.1.2b komt de vraag op per wanneer we een huur in rekening moeten gaan brengen. 5.1.2b zou 1 januari 2026 de startdatum zijn van een huurverplichting wat ons betreft. Het is goed om dergelijke items op te nemen in het stuk voor het college.

Verduurzaming

5.1.2b

Er zijn wijzigingen in wetgeving in de maak. De exacte inhoud ervan is nog niet bekend. Er komt in ieder geval ook een labelplicht bij verhuur en verkoop (voornemen per 1 mei 2026), op zich geen probleem. Onbekend is of de reguliere eisen (label C voor kantoren) ook gaan

gelden (al dan niet op termijn). Dit is een aandachtspunt (bv voor contractvoorwaarden en impact op toekomstige investeringen).

Investeringskosten

Het pand in huidige staat tijdelijk verhuren vraagt van de gebouweigenaar in beginsel beperkte investeringen. Bij een meer permanente invulling zal samen met een projectmanager aan een BuCa dit gewerkt moeten worden (zoals KAW bv) in een projectplan met stichtingskostenopzet. De kosten voor integrale verduurzaming en functiewijziging (kantoor/dagopvang) zullen fors zijn. Een eerste bandbreedte van 1.500 tot 2.500 euro per m2 ex BTW resulteert in forse investeringen van 3,0 tot 4,5 miljoen euro incl. BTW. Afhankelijk van ingrepen en plaatselijke situatie kunnen dergelijke kengetallen ook zeker nog oplopen.

Het eindresultaat is dan een pand dat volledig verduurzaamd is (gasloos, richting energieneutraal) en functioneel ook weer langjarig mee kan. Als LdH hele specifieke constructieve of andere zwaarwegende ingrepen wenst dan kan dat bedrag nog wel wat oplopen.

5.1.2i

5.1.2i

Inrichtingskosten LdH

5.1.2f

Verkoopwaarde

5.1.2f

Let op: niet zomaar extern verspreiden.

Bezichtigingen

De uitkomsten vanuit de bezichtigingen/afstemmingen:

-
-
-

5.1.2i

Status huidig pand Leger des Heils

buiten verzoek

5.1.2e

buiten verzoek

5.1.2e

5.1.2e

Is huisnummer 30 af te splitsen?

Oorspronkelijk was dit huisnummer een woonhuis. Intern is het nu een geheel met nummer 28 (installaties en bouwkundig). Na aanpassingen is dit weer te verzelfstandigen.

Richtinggevend is het woonhuis circa 260 m² groot. Het kantoor (nr 28) 1.585 m² (totaal 1.845 m²), op basis van de beschikbare tekeningen.