



Telefoon 14 033
gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden

Uw kenmerk: Telefoonnummer: 14033 Verzonden: 9 oktober 2025

Onderwerp: **Beantwoording schriftelijke (technische) vragen d.d. 6 oktober 2025 m.b.t. het RV De Nieuwe Korf van de fracties van GL/PvdA en D66**

Geachte leden van de raad,

Aanleiding voor de vragensteller

Het Raadsvoorstel De Nieuwe Korf staat geagendeerd voor de Raadsvergadering van 6 november a.s. Het Raadsvoorstel wordt op 9 oktober en 16 oktober beeld- en oordeelsvormend besproken. Het Raadsvoorstel roept bij de fracties van GroenLinks-PvdA en D66 (samen Pro-Leusden) uiteenlopende vragen op. Een deel van deze vragen wordt hieronder, in aanloop naar de Bob-avonden, reeds schriftelijk gesteld. Daarmee wordt het college in de gelegenheid gesteld deze ook schriftelijk te beantwoorden. Benadrukt wordt dat het voor een goede behandeling van het voorstel in de Raad, noodzakelijk is dat deze vragen zo spoedig mogelijk en uiterlijk voor de oordeelsvormende vergadering van 16 oktober worden beantwoord.

Vragen en antwoorden

Vraag 1: Het belangrijkste argument om nu tot besluitvorming te komen is het tijdig kunnen opzeggen van de het huurcontract. De huidige huurtermijn (9 jaar) loopt tot 1-1-2027, waarna een nieuwe termijn van 5 jaar ingaat. Volgens het Raadvoorstel moet een kaderstellend besluit in 2025 worden genomen om het huurcontract op te zeggen of om dit om te zetten naar een ander afsprakenkader dat de herontwikkeling niet kan blokkeren. Als deze termijn niet wordt gehaald, moet de herontwikkeling mogelijk met 5 jaar worden uitgesteld. Kan het college een nadere juridische toelichting geven op de situatie met betrekking tot het huurcontract? Waarom moet een tijdelijk huurcontract dat op 1-1-2027 afloopt in 2025 worden opgezegd? Waarom zou niet opzeggen direct een verlenging van 5 jaar betekenen? Waarom is een tijdelijke verlenging van bijvoorbeeld 2 jaar niet mogelijk? Waarom is er een Raadbesluit nodig om tot een ander (privaatrechtelijk) afsprakenkader te komen? En waarom heeft het college hier niet eerder een oplossing voor gezocht en laat het college het aankomen op besluitvorming van de Raad in november 2025?



Antw. 1: De belangrijkste redenen om nu met een raadsvoorstel te komen zijn:

- 1: Technische noodzaak vanwege veroudering vastgoed.
- 2: Beleidsmatige kansen op betere voorzieningen en meer kwaliteit.
- 3: Maatschappelijke belofte om nu echt met de Korf aan de slag te gaan.

Waarom moet een tijdelijk huurcontract dat op 1-1-2027 afloopt in 2025 worden opgezegd?

Omdat een opzegtermijn van minimaal een jaar van toepassing is. Dus om opzegging per 1-1-2027 te halen moet voor 1-1-2026 opgezegd zijn.

Waarom zou niet opzeggen direct een verlenging van 5 jaar betekenen? Omdat dit contractueel is vastgelegd.

Waarom is een tijdelijke verlenging van bijvoorbeeld 2 jaar niet mogelijk? Dat is wel degelijk mogelijk als onderdeel van een nieuw afsprakenkader over de rol van de huurder in De Nieuwe Korf en de tijdelijke situatie. Daarvoor is het wel noodzakelijk om de lopende overeenkomst te beëindigen.

Waarom is er een Raadsbesluit nodig om tot een ander (privaatrechtelijk) afsprakenkader te komen? De huurder heeft huurbescherming en de verhuurder mag alleen op specifieke wettelijke grondslagen opzeggen, zoals dringend eigen gebruik. Een besluit over kaders en randvoorwaarden en financiën toont het dringend eigen gebruik aan. Zonder dit besluit is het op z'n minst onzeker of de gemeente het huurcontract kan en mag ontbinden.

Waarom heeft het college hier niet eerder een oplossing voor gezocht en laat het college het aankomen op besluitvorming van de Raad in november 2025? We zijn al geruime tijd met de huurder in gesprek en zijn nu toe aan het inhoudelijke kaderstellende raadsbesluit. Dat is in overeenstemming met de aan de raad gecommuniceerde planning'

Vraag 2. In *bijlage 5 – Realisatiestrategie* wordt opgemerkt "Sportpark Burgemeester Buiningpark" is de beoogde nieuwe locatie voor de sporthal. Hiervoor is wel een herinrichting van dat gebied, met het verschuiven en verplaatsen van functies, nodig. Om dat mogelijk te maken moet de gemeente sportvelden en andere functies verplaatsen." Op de schermen van de huidige sporthal zijn al tekeningen vertoond met een aanbouw voor een nieuwe sporthal. Kan het college de Raad informeren over de plannen en alle schetsen, ontwerpen en studies die er zijn gemaakt, delen met de Raad?

Antw. 2: Het is onduidelijk welke 'schermen van de huidige sporthal' de vraagsteller bedoelt. Het college heeft geen tekeningen vertoond. Er zijn nog geen ontwerpen. Het opstellen van schetsen en studies voor de no-regret inpassing van de sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark is onderdeel van de volgende fase van het project zoals beschreven in het raadsvoorstel. Als daar een slag in is gemaakt en ook de betrokken stakeholders in dat gebied zorgvuldig zijn betrokken informeren wij de raad.

Vraag 3. In *bijlage 3 - Jaarlijkse lasten* staat: "De geraamde kosten gaan uit van eigenaarskosten. We gaan ervan uit dat de gebruikerslasten voor rekening van de gebruikers komen. We rekenen niet met huurinkomsten aangezien deze doorgaans middels een subsidie (deels) door de gemeente aan de gebruiker worden vergoed". Kan het college bevestigen dat de Tuin, Scholen in de Kunst en de Bibliotheek geen huur gaan betalen? Kan het college specificeren welke lasten de partijen wel gaan betalen?

Antw. 3: De wet Markt en Overheid verplicht de gemeente om huur in rekening te brengen voor maatschappelijk vastgoed. Dat houdt in dat de Bibliotheek, Scholen in de Kunst en



Theater De Tuin voor het gebruik van De Nieuwe Korf huur gaan betalen.

De genoemde partners hebben ook een subsidierelatie met de gemeente. De subsidie moet ervoor zorgen dat deze partners de maatschappelijke taken die we als gemeente van hen vragen naar behoren kunnen uitvoeren. Als de verhuizing van deze partners leidt tot andere lasten dan zal dit ook invloed hebben op de subsidie. Dit kan ook betekenen dat de subsidie omlaaggaat omdat de bedrijfsvoering in De Nieuwe Korf voor de partners voordeliger is. We kunnen nog niet specificeren welke lasten partijen in de toekomst gaan betalen, dat is afhankelijk van de vele nog in de volgende fases te maken keuzes.

Vraag 4. *De kosten van renovatie worden geraamd op ruim € 20 miljoen en betreft drie locaties, namelijk de huidige Korf, Scholen in de Kunst en de Bibliotheek. De renovatiekosten voor de Korf werden in 2018/2019 nog geraamd op orde grootte € 4 a 5 miljoen. Kan het college een nadere toelichting geven waarop het bedrag van € 20 miljoen is gebaseerd?*

Antw. 4: Dat is gebaseerd op de kengetallen die de branche benchmark 'bouwkosten.nl' hanteert voor 'casco renovatie' van de verschillende functies per m² bvo. De kosten zijn inclusief opslagen en BTW. Voor de bibliotheek is daarnaast een opslag gehanteerd op de benchmark i.v.m. het deels monumentale en deels architectonisch specifieke karakter van het gebouw.

Vraag 5. Er wordt 640 m² gereserveerd voor Scholen in de Kunst. Kan het college inzicht geven waar deze reservering op is gebaseerd? Met welke behoefte en vraag houdt het college rekening? Klopt het dat het huidige pand Eikenlaan 2 vaak leeg staat en is dat in verband met de gevraagde huur? Verwacht het college, dat met het niet langer vragen van huur, het gebruik toe zal nemen?

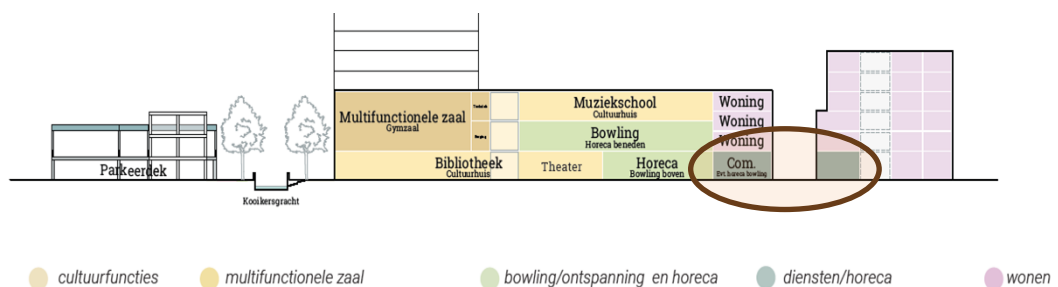
Antw. 5: Waar wordt het aantal van 640m² genoemd? Zoals in het raadsvoorstel uiteengezet is nog geen Programma van Eisen voor het cultuurhuis. We weten dus nu nog niet hoeveel ruimte er uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. De huidige aannames zijn ongeveer als volgt berekend: 100% huidig vloeroppervlak De Tuin + 75% huidige vloeroppervlak Bibliotheek gebouwen + 75% huidige vloeroppervlak Eikenlaan 1.

De ruimte ten behoeve van Scholen in de Kunst zal worden afgestemd op de behoefte. Dat zal minder ruimte zijn dan in het pand aan de Eikenlaan 1. Het kan het zijn dat de nieuwe locatie, door synergie met andere gebruikers, leidt tot meer gebruik. We zien hierbij geen relatie met de huurprijs. Zoals vermeld bij het antwoord op vraag 3 brengen we als gemeente wel degelijk huur in rekening.

Vraag 6. Klopt het dat in *bijlage 1 – Ruimtelijke kaders* in de Opgave & programma op pag.14, de "diensten of horeca: ca. 240 m²" ontbreken? Deze worden wel benoemd bij op de plankaart (pag. 33)?



Antw. 6: Dat klopt. Dit deel van het programma zit niet in het cultuurhuis maar in de plint van de woonblokken C en D. Het gaat om plekken recht tegenover de entree van de Hamershof die aan de groene openbare ruimte liggen en deze markeren en begrenzen. Om hier een fijn verblijfsklimaat te creëren en ook omdat het niet de makkelijkste plek is om een woning goed in te passen is een functie in de plint met horeca of dienstverlening ingetekend. Wonen is nog wel een terugvaloptie. Het maakt dus geen deel uit van de programmatische opgave (de lijst op p. 14) maar om stedenbouwkundige redenen wel van het nu voorgestelde programma. In de doorsnede op p. 48 is te zien om welke ruimtes het gaat, hieronder treft u dit beeld met de beide plinten omcirkeld.



Vraag 7. De investering in variant D is € 15 miljoen en in variant E is € 18 miljoen, waarbij de eenmalige opbrengst gelijk is in beide varianten. Klopt ons beeld dat de verkoopopbrengst van de Eikenlaan niet is verrekend in variant D?

Antw 7: Dat klopt niet. In beide varianten is een bedrag genoemd voor achterblijvende locaties van € 1,5 miljoen (onderste regel van de tabel op pagina 3). Het verschil tussen de varianten zit in de omvang van het cultuurhuis.

Vraag 8. Wat is de oorzaak van de stijging van de jaarlijkse lasten € 690.000 in variant E?

Antw. 8: € 690.000 is het verschil tussen de nieuwe jaarlijkse lasten (€ 1.008.000) en de huidige jaarlijkse lasten (€ 318.000).

Vraag 9. In het *raadsvoorstel 5.2.3.* wordt aangegeven, overeenkomstig de berekening in *bijlage 4 – Grondexploitatie*, dat een grondexploitatie een geraamd positief resultaat heeft van € 600.000,- (netto contante waarde). Echter in het *raadsvoorstel 15 Financieel advies (kosten en dekking)* betreft de geschatte netto-opbrengst € 0,4 miljoen (huidige waarde, oftewel netto contante waarde). Vanwaar het verschil in één document? Klopt het dat in de grondexploitatie geen rekening is gehouden met kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke beheer, verplaatsingskosten etc.?

Antw 9: Dat is inderdaad verwarrend. Het verschil wordt veroorzaakt door een andere aanname in rente. Het bedrag van 600.000 is het bedrag dat wij volgens BBV-regels nu moeten aanhouden in de grondexploitatie waarbij (verplicht, zie vraag 10) een rente van nu 0% geldt. Het bedrag van 400.000 is een berekening op basis van langjarige renteverwachtingen van 2%.



In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de gebiedsexploitatie waaronder ook -indien van toepassing- de in de vraag genoemde kostensoorten. U kunt de ramingen hiervan inzien in de geheime bijlagen.

Vraag 10. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een rente van 0% omdat de gemeente op dit moment geen uitstaande financiering heeft. Is dat realistisch? De rekenrente in *bijlage 3 – Jaarlijkse lasten* is echter 2%, wat verklaard dat verschil? Wat is rente in de grondexploitatie Tabaksteeg-Zuid, ter vergelijking?

Antw. 10: Bijlage 3 heeft betrekking op maatschappelijk vastgoed, met rentes over lange termijn. De Grondexploitatie betreft een tijdelijke liquiditeitsbehoefte. Daar gelden andere rentes voor.

De toerekening van rente in gemeentelijke grondexploitaties wordt voorgeschreven door de commissie BBV, deze geeft richtlijnen waaraan de gemeente zich moet houden. In het geval van de gemeente Leusden bedraagt de rente op dit moment verplicht 0%.

Voor Tabaksteeg Zuid is nog geen grondexploitatie geopend, daar is dan ook geen rente van toepassing.

Vraag 11. Het parkeeronderzoek betreft het zoekgebied geheel het winkelgebied Hamershof. Is daar ook rekening gehouden met het feit dat de nieuwbouwwoningen bij de voormalige politie-locatie een beperkt aantal parkeerplaatsen heeft en ook gebruik zal gaan maken van de parkeergarage De Blekerij, evenals wat nu verwacht wordt van de 115 nieuwbouwwoningen van De Nieuwe Korf? Is er in de raming rekening gehouden met het feit dat Amersfoort betaald parkeren heeft ingevoerd en dit effect zal op het aantal mensen dat voor winkelen in Leusden kiest? Komt de parkeerdruk momenteel op een zaterdagmiddag overeenkomt met de gepubliceerde cijfers?

Antw. 11: De huidige parkeerdruk is niet berekend maar daadwerkelijk gemeten op 34 verschillende meetmomenten. De verandering in parkeerdruk als gevolg van wegvallende en juist nieuw toe te voegen functies is vervolgens berekend. Het bestemmingsplan van de herontwikkeling politiebureau voorziet in een parkeerkelder en benutting van de restcapaciteit op de binnenring van de Zeilmakerij. De restcapaciteit van de Zeilmakerij is niet meegeteld in de parkeerbalans van DNK. Voor wat betreft het betaald parkeren in Amersfoort is het onmogelijk om te berekenen óf -en zo ja in welke mate de invoering van betaald parkeren in een buurgemeente leidt tot meer bezoekers aan de Hamershof. We verwachten geen groot effect. Er is alleen restcapaciteit berekend binnen acceptabele loopafstand van DNK, dus niet aan de noord- en westzijde van de Hamershof. Daarnaast kan gestuurd worden op balans tussen vraag en aanbod door de blauwe zones uit te breiden indien nodig. Het uitbreiden van de blauwe zone maakt geen onderdeel uit van het raadsvoorstel.



Tenslotte: het raadsvoorstel beoogt niet de uitkomst van een rekensom vast te stellen maar een ruimtelijk kader: *'We bouwen zoveel parkeerplaatsen als nodig om het vraagvolgende parkeerbeleid in Leusden centrum te kunnen handhaven. We benutten hierbij de restcapaciteit in het openbaar gebied en blijven op strategische plekken in het centrum blauwe zones inzetten. We voeren geen betaald parkeren in'.*

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

R.B. van den Brink
directeur secretaris

F.M. de Wit
locoburgemeester