



Aan de gemeenteraad van Leusden

Uw brief van:	Zaaknummer:	180224	Behandeld door:
Uw kenmerk:	Telefoonnummer:	14033	Verzonden: 27 augustus 2024

Onderwerp: beantwoording schriftelijke vragen De Korf

Geachte leden van de raad,

Aanleiding voor de vragensteller

Op 21 juni jl. ontvingen wij uw brief, waarin u aangeeft vragen te hebben over de stand van zaken met betrekking tot het onderhoud aan De Korf. Dit mede in relatie tot het opstarten van de voorbereidingen voor de herontwikkeling van deze locatie. Hieronder gaan wij in op uw vragen. Ten behoeve van het overzicht schetsen wij de algemene context en gaan dan puntsgewijs in op uw (deel)vragen.

In algemene zin merken wij op dat een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) een modelmatig hulpmiddel is voor de vastgoedbeheerder om grip te houden op onderhoudskosten en duurzame instandhouding van het vastgoed. Het is niet verplicht om het onderhoud precies conform het MJOP uit te voeren, daarvan kan worden afgeweken indien nodig of wenselijk. Dat geldt zeker in geval van een voornemen tot sloop. Ook kan onverwacht correctief onderhoud nodig zijn dat niet in het MJOP is voorzien. Het MJOP is geen rechtstreeks voornemen - laat staan een toezegging - tot het treffen van bepaalde maatregelen.

In 2019 (kenmerk L229014 dd. 12-12-2019) heeft de raad besloten om de Korf nog acht jaar in stand te houden en daarbij uit te gaan van het scenario sober & doelmatig. De raad stelde hiervoor €190.000 beschikbaar. Dit bedrag is aangewend voor diverse noodzakelijke onderhoudsmaatregelen, onder meer ten behoeve van de legionellapreventie. Nadien zijn nog aanvullende maatregelen uitgevoerd waarvoor - binnen de eigen begroting - ook aanvullende middelen zijn aangewend. Dat betreft onder meer de klimaatbeheersing van Theater De Tuin.

De gemaakte keuze voor het scenario sober & doelmatig valt niet los te zien van de keuze - in datzelfde raadsbesluit - voor het op termijn slopen en geheel herontwikkelen van de locatie. Dat legitimeert immers het afzien van kostbare en over langere termijn af te schrijven



investeringen.

Vragen

1. Vindt het college ook dat het de plicht van de verhuurder is om een pand zodanig te onderhouden dat het pand zonder belemmeringen gebruikt kan worden zoals vastgelegd in het huurcontract?

Antwoord: Ja. In het contract is een heldere verdeling tussen de onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder gemaakt, gebaseerd op de in de markt gebruikelijke standaard van de ROZ (Raad voor Onroerende Zaken). Vanzelfsprekend zijn wij als verhuurder verantwoordelijk voor de in het contract genoemde verplichtingen.

a) Wat is de stand van zaken met betrekking tot het onderhoud van De Korf zoals besloten in 2019? Welk deel van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is uitgevoerd en wat moet nog gebeuren?

Antwoord: Zoals hier boven aangegeven is er geen direct verband tussen het MJOP en het budget en raadsbesluit uit december 2019. We wijken (bewust) af van het MJOP omdat duurzame instandhouding op lange termijn sinds dit raadsbesluit niet langer het doel is. We houden de voorziening op peil, maar wel op een laag niveau, zoals ook gemeld door wethouder De Wit bij de beeldvormende sessie d.d. 20-6-2024.

b) Is er als gevolg van het niet completeren van het beloofde onderhoud nog geld over van het in 2019 beschikbaar gestelde budget? Zo ja, hoeveel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Er is geen sprake van het niet completeren van het onderhoud, maar van het waar mogelijk terughoudend zijn met langetermijninvesteringen. Dat is geheel in lijn met het raadsbesluit uit december 2019. De middelen zijn inmiddels aan De Korf besteed.

c) Wat gaat het achterstallige onderhoud nog kosten?

Antwoord: Dat is slecht in te schatten. In het algemeen geldt dat De Korf een verouderd gebouw is dat het einde van de technische levensduur heeft bereikt. De jaarlijkse kosten voor afschrijving zijn daardoor laag, maar het risico op onvoorziene kosten ten behoeve van niet uit te stellen correctief onderhoud wordt steeds hoger naarmate de tijd verstrijkt. Ook kunnen grote investeringen met een lange afschrijvingstermijn zoals zichtbaar in het MJOP niet ongelimiteerd worden uitgesteld. Ook daarom is het zaak de herontwikkeling ter hand te nemen. Reguliere kleine onderhoudskosten kunnen grotendeels worden afgeleid uit het MJOP. Grote investeringen worden - indien dat veilig kan - zo veel mogelijk uitgesteld.

d) Is er voor de ondernemer zicht op een compensatie in de huur in verband met niet uitgevoerd onderhoud?

Antwoord: De huur is vastgesteld op basis van een taxatie en is daarmee marktconform. Bij de taxatie is rekening gehouden met de functionele en technische staat van het pand. Op dit moment achten wij de huurprijs in relatie tot de exploitatiemogelijkheden die het pand biedt nog steeds marktconform.



2. Het beloofde onderhoud is geënt op 2027. Als er niet gesloopt wordt, moet het huurcontract worden verlengd.

Antwoord: Dat klopt, het huurcontract voorziet in de mogelijkheid tot verlenging met twee periodes van elk vijf jaar na het aflopen van de eerste termijn per 1 januari 2027.

a) Welke onderhoudsverplichtingen brengt het met zich mee als het huurcontract met vijf of mogelijk zelfs met tien jaar wordt verlengd?

Antwoord: Dan zal het waarschijnlijk noodzakelijk zijn om grote en kostbare vernieuwingen en herstelwerkzaamheden te verrichten, zoals het geheel vervangen van de luchtbehandelingsinstallatie voor het sport- en horecagedeelte, constructief onderhoud aan de vloeren en het vervangen van sanitair.

b) Deugt de vloer bijvoorbeeld nog na verloop van de garantie?

Antwoord: Een garantietermijn is iets heel anders dan een 'niet gebruiken na' termijn. Mocht het gebouw toch langer mee moeten gaan dan nu gepland, dan is het aan te bevelen de constructieve veiligheid van de vloer opnieuw te beoordelen.

c) En welke financiële gevolgen heeft dit?

Antwoord: Met betrekking tot de vloer zou dan nieuw constructief onderzoek moeten worden gedaan waaruit al dan niet gebreken kunnen blijken. We kunnen niet vooruitlopen op de conclusies van een dergelijk onderzoek.

3. Vindt het college ook dat het de plicht van de verhuurder is om tijdig plannen voor het pand te delen, zodat de huurders rekening kunnen houden met eventuele investeringen die zij zelf moeten doen om hun bedrijf in stand te houden?

Antwoord: Ja. Het huurcontract met de exploitant verplicht de verhuurder om minstens één kalenderjaar voor het aflopen van een huurtermijn de huur op te zeggen als dat noodzakelijk is, bijvoorbeeld vanwege sloop-nieuwbouwplannen. Zodra hierover meer duidelijkheid is, zullen wij tijdig met de exploitant en ook de andere betrokken partijen, zoals Zonedak De Korf en theater De Tuin in overleg treden.

a) Wat is de opdracht voor de externe deskundigen voor de herontwikkeling van De Korf?

Antwoord: De opdracht voor de externe deskundige luidt: “.. te komen tot een raadsvoorstel (besluit Q4 2025 of zoveel eerder als haalbaar blijkt) over globale ruimtelijke, functionele en financiële kaders voor De Korf, zodat vervolgens een projectplan en een aanbestedingsstrategie kunnen worden opgesteld. “

b) In welke mate worden de stakeholders betrokken bij het vormen van een visie op de herontwikkeling van De Korf en haar omgeving?

Antwoord: Er zijn vele belanghebbenden met naar alle waarschijnlijkheid uiteenlopende wensen en belangen.



Wij zullen alle betrokken partijen inventariseren en hen op een nader te bepalen wijze bij de planvorming betrekken.

Daarnaast bespreken wij graag met de raad welke kaders hij wil stellen aan de participatie. Welke ruimte wil de raad juist voor zichzelf houden om te bepalen en te beslissen en welke ruimte wil de raad aan de belanghebbenden laten? Welk onderscheid moet daarbij eventueel worden gemaakt tussen de diverse belanghebbenden?

c) Op welke termijn kunnen de gebruikers van De Korf meer informatie verwachten over de voorgenomen herontwikkeling van De Korf, zodat zij hun eigen noodzakelijke onderhoud kunnen inplannen, dan wel uitstellen?

Antwoord: Een enigszins helder beeld over een tijdlijn voor de herontwikkeling van De Korf, waarop gebruikers hun eigen onderhoud kunnen inplannen is in hoge mate afhankelijk van de discussie tussen college en raad over de aanpak van de herontwikkeling. Deze discussie is door het college voorzien in Q3/Q4 2024.

d) Op welke termijn kan de raad een raadsvoorstel verwachten voor de herontwikkeling van De Korf?

Antwoord: Het streven is Q4 van 2025, of zoveel eerder als haalbaar. Met deze stip op de horizon zal een planning worden opgesteld.

e) Kunt u een en ander in een tijdlijn weergeven?

Antwoord: In Q4 2024 of zoveel eerder als haalbaar komen wij ter kennisgeving met een tijdlijn.

f) Is het college bereid om met de raad, externe deskundigen en de stakeholders van De Korf een beeldvormende bijeenkomst te beleggen gericht op informatievoorziening en het uitwisselen van ideeën?

Antwoord: Zeker, dat is een noodzakelijke stap.

4) Sloop brengt extra kosten met zich mee. De ondernemer moet bijvoorbeeld gecompenseerd worden voor inkomensderving als gevolg van tijdelijke sluiting. De ondernemer van de bowlingbaan en horecavoorzieningen heeft ideeën waardoor dit mogelijk voorkomen kan worden. Bent u bereid hierover het gesprek aan te gaan met de ondernemer?

Antwoord: Natuurlijk zijn wij bereid het gesprek aan te gaan met de ondernemer over de toekomst van zijn onderneming en ook de duiding van wettelijke en contractuele bepalingen over eventuele inkomstenderving.



Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur – secretaris

G. J. Bouwmeester
burgemeester