

REACTIE OP VOORSTEL OMWONENDEN

Via de gemeente Stichtse Vecht ontvingen wij op 23 april 2020 een alternatief voorstel van de belangengroep van de omwonenden rondom de Watertoren Breukelen. Hun voorstel luidt als volgt:

Voorstel omwonenden:

Omdat wij ons als belangengroep ook constructief willen opstellen herhalen wij het door ons eerder genoemde alternatieve scenario: Bouw een woning op de begane grond ; 90 m2 in de toren en minimaal 50 m2 voor de toren (was eerder voorzien voor een grondgebonden sociale woning). Geschatte bouwkosten 250.000 € (zonder grond) met een geschatte verkoopprijs van 600.000 € incl. grond. Van de 350.000 € opbrengst wordt 250.000 € aan de projectontwikkelaar betaald voor toren en grond (hij heeft dit er ook voor betaald) en de resterende 100.000 € is voldoende voor 20 jaar onderhoud van de Watertoren als monument.

Reactie initiatiefnemer:

Wij reageren graag op dit nieuwe voorstel. Wij stellen ons ook graag constructief op en waarderen de poging om tot een oplossing te komen. De omwonenden hebben eerder een ander voorstel gedaan in de vorm van bebouwing op het naastgelegen terrein van Vitens. Ook dat hebben we serieus onderzocht, zie punt 8 in de Q&A-lijst van 12.03.2020. Nu ligt er een voorstel dat we wederom goed hebben willen bekijken en onderzoeken. Hierbij is de kennis en ervaring met verbouwen van watertorens van VOCUS architecten ingezet.

Hieronder geven wij een inhoudelijke uiteenzetting van onze bevindingen:

1. Bouwen naast de toren

De belangengroep refereert aan een eerdere planvariant waarin sprake was van een klein bouwvolume naast de toren. Het klopt dat er eerder een klein bouwwerk was bedacht om te voldoen aan de eis van 30% sociaal uit de woonvisie van de gemeente. Het college heeft in het principebesluit van 18 december 2018 een voorbehoud gemaakt voor de grondgebonden woning.

2. Stedenbouw / Erfgoed

Wij zijn van mening dat 1 woning in en naast de toren vanuit stedenbouwkundig oogpunt minder sterk is. Het tast het principe van een vrijstaande toren aan. Ook vanuit erfgoedredenen zou de toren bij voorkeur vrij moeten staan.

3. Beheer toren

De belangengroep stelt voor om 1 woning op de begane grond te maken en separaat geld te reserveren voor het onderhoud. De bewoner zal nooit de verantwoordelijkheid op zich nemen voor de instandhouding van het monument als hij daar geen gebruik van kan maken. Dan zou het beheer van de toren in een andere rechtsvorm gegoten moeten worden. De vraag is wie het opknappen van de huidige toren dan wil betalen en wie het meerjarig onderhoud voor zijn rekening zou willen nemen. Wij vinden dit een weinig solide en duurzame constructie.

Wij denken ook dat er weinig interesse zal zijn voor een woning van 140 m2 die in de voet van de watertoren ligt met een toren erboven waar niets mee gedaan wordt.

4. Plankosten

In het alternatieve scenario van de belangengroep worden de reeds gemaakte aankoopkosten (notaris, overdrachtsbelasting), plankosten, bijkomende kosten en 21% BTW bij verkoop buiten beschouwing gelaten. Deze moeten meegenomen worden voor een eerlijk vergelijk.

De totale investering bedraagt thans:

Aankoop	:	€ 250.000
Notaris en overdrachtsbelasting	:	€ 15.000
Plan- en bijkomende kosten t/m heden	:	€ 135.000

Totaal ex. BTW	:	€ 400.000

5. Bouwkosten

In het alternatieve scenario van omwonenden wordt gerekend met een bouwsom van € 250.000 incl. BTW aan bouwkosten. Dit bedrag is niet marktconform. Hieronder volgt een marktconforme berekening voor de ontwikkeling van 1 woning:

Uitgangspunten:

Oppervlak woning 90 m2 + 50 m2	:	140	m2
Inhoud woning: 140 m2 x 4 m	:	560	m3
Bouwprijs per m3	:	€ 500	ex. BTW per m3
Plankosten en Bijkom. kosten 1 woning	:	25	%

Bouwkostenberekening voor 1 woning:

560 m3 x € 500	:	€ 280.000
Plan- en bijkomende kosten 25%	:	€ 70.000
Totaal ex. BTW	:	€ 350.000

De werkelijke bouwkosten voor 1 woning liggen aanzienlijk hoger (70%) dan door de belangengroep aangenomen.

6. Noodzakelijk achterstallig onderhoud (huidige situatie)

De huidige toren heeft behoorlijk wat achterstallig onderhoud. Vooral bovenin de kop moet betonherstel plaatsvinden. Het dak moet vervangen worden. De toren moet gecoat worden. De onderbouwing hiervan staat omschreven in punt 46 t/m 49 van de Q&A-lijst van 12.03.2020. Het uitvoeren van dit achterstallig onderhoud is geraamd op € 200.000 – € 250.000. Deze kosten dienen meegenomen te worden bij de herbestemming.

7. Instandhouding monument / onderhoud (toekomstige situatie)

De belangengroep raamt € 100.000 om de toren gedurende 20 jaar te onderhouden. In de Q&A-lijst is voor het meerjarig onderhoud een onderbouwing gegeven. Zie punt 46 t/m 49 van de Q&A-lijst van 12.03.2020. Wij gaan uit van 10.000 – 15.000 euro aan jaarlijkse reservering voor meerjarig onderhoud. Ook hier zijn steigers een hoge kostenpost. Dit houdt in dat er over 20 jaar minimaal € 200.000 euro nodig is voor de instandhouding. Dit is 2x zo veel als door de belangengroep geraamd.

8. Wat gebeurt er als er geen onderhoud wordt gepleegd?

Door Vitens is afgelopen jaren weinig aan het onderhoud gedaan. De dakbedekking moet vervangen worden en de toren vertoont in de kop een aantal serieuze constructieve gebreken in de vorm van spanningsscheuren. Rondom de stalen ramen is het onderhoud zeer achterstallig en zijn gebreken geconstateerd. Met andere woorden: niets doen is geen optie. Het achterstallig onderhoud zal aangepakt moeten worden. In het kader van de veiligheid mag geen materiaal naar beneden vallen. Dus als er geen onderhoud wordt gepleegd zal de veiligheid op enig moment in gevaar komen. Verder zijn wij van mening dat de toren er ook vanuit het algemeen belang netjes bij moet staan. Het is een baken in het landschap. Het gebouw gaat in uitstraling hard achteruit met leksporen en vervuiling.

9. Jaarlijkse vaste kosten

Tevens moeten de jaarlijkse kosten zoals verzekeringen, erfpacht Vitens etc. meegenomen worden. Deze kosten zijn bij een monumentale watertoren structureel hoger dan bij een vrije sector woning. De erfpacht die aan Vitens betaald dient te worden bedraagt € 3.000 per jaar (geïndexeerd). In onderstaande berekening hebben we de jaarlijkse vaste kosten buiten beschouwing gelaten.

REKAPITULATIE	Belangengroep	VOCUS
1. Verwerving Toren	€ 250.000	€ 250.000
2. Aankoop toren: notaris en overdrachtsbelasting	niet voorzien	€ 15.000
3. Plankosten en bijkomende kosten tot en met heden	niet voorzien	€ 135.000
4. Bouwkosten 1 woning + plankosten en bijk. kosten	€ 250.000	€ 350.000
5. Noodzakelijk achterstallig onderhoud toren	niet voorzien	€ 200.000
6. Instandhouding monument over 20 jaar	€ 100.000	€ 200.000
Subtotaal	€ 600.000	€ 1.150.000
7. 21% BTW bij verkoop	niet voorzien	€ 241.500
	-----	-----
Verkoopprijs woning (vrij op naam)	€ 600.000	€ 1.391.500

Conclusies initiatiefnemer:

1. Wij achten het voorstel van de belangengroep niet realistisch. De belangengroep schat een aantal posten te laag in en heeft een aantal posten niet voorzien. Bovendien is BTW verschuldigd. De realisatiekosten van één woning op de begane grond liggen in werkelijkheid 2,3 keer hoger dan door de belangengroep aangenomen.

Dit houdt in dat de woning voor ca. 1,4 miljoen euro zou moeten worden verkocht om 'break even' te draaien en geen verlies te maken. Anders gezegd: als we de verkoopprijs van de belangengroep aanhouden draaien we een verlies van € 791.500.

2. De belangengroep doet een voorstel voor een uitbouw aan de plint van de toren. Dit lijkt vanwege erfgoedredenen minder gewenst.

Tot slot:

Het in stand houden van een monumentale watertoren is erg kostbaar. De kosten van steigers en bouwplaatskosten bij meerjarig onderhoud zijn vaak duurder dan het onderhoud zelf. Het is belangrijk dat iedereen dit onderkent. Wij hebben de verantwoordelijkheid om het monument in stand te houden. Dit kan niet zonder een goede herbestemming van de toren.

In meer dan 2 jaar tijd zijn diverse varianten doorgerekend, uitgewerkt, bijgesteld en heroverwogen. De transformatie naar woningen geeft een duurzame en solide invulling voor de toren. Door terug te gaan van 11 naar 5 woningen + commerciële ruimte hebben wij de business case moeten aanpassen. Nog verder teruggaan in programmering van het gebouw verzwakt de haalbaarheid van de herontwikkeling en daarmee de instandhouding van het monument.

Wij hopen met deze toelichting transparant en open te zijn geweest en het voorstel van de omwonenden gedegen en serieus te hebben onderzocht. Mochten er nog vragen ontstaan dan zijn wij graag bereid tot het geven van nadere uitleg.

De Watertoren Breukelen BV

Bob Custers en Sjoerd Riedstra