

Gemeente Gennepep

Postbus 9003
6590 HD GENNEPEP

Datum: 22 januari 2021
Ons kenmerk: 20201125-brf-Gemeente Gennepep
Onderwerp: Toelichting grondbieding Houtzagerij te Gennepep

Geachte

Op 8 december 2020 hebben wij u met genoegens ons voorstel doen toekomen omtrent een mogelijke koop van de benodigde gronden ten behoeve van het plan 'De Houtzagerij'.

In dit schrijven doen wij u de gevraagde toelichting op 3 onderdelen toekomen.

Onderbouwing waarom sloop Kazerne

Het kazerne gebouw is in een kwalitatief slechte staat en splitsing voor andere functies is derhalve niet mogelijk. Daarom is gekozen voor (her)nieuwbouw. Er is ter onderbouwing van de huidige staat een rapport opgesteld welke als bijlage 1 is toegevoegd.

Een verdere onderbouwing van bijlage 4 bij de biedingsbrief

U heeft ons gevraagd om een nadere onderbouwing van de beknopte stiko te geven. Graag geven wij per onderdeel een nadere toelichting.

Woonrijp

Het woonrijp maken bevat de aanleg van de openbare ruimte conform het door uw verstrekte handboek. Op basis van het DOSP Juli & December 2020 in combinatie met het handboek is er een raming gemaakt door WSP InfraOntwikkeling op basis waarvan de prijs tot stand is gekomen.

Bouwkosten

Het door ons opgestelde plan bestaat uit in totaal 30 woningen, waarvan 14 appartementen en 13 grondgebonden woningen en 3 woon-werkwoningen. Op basis van het DOSP (november 2020) zijn er door de architect beknopte schetsontwerp tekeningen opgesteld. Op basis van deze tekeningen heeft aannemer Jongen Bouwpartners een raming opgesteld. De hieruit voortvloeiende kengetallen zijn als onderlegger gebruikt.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan uit adviseurs zoals de architect DiederensDirrix, constructeur, bouwfysica/geluid etc. Er zijn per adviseur drie offertes aangevraagd.

De verkoopkosten, zoals de marketing, makelaar- en notariskosten, zijn tevens hierin opgenomen. Tot slot zijn de kosten voor de aansluitingen van de verschillende woningen en appartementen alsmede de noodzakelijke leges opgenomen in de bijkomende kosten.

SDK Vastgoed
Dillenburgstraat 25A
5652 AM Eindhoven

Postbus 7050
5605 JB Eindhoven

+31 40 250 43 80
info@sdkvastgoed.nl
sdkvastgoed.nl

KVK 17101647
BTW NL80.64.94.268.B01
BAN NL34ING80658615246
BIC INGBNL2A

Algemene kosten

Hierin zijn de kosten voor de ontwikkelaar opgenomen.

Winst & Risico

Hierin is enerzijds de winst voor de ontwikkelaar opgenomen en anderzijds de risico afdekking van het plan.

Onderbouwing waarom kleinere appartementen in de (her)nieuwbouw van de kazerne niet tot het gewenste opbrengsten niveau leiden

In het oorspronkelijke DOSP (Juli 2020) was er voor de oude kazerne sprake van een programmering met een commerciële plint, bergingen en kleinschalige appartementen. Dit programma is in het nieuwe DOSP (aanvulling van de DOSP December 2020) gewijzigd in grondgebonden woon-werkunits. Hieraan liggen een aantal zaken ten grondslag. In de uitwerking met kleine appartementen ontstaat er als gevolg van de noodzakelijk gemeenschappelijke fietsenstalling alsmede de inpandige bergingen een onevenredige en niet efficiënte BVO/GO verhouding. Daarnaast staan er binnen de gemeente Gennep tegenover kleinere appartementen naast hogere bouwkosten ook relatief lagere opbrengsten. Dit heeft er mee te maken dat de vraag (en bijbehorende verkoopsnelheid) geringer is. Dit is onderbouwd door makelaar Hans Janssen uit Nijmegen. Het memo is bijgesloten als bijlage 2.

Wij vertrouwen erop u met dit schrijven volledig te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, dan zijn wij gaarne tot een nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,
SDK Vastgoed



MeyerBergman Erfgoed Groep B.V.



Bijlage 1 – onderbouwing
Bijlage 2 – onderbouwing



Bijlage 1

Genneperhuisweg 12

Gennep



1. Algemene gegevens

Opdrachtgever: Naam: MeyerBergman Erfgoed Groep

Contact persoon: [REDACTED]

Rapportgegevens:

Adviesnummer: [REDACTED]

Opsteller; [REDACTED]

Opdrachtdatum: 12-12-2020

Inspectiedatum: 15-8-2020

Inspectietijdstip: 10:00

Rapportagedatum: 23-12-2020

Objectgegevens:

Straat: Gennepershuisweg

Postcode: 6590 HD

Plaats: Gennep

Object type: industrie pand

Bouwjaar: +_ 1920

Bijzonderheden:

In gebruik tijdens inspectie: nee

Als opslag in gebruik

Aanwezig bij opname: Opdrachtgever,

Weersgesteldheid bij opname: Droog

Temperatuur: 18 °C

1. Doelstelling

Voorliggend rapport heeft betrekking op de voormalige brandweerkazerne aan de Gennepershuisweg te Gennep. Het gebouw heeft sinds circa 2010 haar functie verloren.

Opdrachtgever is voornemens een commerciële/horeca functie te ontwikkelen op de Begane Grond van de voormalige brandweerkazerne op de eerste en tweede verdieping zijn starters-appartementen voorzien. In het kader van behoud van de Kazerne wordt tevens onderzocht of een verticale splitsing van het gebouw mogelijkheden biedt voor wonen met een bedrijfsfunctie.

Opdrachtgever is dan voornemens het gebouw in drie eenheden te splitsen.

Opdrachtgever vraagt inzicht in de technische mogelijkheden van bovenstaande ontwikkelingen met betrekking tot behoud van de voormalige brandweer kazerne, rekening houdend met de huidige (Bouw)voorschriften.

2. Mogelijkheden

Om het gebouw gedeeltelijk voor horeca en gedeeltelijk voor logies te gebruiken moet het gebouw wezenlijk gesplitst worden. Dit i.v.m. voorschriften omtrent brand, geluid en lichttoetreding.

Daarnaast is comfort een belangrijke eis bij verblijf- en logiesfuncties als wonen. Het gebouw zou horizontaal en verticaal gesplitst kunnen worden. In dit document wordt verder in gegaan op de benodigde ingrepen de mogelijkheden en de consequenties.

3.1 Horizontale splitsing

Voor de horeca

Voor de horeca is een horizontale splitsing het meest praktische. Op het moment dat er een horeca functie op de begane grond word ontwikkeld moet de verdiepingsvloer brandwerend worden (60 min WBDBO).

Deze zelfde vloer voor geluid isoleren is mogelijk door een zwevend plafond toe te passen, echter blijft dan het omweg geluid een probleem vormen, en de wanden zijn niet te isoleren voor geluid Dit kan opgelost worden door een box-in-box systeem te maken, dat wil zeggen nieuwe binnenmuren, plafond en vloer, binnen de huidige constructie. De huidige fundering is daar echter niet sterk genoeg voor, er zou een compleet nieuwe fundering gemaakt moeten worden binnen de bestaande ruimte. Dit is economisch nooit interessant in een bestaande situatie.

Voor de logies

De verdiepingsbuitenmuren zijn onvoldoende geïsoleerd, de isolatie voldoet niet aan de termische-geluid en brand eisen. Het is een grote uitdaging om dit op te lossen. Ook de aanwezige aluminium kozijnen voldoen niet aan de huidige eisen. Bovendien komt er te weinig licht binnen en zullen er meer en/of grotere kozijnen in moeten om deze verdieping te kunnen gebruiken voor een verblijfsfunctie.

Op de zolder zijn de trek balken niet op de juiste hoogte om een goede doorgang te krijgen, deze spantconstructie zal aangepast moet worden om er überhaupt te kunnen verblijven. Bovendien dient er lichttoetreding gecreëerd te worden en zal complete dakbedekking (asbest) en isolatie (polystyreen) vervangen moeten worden.

3.2 Verticale splitsing

Bij een verticale splitsing is de brandscheiding makkelijker te realiseren. Bij deze optie komen er brandwerende scheidingswanden welke reiken van de vloer tot aan de nok, onder deze wanden dient ook een fundering gemaakt te worden. Het probleem met de thermische isolatie van de buitengevel en het omweggeluid blijft bij een horizontale splitsing. Het eerder aangehaalde probleem van de zolder blijft ook aanwezig.

3. Conclusie

Als er gekozen zou worden voor een box-in-box systeem bij horizontale splitsing of nieuwe scheidingswanden inclusief fundering bij verticale splitsing, blijven er alleen buitenmuren staan. Waarbij men zich moet afvragen: "Wat bewaard men?" De muren zijn niet in goede conditie en ook de fundering is zwak. Op veel plaatsen in de gevel zijn scheuren waargenomen. Er zijn zowel verticale scheuren als trapsgewijs, diagonale schuren in het pand. Naast vele reparaties afwijkende stenen en afwijkend voegwerk zijn er ook veel schades aanwezig.

De cultuurhistorische waarde is klein dat wil zeggen: "Het is een belangrijke stukje geschiedenis van Gennep maar geen bijzondere architectuur. Met de huidige vakkennis in Gennep is het niet moeilijk om dezelfde lijkende buiten muren nieuw te bouwen wat economisch beter is en weer honderd jaar mee zal gaan.

4. Geraadpleegde bronnen

- Waardestelling Gennepershuisweg ■ Gennep (document Gemeente)
- inspectie rapport voormalige Brandweerkazerne door Nibag, 2017
- bouwtekeningen Gennepmolen


Bijlage 2



Conclusie Advies Gennep Molen 18-01-2021

- Bijzonder fraaie locatie tegen het centrum gelegen;
- Huidige woningvoorraad bestaat voor 83% uit grondgebonden woningen en 17% uit gestapelde woningbouw;
- 52% van de inwoners van Gennep is 45 jaar en ouder;
- Kopers komen uit Gennep en uit omliggende dorpen;
- De jaarlijkse marktpotentie omvat circa 29 woningen waarvan 0,55% appartementen;
- De marktpotentie voor grondgebonden woningen is vele mate hoger dan voor appartementen;
- De m2 prijs die voor een klein appartement wordt betaald is een stuk lager dan voor een groot appartement;
- Er wordt 100% boven vraagprijs verkocht bij een appartement wat groter is dan 80m2, dit impliceert dat er weinig concurrerend aanbod is en het woningtype gewild is;
- Een klein appartement staat langer in de verkoop dan een groot appartement;
- Er staat nagenoeg niets te koop in Gennep;
- De krapte-indicatoren van alle woningtypen op appartementen na zijn onder de 2,8 met als uitschieter de rijwoningen met een krapte-indicator van 0,8. De appartementen neigen meer naar een evenwichtige markt met 4,7 maar is nog steeds laag.
- De algehele bouwkosten voor een complex met 5 appartementjes is vele mate hoger dan wanneer het om een complex zou gaan van meerdere appartementen, deze kosten worden verdeeld over 5 woningen ipv bijvoorbeeld 15, dit werkt kostenverhogend waardoor de van prijs onder druk komt te staan;
- Betaalbaarheid voor starters komt bij de kleine studio's in het gedrang met een van prijs van €180.000;
- Vanuit de vraagscan komt eveneens naar voren dat de behoefte aan kleine appartementen niet of nauwelijks aanwezig is;
- De kansrijke doelgroepen vragen juist naar appartementen die groter zijn dan 80 m2 of naar een rij of (half)vrijstaande woning, reden om dus hier de 3onder 1 kap te realiseren;
- Door de Corona crisis is de vraag naar ruimte in de woning aanzienlijk vergroot, de digitalisering maakt dat de behoefte en vraag naar meer kamers toeneemt;
- Onderstaand programma sluit aan bij de marktpotentie en sluit aan bij de vraagscan van woningzoekende(n) binnen Gennep;
 - 14 Appartementen >80 m2
 - 7 Panorama woningen
 - 6 Herenhuizen
 - 3 onder 1 kap woningen
- Advies om de kleine appartementen dus weg te laten en hiervoor in de plaats de 3 onder 1 kap woning te introduceren, die marktconform en gewild is.

Aldus opgemaakt d.d. 18-01-2021 te Nijmegen



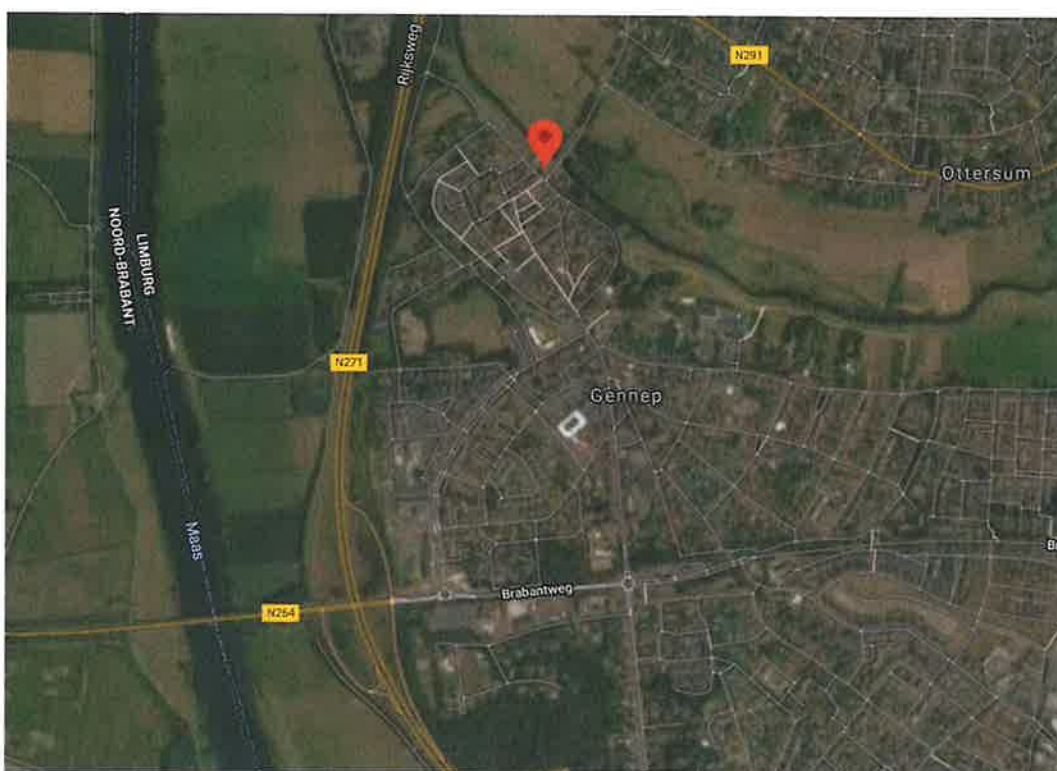
Hans Janssen Garantiemakelaars

Advies De Genneper Molen, voormalige brandweerkazerne

Opdrachtgever SDK Vastgoed (VolkerWessels)

Datum 18-01-2021

In opdracht van SDK Vastgoed is aan ons kantoor een advies gevraagd voor de ontwikkeling in Gennepe. Vanuit onze expertise en betrokkenheid bij nieuwbouwplannen in een vroegtijdig stadium hebben wij SDK Vastgoed geadviseerd op haar voorgenomen plannen op de locatie De Genneper Molen / de voormalige brandweerkazerne in Gennepe.

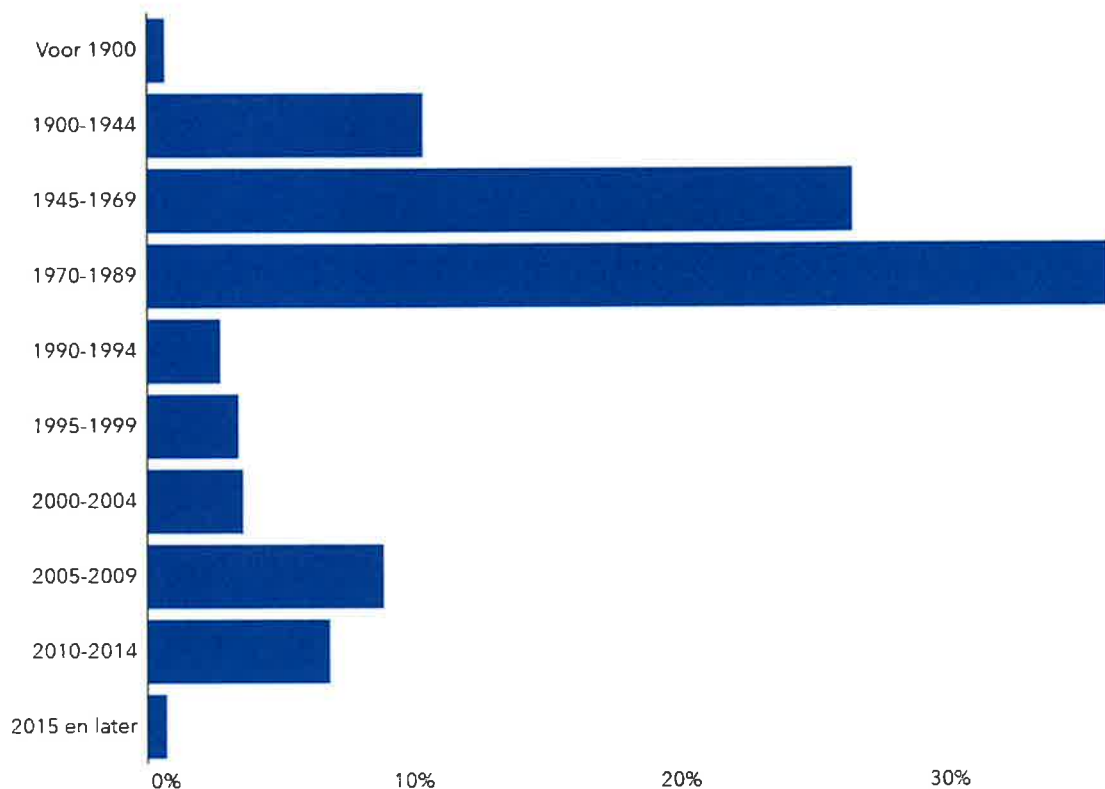


De locatie, die schitterend is gelegen in het Noorden van Gennepe, praktisch tegen het karakteristieke centrum van Gennepe aan met een waanzinnig uitzicht over de Niers

Woningvoorraad

Gennepe telt ca 4.084 woningen. Wat typerend en kenmerkend is binnen Gennepe is dat 60% hiervan een koopwoning betreft en 40% een huurwoning. Daarnaast valt op dat de woningvoorraad voor 73% bestaat uit woningen die zijn gebouwd voor 1990.

Woningvoorraad naar bouwperiode



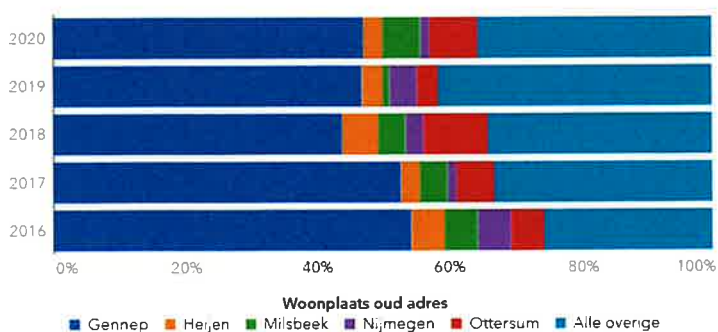
De woningvoorraad bestaat overwegend uit grondgebonden woningen het aandeel appartementen <80 m2 betreft 6% en appartementen >80 m2 11%.

Leeftijdsofbouw

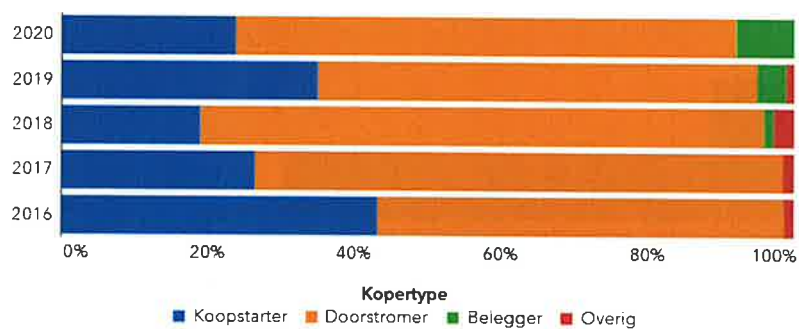
Als we kijken naar Gennepe zien we een duidelijke (toekomstige) vergrijzing. Het % inwoners met een leeftijd tussen de 45-65 en > 65 jaar komt resp. neer op 30,45% en 21,45% meer dan de helft van de inwoners is ouder dan 45 jaar.

Doelgroep

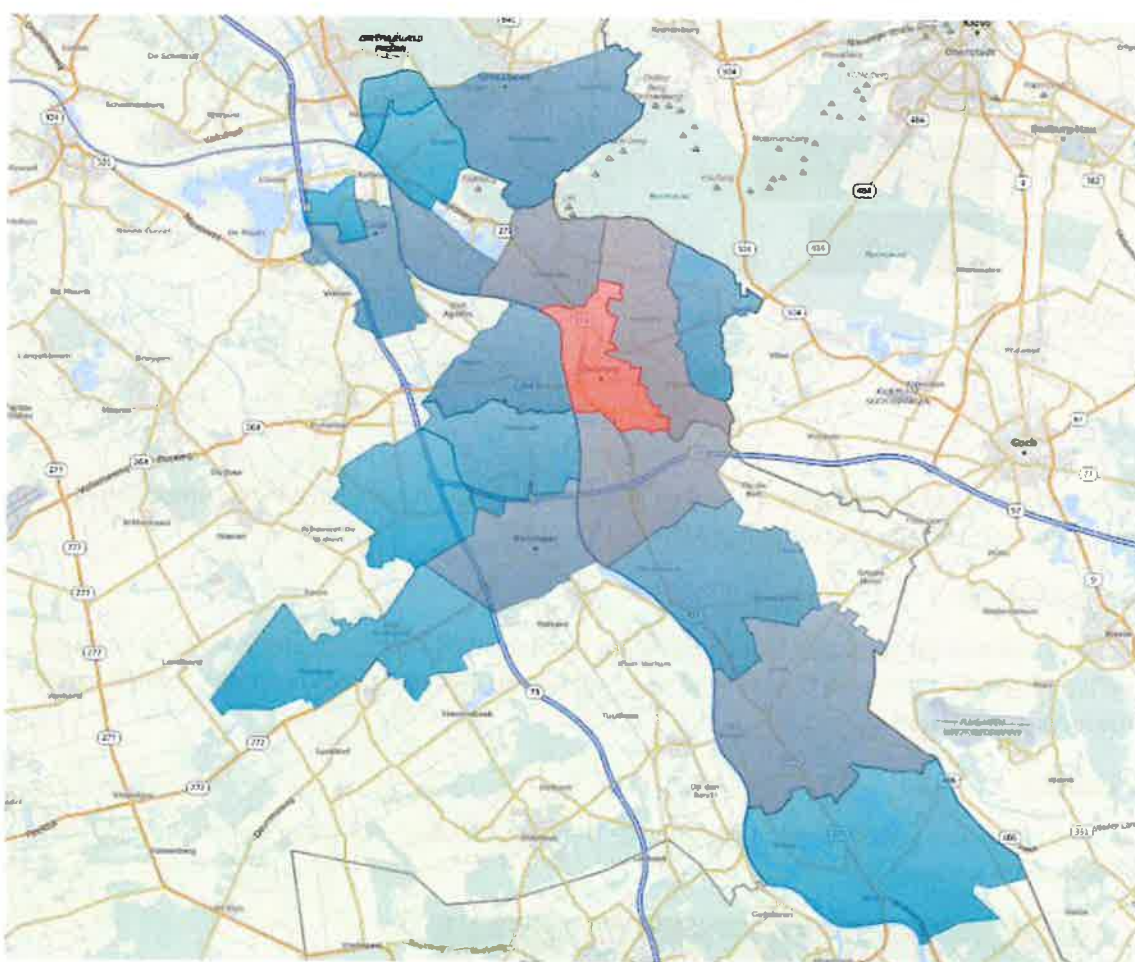
Gennepe is een aantrekkelijke woonlocatie en de Gennepenaar blijft ook graag binnen zijn eigen dorp en gemeente wonen.



Van de kopers is 68,42 % doorstromer op de woningmarkt. Slechts 21,74% van de transacties in 2020 overbrugde met de verhuizing een afstand van meer dan 10 kilometer.



Concluderend: de kopers van te koop staande woningen komen Gennepe of omliggende dorpen.

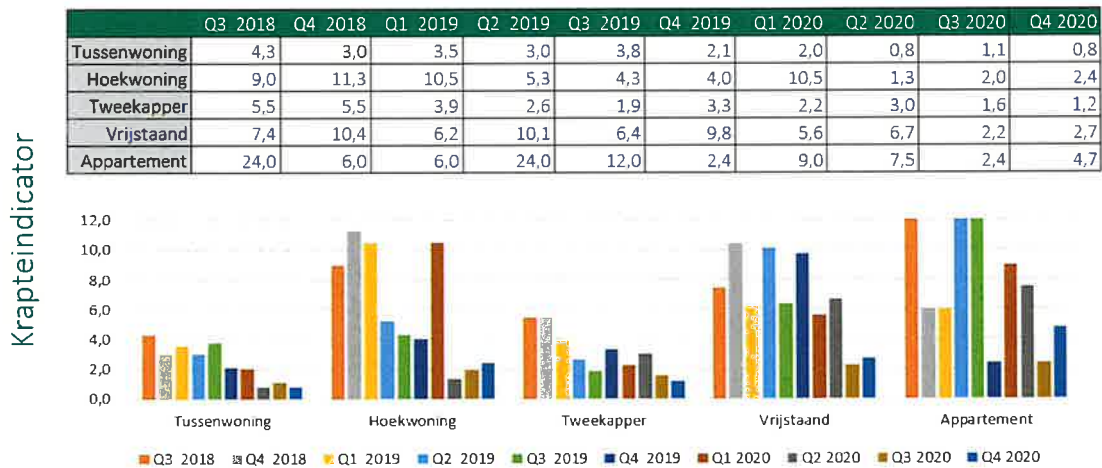


Nieuwbouw

Binnen Gemeente Gennepe vindt mondjesmaat nieuwbouw plaats. De laatste echte grote nieuwbouw heeft plaatsgevonden op het voormalige pageterrein.

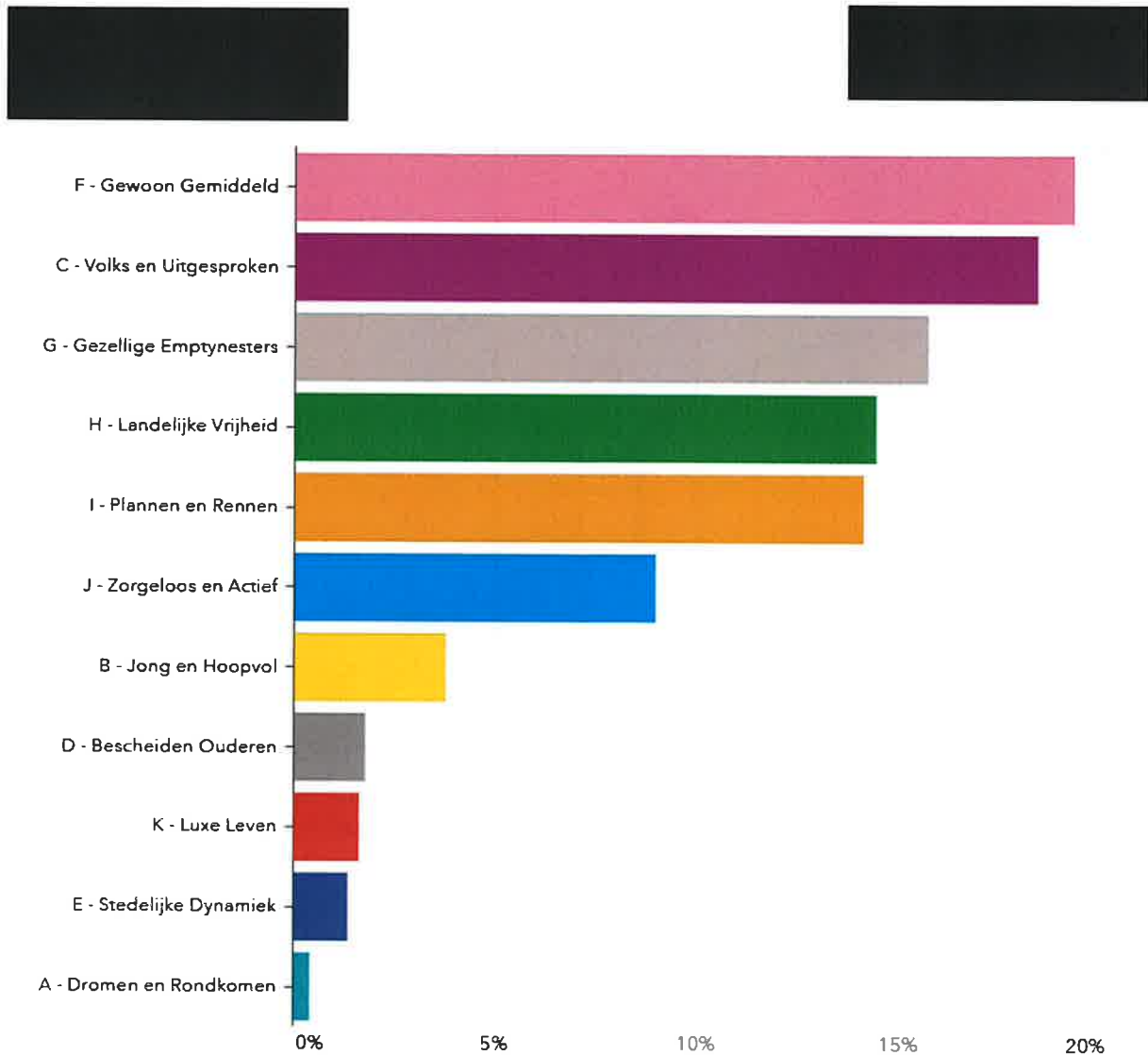


Genneper Molen 5 komt net zoals in heel Nederland dat het geval is met een krappe woningmarkt, er staat praktisch niets te koop en hetgeen te koop is, verkoopt redelijk snel boven de vraagprijs. Deze tendens zien we landelijk.



Kansrijke doelgroepen

Uit onderstaand schema blijkt dat de kansrijke doelgroepen een perfecte match zijn voor hetgeen ontwikkeld gaat worden.



De grootste behoefte bestaat bij het woningtype rijwoning en (half) vrijstaande woningen met een marktpotentie van resp. 36 en 94 woningen. De totale marktpotentie omvat 143 woningen. Hierbij valt op dat de marktpotentie van appartementen het onderspit delft met 5 appartementen < dan 80m2 en 8 appartementen > dan 80 m2.

Marktpotentie in woningtypen (5 jaar)

Woningtype	Marktpotentie woningtypen
Rijwoning	36
(Half)vrijstaand	94
App t/m 80 m2	5
App vanaf 80 m2	8

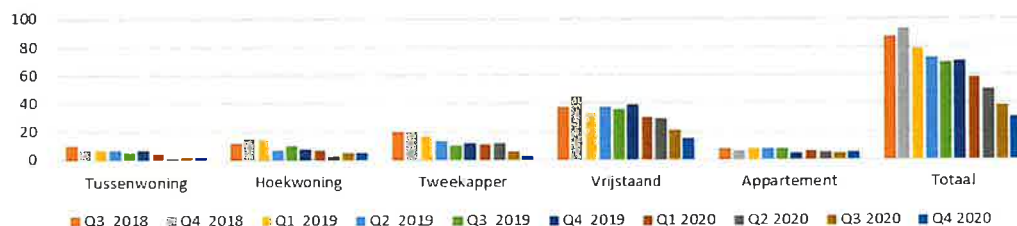
Bovenstaande wordt nogmaals bevestigd vanuit de vraagscan (zie bijlage)

Aanbod

Het aanbod binnen gemeente Gennep neem angstvallig af! De schreeuw om nieuwbouw is een wezenlijke. Gennep heeft te maken met schaarste, dat blijkt uit alle cijfers, Tegelijkertijd zien we dat het aanbod in prijs aan het stijgen is, er is minimaal aanbod, we kunnen spreken van een uitermate verkopersmarkt.

Aantal woningen in aanbod

	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Tussenwoning	10	7	7	7	5	7	4	1	2	2
Hoekwoning	12	15	14	7	10	8	7	3	5	5
Tweekapper	20	20	17	13	10	12	11	12	6	3
Vrijstaand	37	45	33	37	36	39	30	29	21	15
Appartement	8	6	8	8	8	4	6	5	4	5
Totaal	87	93	79	72	69	70	58	50	38	30



Voorgenomen programma

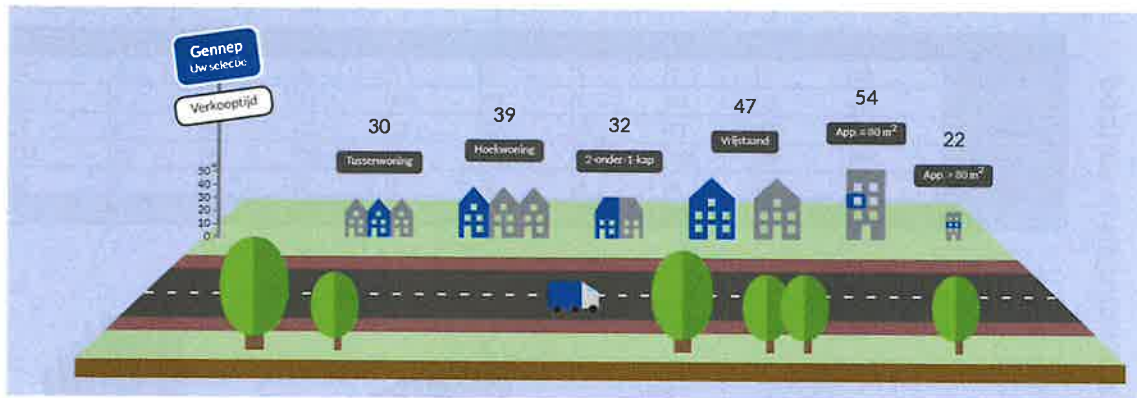
Vanuit de vraagzijde is de behoefte aan een grondgebonden woning vergeleken bij de appartementen overweldigend, advies om hierop in te zetten en het plan hierop af te stemmen.

Kleine appartementen (50 – 60 m² gbo) zijn commercieel gezien minder aantrekkelijk dan de grondgebonden woningen, de kosten die gemaakt moeten worden voor de kleine studio's te denken valt aan parkeergelegenheid, lift en trappenhuis, berging en fietsenstalling weegt in deze aantallen namelijk 5 stuks niet op tegen de opbrengst van €160.000 tot €180.000 van per studio.

De gerealiseerde transactiepreizen van appartementen <80 m² liggen een stuk lager dan de appartementen > 80 m². Hierbij worden de appartementen > 80m² allemaal boven vraagprijs verkocht.



Daarnaast zien we dat de appartementen >80 m² beter door de markt worden geabsorbeerd dan de appartementen <80 m², dit is onder andere goed zichtbaar indien we kijken naar de verkoopsnelheid van de verschillende typen, de kleinere appartementen staan gemiddeld 32 dagen langer in de verkoop.



Betaalbaarheid voor starters staat bij prijzen hoger dan €180.000 van onder druk.

Onderstaand programma sluit aan bij de vraagzijde (zie ook de kansrijke doelgroepen en de vraagscan als bijlage toegevoegd).

- 14 Appartementen >80 m²
- 7 Panorama woningen en 6 Herenhuizen
- 3 onder 1 kap woningen ipv kleine appartementen <80 m²

Daarnaast valt op te merken dat door de Corona crisis de vraag naar ruimte in de woning aanzienlijk is vergroot, de digitalisering maakt dat de behoefte en vraag naar meer kamers toeneemt.

We gaan ervan dat bovenstaande voldoende is toegelicht, mochten er nog vragen zijn, dan zijn we vanzelfsprekend bereikbaar.

Aldus opgemaakt d.d. 18-01-2021 te Nijmegen

Toelichting kansrijke doelgroepen.

Huishoudensgroep	▲ Omschrijving
A - Dromen en Rondkomen	30-50 jaar lage welstand cultureel divers
B - Jong en Hoopvol	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
C - Volks en Uitgesproken	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
D - Bescheiden Ouderen	65+ jaar lage welstand geen kinderen
E - Stedelijke Dynamiek	Tot 50 jaar gemiddelde welstand hoog opgeleid
F - Gewoon Gemiddeld	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
G - Gezellige Emptynesters	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
H - Landelijke Vrijheid	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
I - Plannen en Rennen	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
J - Zorgeloos en Actief	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
K - Luxe Leven	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid

