



## MEMO BIJ RAADSVORSTEL INTEGRALE BUSINESSCASE BRANDWEERKAZERNE EN POLITIEBUREAU (L252259)

---

**Van** : Het college  
**Aan** : De raad  
**Datum** : Donderdag 24 september 2020  
**Betreft** : Woningbouwprogramma en parkeren

---

### Aanleiding

In het raadsvoorstel wordt voor de herontwikkeling van het politiebureau uitgegaan van een woningbouwprogramma met (middel)dure appartementen in de koopsector. Tijdens de informatieronde van 17 september j.l. heeft de fractie van de ChristenUnie-SGP en GL PvdA de vraag gesteld of het bijvoorbeeld ook mogelijk is om voor een deel van het programma uit te gaan van middeldure huurappartementen. Portefeuillehouder Van Beurden heeft geantwoord dat een dergelijk programma te weinig ontwikkelresultaat oplevert ten behoeve van de voorliggende businesscase. In dit memo wordt ingegaan op de cijfermatige onderbouwing, hetgeen door de portefeuillehouder is toegezegd.

In dit memo wordt ook ingegaan op de uitkomst van een serie representatieve tellingen naar de parkeerbezetting in de directe omgeving van het politiebureau, met name langs De Zeilmakerij. In de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling (bijlage 2 bij het raadsvoorstel) is immers opgenomen dat deze uitkomst wordt toegevoegd aan de kaderstelling.

### Woningbouwprogramma

Op basis van de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van het politiebureau wordt uitgegaan van een ontwikkelresultaat van € 650.000. Dit resultaat is onder meer gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- een programma van 36 appartementen;
- een woonoppervlak tussen 80 en 110 m<sup>2</sup> per appartement;
- verkoop van alle appartementen in de vrije sector.

Teneinde een gevoel te krijgen bij het financiële effect van programmatische aanpassingen, zijn twee scenario's doorberekend:

- een scenario waarbij 50% van de appartementen in het middeldure huursegment wordt gerealiseerd;
- een scenario waarbij 30% van de appartementen als sociale huur wordt gerealiseerd.

### Scenario middeldure huur

In algemene zin kan worden gesteld dat ontwikkeling van middenhuurwoningen minder grondwaarde oplevert dan de ontwikkeling van koopwoningen. Dit komt onder andere doordat de hypotheekrenteafrek de leegwaarde van een koopwoning kunstmatig ophoogt en doordat een huurwoning (met een huurcontract) minder liquide is dan een koopwoning. De waarde van een middenhuurwoning ligt hierdoor in de provincie Utrecht circa 10 tot 30% lager dan van een koopwoning (Stec Groep, 2019). Het verschil in (residuele) grondwaarde loopt hierdoor op tot circa 30-50%, afhankelijk van de locatie en de aanvullende afspraken (over bijvoorbeeld maximale huurindexatie en een minimale exploitatietermijn).

Zaaknummer: L252259



Voor de herontwikkeling van het politiebureau is het uitgangspunt bij dit scenario dat 18 appartementen (50% van het totaal) met een woonoppervlak van ongeveer 70 m<sup>2</sup> tot 80 m<sup>2</sup> in het middeldure segment worden gerealiseerd. Op de huidige woningmarkt in Leusden wordt een huurprijs betaald van gemiddeld € 13,25 per m<sup>2</sup>. De appartementen kunnen dus met een huurprijs rond de € 1.000 in de maand worden aangeboden. Bij dit scenario neemt het voorziene ontwikkelresultaat af van € 650.000 naar € 50.000.

#### Scenario sociale huur

Voor de herontwikkeling van het politiebureau is het uitgangspunt bij dit scenario dat 11 appartementen (31% van het totaal) met een woonoppervlak van ongeveer 70 m<sup>2</sup> in het sociale segment worden gerealiseerd. Naar verwachting worden deze appartementen (net) onder de liberalisatiegrens aangeboden (thans: € 737,14 per maand). Bij dit scenario neemt het voorziene ontwikkelresultaat af van € 650.000 naar € 100.000.

#### Conclusie

In beide scenario's neemt het voorziene ontwikkelresultaat substantieel af en daarmee ook de dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de investering in de brandweerkazerne.

#### **Parkeren**

Ten aanzien van de parkeeropgave is in de kaders op hoofdlijnen gesteld dat de restcapaciteit in de directe omgeving, onder meer langs De Zeilmakerij, ruimschoots voldoende is om een overloop vanuit de herontwikkeling op te vangen. De maximale overloop is inmiddels gestaafd met een serie representatieve tellingen. In de eerste drie weken van september zijn in totaal 7 tellingen uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat van de circa 45 parkeerplaatsen telkens 4 tot maximaal 8 parkeerplaatsen zijn bezet. De gemiddelde bezetting op basis van de tellingen komt uit op 5 parkeerplaatsen. De conclusie is derhalve dat bij de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau gebruik kan worden gemaakt van de restructuur in het openbaar gebied.