Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer L252259
Datum raadsvergadering 1 oktober 2020
Portefeuillehouder H.A.W. van Beurden

Onderwerp
Integrale businesscase brandweerkazerne en politiebureau

Voorstel
Het college stelt u voor:

1. De brandweerkazerne aan de Burgemeester van der Postlaan 1 te renoveren conform scenario B met invoeging van een politiepost;
2. In te stemmen met de aankoop van een perceel grond met opstallen en verdere toebehoren (het politiebureau), plaatselijk bekend De Twijnderij 32 te Leusden, kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie F, nummer 5522, groot éénduizend vierkante meter (1.000 m²), tegen een koopsom van € 950.000 kosten koper;
3. Bij aankoop van het politiebureau door de gemeente de betreffende locatie aan te merken als herontwikkelingslocatie voor woningbouw en hiervoor vast te stellen de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie aan De Twijnderij 32;
4. Ten aanzien van de voorgaande beslispunten:
    a. een investeringskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de renovatie van de brandweerkazerne en de hieruit voortvloeiende lasten op te nemen in de begroting, waarbij € 193.000 wordt gedekt vanuit de voorziening onderhoud gebouwenbeheer, € 20.000 wordt gedekt vanuit het nog resterende budget voor overbruggingswerkzaamheden en € 650.000 wordt gedekt vanuit het ontwikkelingsresultaat van de locatie van het politiebureau;
    b. een incidenteel budget van € 80.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer gedurende de renovatie, waarbij € 10.000 wordt gedekt vanuit het nog resterende budget voor onderzoek naar de brandweerkazerne en € 70.000 wordt gedekt vanuit de algemene reserve, basisdeel;
    c. de verwervingskosten van de aankoop van het politiebureau ten laste te brengen van het revolverende budget voor strategische verwervingen;
    d. een incidenteel budget van € 65.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke (beheer)kosten van het politiebureau tot aan het moment van herontwikkeling van deze locatie en dit budget te dekken uit de algemene reserve, basisdeel;
    e. de voorbereidingskosten van de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau ten laste te brengen van het revolverende budget voor voorbereidingskosten ten behoeve van ruimtelijke projecten;
5. De begrotingswijziging met nummer 2020–1023 vast te stellen.

Aanleiding
Brandweerkazerne
Op 1 november 2016 heeft het college besloten om het gebruik van de huidige brandweer-kazerne voor enkele jaren voort te zetten en voornoemde periode te gebruiken om inzicht te krijgen of, en zo ja, in welke omvang renovatie of nieuwbouw van het kazernegebouw aan de orde is. Tevens is besloten om bij een eventuele renovatie of nieuwbouw de huidige

locatie de voorkeur te geven boven één van de onderzochte alternatieve locaties. De gemeenteraad is destijds over de voornoemde besluiten van het college geïnformeerd.
De huidige brandweerkazerne is ruim 25 jaar oud en de onderhoudskosten, de esthetische en energetische staat van het pand, veranderende wet- en regelgeving en veranderingen in de brandweerzorg waren aanleiding om te verkennen hoe de gemeente als eigenaar tegen de toekomst van het pand aankijkt. Duidelijk is dat de indeling van het huidige gebouw niet meer aan de vigerende eisen op het gebied van Arbo en de huidige eisen van de VRU voldoet. De VRU heeft aangegeven dat de huidige brandweervoorzieningen in Leusden, conform het dekkingsplan, na 2020 gehandhaafd blijven en heeft een handreiking opgesteld waaraan de brandweerkazerne moet voldoen. Daarnaast heeft de politie aangegeven te willen verhuizen naar een politiepost in de te renoveren brandweerkazerne. Het huidige politiebureau aan De Twijnderij 32 kan dan worden verkocht.

Op 11 december 2018 heeft het college besloten een inventarisatie op te laten stellen voor de afweging tussen minimaal noodzakelijke aanpassingen (scenario A), renovatie (scenario B) of sloop/nieuwbouw (scenario C) van de brandweerkazerne op de huidige locatie. Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting van de drie scenario's. Onderdeel van het besluit is om te onderzoeken of de huidige resterende werkplekken en functionaliteiten van het politiebureau aan De Twijnderij 32 verplaatst kunnen worden naar de brandweerkazerne, aangezien de politie destijds had aangegeven het bestaande politiebureau te willen afstoten. In de raadsinformatiebrief van 23 januari 2020 is aangegeven dat het college eerst de mogelijkheden voor de financiële dekking van de scenario's nader wil verkennen omdat duidelijk is geworden dat in de huidige (meerjaren)begroting onvoldoende ruimte aanwezig is om de kapitaalslasten van een van de 3 scenario's te dragen. Deze verkenning is afgerond.

Politiebureau
Op 11 juni 2019 heeft de politie aan de gemeente kenbaar gemaakt het politiebureau af willen te stoten en is de gemeente gevraagd of zij het voor een publieke doelstelling wil verwerven. Naar aanleiding hiervan is de gemeente het gesprek met de politie aangegaan over de aankoop van het pand. Hierbij was de insteek van de gemeente om vanuit de veiligheidskolom (politie en brandweer) een maatschappelijke businesscase te creëren. De kerngedachte achter deze businesscase is dat de gemeente met de herontwikkeling van het politiebureau naar woningbouw (sloop-nieuwbouw) een aantrekkelijk ontwikkelresultaat kan realiseren als (gedeeltelijke) dekking voor de gewenste investering in de brandweerkazerne inclusief politiepost.

De gesprekken met de politie hebben geleid tot een intentieverklaring vanuit de gemeente over de aankoop van het politiebureau alsmede de toekomstige huisvesting van de politie in de gemeente. In augustus van dit jaar is de intentieverklaring uitgewerkt tot een formele koopovereenkomst, waarin onder meer is opgenomen:

- de verkoop/aankoop van het politiebureau tegen een koopsom van € 950.000 k.k.;
- de levering van het pand in de staat waarin het zich thans bevindt (*as is, where is*);
- de levering van het pand uiterlijk op 15 december 2020;
- de permanente huisvesting van de politie in de (nog te renoveren) brandweerkazerne voor een eerste huurperiode van 10 jaar tegen een kostprijsdekkende huur;
- het recht van een eerste huurverlenging van 5 jaar tegen (eveneens) een kostprijsdekkende huur, voor de huurperiode hierna geldt een marktconforme huur;
- de tijdelijke huisvesting van de politie in een deel van het politiebureau (voortgezet gebruik) tot het moment dat de politiepost in de gerenoveerde brandweerkazerne wordt opgeleverd.

In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen. Deze houdt in dat indien de gemeenteraad uiterlijk 15 november 2020 niet heeft ingestemd met de aankoop van het politiebureau door het voorliggende besluit te nemen, de koopovereenkomst wordt ontbonden. In dat geval zal het pand niet notarieel aan de gemeente worden geleverd en is de politie vrij om het pand (alsnog) aan de markt aan te bieden. Eenzelfde clausule is in de koopovereenkomst opgenomen wat betreft instemming met de verkoop door de korpsleiding van de politie.

Doel / Effect
De integrale businesscase beoogt een aantal effecten:

1. Met de renovatie volgens scenario B wordt een duurzame brandweerkazerne gerealiseerd voor een periode van minimaal 25 jaar, inclusief de bundeling van brandweer en politie in één pand in het centrum van Leusden.
2. Met de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau wordt voldaan aan de woningbehoefte specifiek voor senioren op een centrumlocatie.
3. Met de herontwikkeling wordt een aantrekkelijk financieel resultaat voorzien, welke wordt ingezet als gedeeltelijke dekking van de investering in de brandweerkazerne.

Argumenten
1.1 Het pand voldoet na renovatie grotendeels aan de huidige normen van de VRU en de Arbo.

- Er wordt een sekse- en hygiënescheiding tot stand gebracht, waarmee brandweermannen en -vrouwen eigen kleedruimten en sanitair hebben en vuil geworden kleding gescheiden wordt van de schone.
- De oppervlakte van de kazerne en de typen kantoor-, vergader-, instructie- en ontspanningsruimten voldoen aan de daaraan gestelde eisen.
- Het buitenterrein beschikt over een vloeistofdichte vloer en olie- en zandafscheider die voldoen aan de normen van de VRU.

1.2 Het pand voldoet na de renovatie aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente ten aanzien van haar eigen vastgoed.

- Het gebouw wordt gasloos gemaakt. Hiermee ontstaat een duurzaam gebouw. Ten behoeve van de verwarming van het gebouw en het tapwater worden zonnepanelen i.c.m. warmtepomp/zonneboilers en WTW ingezet.
- In de voorbereiding van de renovatie zal moeten worden bezien of opwekking van de voor gebruik benodigde elektriciteit kan met behulp van het toevoegen van nog meer zonnepanelen. De verlichting zal in ieder geval worden uitgevoerd in LED en elektrische apparaten zullen zoveel mogelijk energielabel A of beter hebben.

1.3 De gebruikers van het pand (vrijwilligers brandweer en medewerkers politie) beschikken na de renovatie over een veilige, prettige, duurzame en zichtbare werkomgeving.

- Het gebouw is aan zowel de binnen- als buitenzijde helemaal opgefrist.
- Het pand is duurzaam (zie argument 1.2)
- In het renovatiescenario wordt ook het terrein opnieuw bestraat en ingericht. Door de aard van de ingreep wordt toekomstig onderhoud naar voren gehaald. Grote ingrepen, zoals het herstraten van het terrein, het vervangen van de garagedeuren en het vernieuwen van de dakbedekking zijn daardoor in de komende jaren niet meer nodig en kunnen gelijktijdig in plaats van versnipperd worden opgepakt. Met de renovatie van de kazerne kan de brandweerpost nog circa 25 jaar functioneren op de huidige locatie conform de op dit moment gestelde eisen.

- Het pand is aan de buitenzijde duidelijk herkenbaar als brandweerkazerne en politiepost. Er ontstaat een voor de burgers duidelijk zichtbaar hulpdienstencluster (HDC).

1.4 De uitstraling van het pand sluit na de renovatie aan bij het niveau van de panden in de directe omgeving en past binnen de revitalisering van het centrumgebied.
Het centrumgebied van Leusden krijgt een grondige kwaliteitsimpuls. Zo zijn woningen boven de winkels verduurzaamd, is 't Erf voorzien van een nieuwe bestrating en inrichting, is het Huis van Leusden gerealiseerd en worden in de overige openbare ruimte nu of in de nabije toekomst ingrepen gedaan om functioneren en aanzicht van het centrum te verbeteren. Daarnaast zijn er nog plannen om leegstand terug te dringen en De Korf en omgeving aan te pakken. In de directe omgeving van dit centrum ligt de brandweerkazerne. Esthetische opfrissing van de kazerne draagt bij aan de breder ingezette ruimtelijke en stedenbouwkundige revitalisering van het centrumgebied.

1.5 Bij uitvoering van het voorgestelde renovatiescenario B liggen de jaarlijkse lasten (beduidend) lager dan bij het nieuwbouwscenario C.
Met een beperktere investering wordt nagenoeg hetzelfde kwaliteitsniveau behaald als bij nieuwbouw. Voordeel van renovatie ten opzichte van nieuwbouw is daarnaast dat er sprake is van een groter gebouw, hetgeen zorgt voor meer flexibiliteit (wanneer in de toekomst functies moeten worden ingepast, gaat dit makkelijker wanneer er sprake is van overmaat). Per saldo komen de totale jaarlijkse eigenaars- en onderhoudslasten substantieel lager uit dan bij de nieuwbouwvariant. In bijlage 3 wordt hier nader op ingegaan.

1.6 Behoud politiepost in gemeente Leusden.
De wens van de politie om het huidige politiekantoor aan De Twijnderij te willen verlaten en een post voor circa 7 agenten te huisvesten in de brandweerkazerne maakt het mogelijk om in Leusden een volwaardige en bemande opkomstlocatie te behouden, een voor burgers herkenbaar hulpdienstencluster (HDC) te realiseren en het gebruik van de kazerne te optimaliseren. Dit wordt daarnaast vertaald in structurele financiële baten voor de gemeente in de vorm van huuropbrengsten.

2.1 Realiseren van een aantrekkelijk ontwikkelresultaat ten behoeve van de integrale businesscase.
Gegeven de aankoopsom van het politiebureau en de globale kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie is het mogelijk om een aantrekkelijk ontwikkelresultaat te realiseren. Dit resultaat wordt ingezet als gedeeltelijke dekking van de investering in de renovatie van de kazerne.

2.2 De strategische aankoop is passend binnen het flexibele grondbeleid van de gemeente.
In de Nota Grondbeleid 2020 is opgenomen dat het te voeren grondbeleid per locatie kan verschillen en een resultante is van een zorgvuldig afwegingsproces. Daarbij spelen aspecten als urgentie, regie en rendement een belangrijke rol. Vanuit het aspect urgentie wordt duidelijk dat de aankoop en herontwikkeling bijdraagt aan ruimtelijke en maatschappelijke ambities alsmede aan sectorale beleidsdoelstellingen van de gemeente. Hieronder valt bijvoorbeeld in directe zin het toevoegen van woningbouw ten behoeve van senioren en indirect het duurzaam kunnen renoveren van de kazerne. Wat betreft het aspect regie is het voeren van een actief grondbeleid minder noodzakelijk. Het is namelijk de verwachting dat ook een marktpartij de herontwikkeling actief zal oppakken. Daarentegen scoort de aankoop op het aspect rendement wel hoog. Er wordt namelijk een aantrekkelijk

ontwikkelresultaat voorzien (financieel rendement) met een laag risicoprofiel, dat kan worden ingezet als gedeeltelijke dekking van de investering in brandweerkazerne (maatschappelijk rendement).

2.3 De gemeente handelt marktconform.
De gemeente betaalt een marktconforme prijs. De koopsom ligt namelijk lager dan de onafhankelijk getaxeerde marktwaarde uitgaande van een herontwikkeling naar woningbouw met 4 woonlagen. In de kaders op hoofdlijnen is opgenomen dat de herontwikkeling mag uitgaan van 5 woonlagen. De voorziene marktwaarde ligt derhalve hoger dan hetgeen thans is getaxeerd.

3.1 De kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling vormen input voor de planuitwerking, de participatie en de selectie van een marktpartij.
De kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling zijn opgenomen in bijlage 2. Hierin wordt onder meer ingegaan op stedenbouwkundige inpassing, programma, parkeren en duurzaamheid. De kaders op hoofdlijnen vormen het vertrekpunt voor de planuitwerking en de participatie met omwonenden en belanghebbenden. Ook vormt het input voor het selecteren van een marktpartij voor in ieder geval de opstalexploitatie en mogelijk ook de grondexploitatie. Bij de marktselectie spelen aspecten een rol als type partner, type samenwerking, het plan (inhoud, kwaliteit en proces) alsmede de bieding voor de locatie. Op het moment dat de kaders op hoofdlijnen door de gemeenteraad zijn vastgesteld, biedt dat duidelijkheid en zekerheid aan marktpartijen voor de bieding en daarmee voor de gemeente als het gaat om het behalen van een aantrekkelijk ontwikkelresultaat. De kaders voor de herontwikkeling zijn echter wel slechts op hoofdlijnen vormgegeven, zodat binnen de planuitwerking voldoende ruimte voor creativiteit blijft bestaan.

3.2 Aantrekkelijke woningbouwlocatie voor doelgroep in centrum.
De locatie van het bestaande politiebureau is dichtbij voorzieningen en een ideale plek voor seniorenwoningen. In het vorig jaar gehouden woningbehoefteonderzoek komt duidelijk naar voren dat er een tekort is aan seniorenwoningen in de gemeente. Met de toevoeging van woningen aan het centrum van Leusden wordt ook het draagvlak voor de daar gesitueerde voorzieningen groter. Veel grote en kleinere winkelcentra in Nederland hebben het namelijk zwaar te verduren als gevolg van onder andere het online shoppen. Winkelpanden komen leeg te staan en er moet creatief nagedacht worden om deze leegstand tegen te gaan.

3.3 Grote vraag naar grotere (middel)dure appartementen.
Aan middeldure en dure appartementen is veel behoefte in Leusden. Het toevoegen van dit type woning kan daarnaast leiden tot doorstroming in de bestaande woningmarkt. Veel senioren zullen immers deels binnen Leusden een bestaande grondgebonden koopwoning achterlaten. Daarnaast resulteert het geheel of gedeeltelijk invullen van de locatie met sociale huurwoningen tot onvoldoende financiële middelen voor de renovatie van de brandweerkazerne. Feitelijk is er ook geen noodzaak om sociale huurwoningen te realiseren, omdat de WSL de afgelopen jaren vanaf 2016 al voldoende heeft gerealiseerd en nog in de planning heeft staan. Een groot deel hiervan zijn appartementen (bijvoorbeeld in Hof van Liz en Groot Agteveld).

3.4 Voor de parkeerbehoefte is een maatwerkoplossing mogelijk.
Bij de planuitwerking kan gemotiveerd worden afgeweken van het bestaande parkeerbeleid. Het uitgangspunt daarbij is om niet voor de leegstand te bouwen en optimaal gebruik te maken van de bestaande restruimte in het omliggende openbaar gebied.

Financiën

4.1 Voor het realiseren van renovatiescenario B is een investeringskrediet nodig van € 1.500.000.

Op basis van financiële en kwalitatieve afwegingen wordt de gemeenteraad geadviseerd om een investeringskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor een uitgebreide renovatie van de brandweerkazerne (conform scenario B) met invoeging van een politiepost. Het uitbreiden en vervangen van de stallingsruimte maakt expliciet geen deel uit van de renovatie. Conform het Programma van Eisen was dit in eerste instantie wel aan de orde, maar de VRU heeft inmiddels aangegeven dat de huidige stallingsruimte toch acceptabel is.

Binnen de voorziening groot onderhoud gebouwenbeheer is een bedrag van € 193.000 beschikbaar voor uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. De raad wordt voorgesteld deze middelen over te hevelen naar de reserve dekking kapitaallasten economisch nut om vanuit deze reserve een deel van de ontstane kapitaallasten te dekken.

Bij de Voorjaarsnota 2019 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld van € 35.000 ten behoeve van overbruggingswerkzaamheden voor de brandweerkazerne. Binnen dit budget is nog € 20.000 aan financiële ruimte beschikbaar. De raad wordt voorgesteld deze middelen over te hevelen naar de reserve dekking kapitaallasten economisch nut om vanuit deze reserve een deel van de ontstane kapitaallasten te dekken.

Op basis van de globale kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau is een voorziene marktwaarde bepaald van € 1,6 miljoen. Hierin zijn alle voorziene kosten en opbrengsten meegenomen die voortvloeien uit de herontwikkeling. Gegeven de overeengekomen koopsom van het politiebureau van € 950.000, is het voorziene netto ontwikkelresultaat bepaald op € 650.000. Het is de verwachting dat het ontwikkelresultaat wordt gerealiseerd voorafgaand of in het jaar dat de eerste kapitaallast ten aanzien van de renovatie van toepassing is (2023). De raad wordt voorgesteld om het ontwikkelresultaat over te hevelen naar de reserve dekking kapitaallasten economisch nut om vanuit deze reserve een deel van de ontstane kapitaallasten te dekken.

Het exacte ontwikkelresultaat is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder prijsontwikkeling (VON-prijzen en bouwkosten), marktselectie (biedingen) en de ontwikkelstrategie (politiebureau doorverkopen of zelf voeren van de grondexploitatie). De raad wordt voorgesteld om het uiteindelijke ontwikkelresultaat over te hevelen naar de reserve dekking kapitaallasten economisch nut. Op het moment dat het ontwikkelresultaat hoger zal liggen dan € 650.000, betekent dit op termijn een voordeel voor de (meerjaren) begroting. Indien het ontwikkelresultaat echter lager uitvalt, dan zal aanvullende dekking moeten worden gezocht.

In onderstaande tabel is het structurele effect op de begroting opgenomen voor renovatiescenario B uitgaande van de investeringskosten en wijzigingen in exploitatiekosten van de brandweerkazerne (waaronder beheer en onderhoud). Een nadere uitwerking van de voorziene financiële effecten en de toelichting hierop is opgenomen in bijlage 3. Hierin is ook het vergelijk opgenomen met scenario A en C.

	Begrotingskader 2020	Scenario B (2023)
Afschrijving	2.000	66.000
- dekking vanuit MJOP	-	-8.000
- dekking vanuit tijdelijke maatregelen	-	-1.000
- dekking vanuit ontwikkelresultaat	-	-28.000
Rente (o.b.v. 1,0%)	-	15.000
Kapitaallasten	2.000	44.000
Belastingen/verzekeringen	2.000	2.000
Beheer en klein onderhoud	17.000	27.000
Groot onderhoud (MJOP)	25.000	21.000
Gas, water en elektra	14.000	7.000
Inkomsten uit verhuur	-	-12.000
Totaal	**60.000**	**89.000**
Mutatie t.o.v. begrotingskader 2020 (op basis van een rente van 1,0%)	-	29.000

Uit de tabel komt een extra begrotingslast naar voren van € 29.000 voor het eerste jaar na gereedkomen van de renovatie (2023). Deze extra last neemt jaarlijks af met de resterende instandhoudingstermijn van 25 jaar. In jaar 10 gaat het bijvoorbeeld nog om een extra begrotingslast van € 22.000.

Het is echter reëel dat de extra begrotingslast lager uitvalt. De investering in de kazerne is doorgerekend met een rentepercentage van 1,0%, terwijl de rente voor een langlopende lening momenteel (augustus 2020) ongeveer 0,25% bedraagt. Een eventueel rentevoordeel wordt in de begroting verwerkt bij het daadwerkelijk afsluiten van de lening. Als dit tegen die tijd mogelijk is voor een tarief van 0,25%, dan bedraagt de voorziene extra begrotingslast € 18.000 in het eerste jaar na de ingebruikname van de gerenoveerde kazerne (2023).

4.2 Voor het tijdelijk huisvesten van de brandweer is een budget nodig van € 80.000.
Met de VRU is een eerste verkennend gesprek gevoerd over de mogelijkheden voor huisvesting van de brandweer tijdens de renovatie van de kazerne. Op het moment dat de renovatie doorgang zal vinden, worden definitieve afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting. Vooralsnog zijn de volgende opties besproken:

a) *Externe locatie aanhuren*. Voor het extern huisvesten van de brandweer dient een geschikte locatie voorhanden te zijn. Daarbij is de geschiktheid onder meer afhankelijk van de wettelijke aanrijtijden. Ook zal het betreffende pand geschikt moeten zijn, al dan niet met een verbouwing, voor een brandweerfunctie.
b) *Faseren renovatiewerkzaamheden*. Het is denkbaar dat de brandweer tijdens de renovatie in de bestaande kazerne blijft zitten. De uitvoering van de renovatiewerkzaamheden zal dan wel handig gefaseerd moeten worden.
c) *Tijdelijke units*. Op het buitenterrein van de kazerne kunnen tijdelijke units worden geplaatst. Voor het kantoorpersoneel van de brandweer en voor het organiseren van kader- en oefenavonden kan waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van het huidige politiebureau. Dit beperkt de ruimtevraag van de tijdelijke units.

Bij zowel optie b (faseren) als optie c (tijdelijke units) blijft de brandweer op de huidige locatie. Op het moment dat de stallingsruimte aan de beurt is voor renovatie, dan kan de brandweer het aantal brandweerauto’s mogelijk beperken tot een minimaal benodigd aantal van 3. Het overige ondersteunende materieel wordt dan elders geplaatst. De brandweer-auto’s kunnen bij deze opties buiten worden gestald, maar enkel buiten het winterseizoen en met permanente bewaking.

Ondanks dat de exacte wijze van tijdelijke huisvesting thans nog niet duidelijk is, wordt uitgegaan van een stelpost van € 80.000 aan kosten. Bij de Voorjaarsnota 2019 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld van € 40.000 voor het inventariseren van de huisvestingsscenario's voor de brandweer. Binnen dit budget is nog € 10.000 aan financiële ruimte beschikbaar. De raad wordt voorgesteld om het bedrag van € 10.000 aan te wenden voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer en het overige deel van de kosten (€ 70.000) incidenteel te dekken vanuit de algemene reserve, basisdeel (uitvoeringsjaren 2021-2022). Indien uiteindelijk voor optie b (faseren) wordt gekozen, dan kan een aannemer de renovatie minder efficiënt uitvoeren, hetgeen tot uiting zal komen in een hogere aanbestedingssom. In dat geval is sprake van structureel hogere afschrijvingslasten. Ter compensatie hiervan zal bij optie b (faseren) het incidentele budget van in totaal € 80.000 worden overgeheveld naar de reserve dekking kapitaallasten economisch nut.

4.3 De aankoop van het politiebureau is passend binnen het afwegingskader voor strategische verwervingen.

Binnen het door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader is een aantal vragen van belang:

- Is handelingssnelheid noodzakelijk voor de aankoop? Nee, de aankoop is reeds vastgelegd in een koopovereenkomst. Teneinde te bepalen of alsnog sprake is van een strategische verwerving, moeten ook vragen omtrent regie en rendement worden gesteld. Deze vragen worden hieronder beantwoord.
- Zijn de gronden op termijn nodig voor de uitvoering van ontwikkelingen of om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan? Ja, de aankoop en herontwikkeling draagt primair bij aan het toevoegen van woningen voor senioren op een voor deze doelgroep aantrekkelijke locatie. Daarnaast draagt het ontwikkelresultaat bij aan een duurzame renovatie van de brandweerkazerne inclusief politiepost.
- Is aankoop mogelijk tegen de marktwaarde van de huidige bestemming? Nee, de marktwaarde bij de huidige (maatschappelijke) bestemming ligt lager dan de koopsom. Echter, er wordt een aantrekkelijk ontwikkelresultaat voorzien doordat de marktwaarde in de toekomstige (woningbouw)bestemming en op basis van de kaders op hoofdlijnen hoger ligt dan de koopsom. Het financiële rendement zal worden gebruikt als gedeeltelijke dekking voor de investering in de brandweerkazerne. Het belang van het maatschappelijke rendement wordt daarbij groot genoeg geacht om de aankoop als strategische verwerving aan te merken.

Op het moment dat de strategische aankoop wordt ingebracht in een grondexploitatie (bij actief grondbeleid) of wordt doorverkocht aan een ontwikkelende partij (bij faciliterend grondbeleid), zal het budget voor strategische verwervingen weer worden aangevuld.

4.4 Voor het tijdelijk huisvesten van de politie is een incidenteel budget nodig van € 65.000.

Tot het moment van oplevering van de politiepost in de gerenoveerde brandweerkazerne, heeft de politie het recht om gebruik te blijven maken van het bestaande politiebureau. De locatie van het politiebureau zal dus op zijn vroegst medio 2022 vrijkomen voor herontwikkeling naar woningbouw. De hiervoor liggende periode zal onder meer worden gebruikt voor de planuitwerking, marktselectie en (zo mogelijk) vaststellen van het bestemmingsplan. Tot aan het moment van herontwikkeling komen de lasten van het politiebureau voor rekening van de gemeente. Hieronder vallen mede financieringskosten, belastingen/verzekeringen en het minimaal noodzakelijke onderhoud. Voor maximaal twee jaar (2021 en 2022) zijn deze kosten geraamd op totaal € 65.000.

4.5 De voorbereidingskosten worden te zijner tijd door het project zelf gedragen.
De voorbereidingskosten ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau, bijvoorbeeld voor projectmanagement en stedenbouw, komen in eerste instantie ten laste van het revolverende budget voor voorbereidingskosten ten behoeve van ruimtelijke projecten (raadsbesluit 27 september 2018). Afhankelijk van de ontwikkelstrategie worden de voorbereidingskosten op termijn ingebracht in een grondexploitatie (bij actief grondbeleid) of worden de ambtelijke kosten verhaald bij het sluiten van een anterieure overeenkomst (bij doorverkoop/faciliterend grondbeleid). Het maken van voorbereidingskosten is noodzakelijk om de herontwikkeling voortvarend te kunnen oppakken.

5.1 Vaststellen begrotingswijziging
De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2020-1023, welke via bijbehorend raadsvoorstel aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden en in de begroting wordt verwerkt.

Tegenargument / Alternatieve scenario's
Als de raad niet besluit tot aankoop van het politiebureau en de daarbij behorende integrale businesscase met de herontwikkeling van de betreffende locatie alsmede de renovatie van de brandweerkazerne, kan dit een aantal negatieve consequenties hebben.

- De gemeente realiseert geen resultaat met de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau. Een investering in de brandweerkazerne zal daarmee een groter financieel effect hebben op de (meerjaren)begroting. Het politiebureau zal in dit geval waarschijnlijk aan een marktpartij worden verkocht, die daarna de gemeente zal verzoeken om aan een herontwikkeling mee te werken. De realisatie van woningbouw op de betreffende locatie zal dus uiteindelijk naar verwachting wel plaatsvinden.
- Indien de gemeente geen renovatiewerkzaamheden uitvoert, wordt niet voldaan aan het Programma van Eisen van de VRU, bijvoorbeeld op het gebied van sekse- en hygiënescheiding. In dat geval wordt dus geen minimaal functionele werkomgeving alsmede een moderne en gezonde werkomgeving gecreëerd voor het brandweercorps. Een duurzaam verblijf van het corps is dan niet langer gegarandeerd. Zonder renovatie is tevens geen sprake van verduurzaming en het esthetisch opwaarderen van gebouw en terrein. In de komende jaren zal dan echter wel conform scenario A een aantal forse ingrepen moeten worden gedaan. Dit is niet efficiënt en zal leiden tot regelmatige overlast en uiteindelijk hoger uitvallende kosten.
- Indien geen politiepost wordt gerealiseerd in de brandweerkazerne, is een duurzaam verblijf van de politie binnen de gemeente niet langer gegarandeerd.

Een argument om niet in te stemmen met het voorstel is het voorkomen van risico's die de gemeente loopt binnen de businesscase, onder meer ten aanzien van de aanbesteding en de herontwikkeling. In de volgende paragraaf wordt hier nadrukkelijk op ingegaan.

Risico's
Instemmingsvoorbehoud
In de koopovereenkomst is zowel voor de gemeente als voor de politie een ontbindende voorwaarde opgenomen, inhoudende dat de gemeenteraad dan wel de korpsleiding nog moet instemmen met de verkoop van het politiebureau aan de gemeente. Op het moment dat de instemming van minstens één partij achterwege blijft, dan zal de koopovereenkomst worden ontbonden, gaat de aankoop van het politiebureau niet door en is de beoogde integrale businesscase niet meer aan de orde. Op het moment dat de gemeenteraad instemt

maar de korpsleiding niet, dan kan het college geen uitvoering geven aan het besluit van de raad over de integrale businesscase. In dat geval zal de raad worden geïnformeerd en zal te zijner tijd een nieuw voorstel worden gedaan ten aanzien van de brandweerkazerne en de consequenties voor de (meerjaren)begroting. Tevens zullen in dit geval de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie aan De Twijnderij 32 komen te vervallen. Conform het beslispunt zijn deze kaders namelijk alleen van toepassing als het politiebureau door gemeente wordt aangekocht. Bij de verkoop aan een derde partij kunnen andere belangen, wensen en uitgangspunten van toepassing zijn, wat vraagt om een heroverweging van de nu voorliggende globale kaders.

Businesscase
Ten aanzien van de integrale businesscase is sprake van diverse risico's. Dit gaat zowel om financiële, politiek-bestuurlijke als omgevingsrisico's. Hieronder wordt nader ingegaan op de diverse onderdelen van de businesscase.

Brandweerkazerne

- Renovatie en bijkomende kosten. De totale investeringskosten voor de renovatie van de brandweerkazerne zijn geraamd op € 1,5 miljoen. Ten behoeve van het selecteren en contracteren van een aannemer zal een aanbesteding worden gehouden. Ook zullen diverse adviseurs worden ingeschakeld. Indien het aanbestedingsresultaat tegenvalt of de bijkomende kosten hoger uitvallen, dan moet mogelijk worden bezuinigd op de renovatie of dient extra budget beschikbaar te worden gesteld. Wanneer de meerkosten maximaal 15% zijn, gaat het om een maximaal effect van
  € 225.000. Uitgaande van een matige tot grote kans van optreden (50%), wordt het risico-effect ingeschat op € 112.500.
- Vertraging. Op dit moment hebben aannemers het erg druk. Dat maakt de kans dat een aanbesteding, bij een gebrek aan inschrijvers, niet succesvol is groter dan voorheen. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de planning. Bij de preselectie van aannemers zal zorgvuldig worden geverifieerd of aannemers daadwerkelijk een aanbieding willen doen en of zij kunnen realiseren binnen de gestelde termijnen.
- Verhuur. Het risico op leegstand van een deel van de kazerne is beperkt aangezien de politie de politiepost voor minimaal 10 jaar zal aanhuren. Voor de periode na 10 jaar bestaan echter geen garanties.
- Bestemming. Op de locatie van de brandweerkazerne rust thans geen bestemming om de politie te kunnen huisvesten. Daarvoor moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierbij is bezwaar door omwonenden en belanghebbenden mogelijk. Een eerste verkenning langs de diverse beleidsvelden waar de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst, maakt duidelijk dat het verstrekken van de vergunning zeer waarschijnlijk niet stuit op bezwaar van de zijde van het gemeentelijk beleid.
- Flora en fauna. Ten behoeve van de sloop- en verbouwingswerkzaamheden moet worden geïnventariseerd of beschermde soorten in het geding zijn. Op het moment dat beschermde diersoorten worden aangetroffen, kan de voorbereiding mogelijk worden vertraagd.
- Openbaarheid financiële specificatie. Bij de aanbesteding inschrijvende marktpartijen zouden zich kunnen laten leiden door de in bijlage 3 opgenomen financiële specificatie van de kredietaanvraag. De gemeente loopt hiermee het risico hogere inschrijvingen te ontvangen dan op basis van marktwerking het geval zou zijn.

Tijdelijke huisvesting brandweer en politie
Op dit moment is er rekening mee gehouden dat uitvoering van een renovatie ongeveer een jaar in beslag neemt. Voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer is daarom een incidenteel budget van € 80.000 aan de raad gevraagd. Gedurende het traject van het maken van bestek en tekeningen zal definitief inzichtelijk worden hoe lang en waar de brandweer gehuisvest zal worden tijdens de verbouwing. Er bestaat een risico dat de kosten hoger uitvallen dan het momenteel geraamde bedrag. Mocht hiervoor extra budget noodzakelijk zijn, dan zal tijdig aan de raad een aanvullend besluit worden voorgelegd, in ieder geval voorafgaand aan de gunning van de bouwwerkzaamheden.

De globale planning voorziet in oplevering van de gerenoveerde kazerne medio 2022. Op dat moment kan de politie inhuizen in de nieuwe politiepost en komt het bestaande politiebureau vrij voor herontwikkeling. De tijdelijke (beheer)kosten ten aanzien van het politiebureau zijn geraamd voor de jaren 2021 en 2022. Een beperkte vertraging in de renovatie heeft dus niet een direct gevolg voor de tijdelijke kosten van het bestaande politiebureau. Bij verdergaande vertraging in de oplevering van de politiepost in de kazerne, is mogelijk wel aanvullend budget noodzakelijk. Bijvoorbeeld voor rentelasten, belastingen en onderhoud.

Binnen de tijdelijke kosten voor het politiebureau zijn op basis van kengetallen kosten opgenomen voor het minimaal noodzakelijke onderhoud tot aan het moment van herontwikkeling. Voor 1 oktober 2020 zal nog een bouwtechnische keuring worden uitgevoerd. Indien hieruit naar voren komt dat de kosten voor het op korte termijn in stand houden van het pand dusdanig hoog zijn en niet passend binnen de businesscase, dan zal de raad hierover worden geïnformeerd.

Herontwikkeling locatie politiebureau
Het voornaamste risico ten aanzien van herontwikkeling van de locatie van het politiebureau is dat het voorziene ontwikkelresultaat van € 650.000 lager uitvalt en dat hierdoor de gedeeltelijke dekking voor de renovatie van de brandweerkazerne afneemt. Op het gebied van ontwikkelrisico’s worden de volgende aspecten benoemd:

- *Asbest*. Gelet op het bouwjaar van het politiebureau en een door verkoper uitgevoerd verkennend onderzoek is naar verwachting geen asbest verwerkt in het pand. Bij een beperkte hoeveelheid asbest worden de kosten geraamd op maximaal € 20.000.
- *Bodem*. Op basis van informatie op www.bodemloket.nl en een door verkoper uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is de locatie niet als verdacht weergegeven. Bij een beperkte bodemsanering zijn de kosten geraamd op maximaal € 50.000.
- *Archeologie*. Op basis van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is er geen archeologische verwachtingswaarde.
- *Sloop/civiele kosten*. Eventuele meerkosten op het gebied van sloop en civiele werkzaamheden zijn geraamd op maximaal € 40.000.
- *Plankosten*. Eventuele meerkosten op het gebied van planontwikkeling en VAT zijn geraamd op maximaal € 30.000.
- *Markt.* De effecten van de coronacrisis op de huizenmarkt kunnen zowel positief als negatief uitpakken (zie onderstaand ‘Effect coronacrisis’). In een negatief scenario is de minderopbrengst geraamd op maximaal € 200.000.

Het maximale effect van bovenstaande risico's is € 340.000. Uitgaande van een kleine tot matige kans van optreden (25%), is het risico-effect ingeschat op afgerond € 85.000.

Effect coronacrisis

Wat betreft het effect van de coronacrisis op de huizenmarkt is op dit moment geen duidelijk beeld te geven. Op basis van NVM-cijfers blijkt dat de huizenmarkt op dit moment stabiel is, zowel qua aantal verkopen als verkoopprijzen. De helft van alle woningen wordt nog boven de vraagprijs verkocht, mede vanwege het grote tekort aan beschikbare woningen. Volgens de laatste raming van Primos stijgt het tekort tot 415.000 woningen in 2024. In potentie betekent dat een verdergaande prijsstijging. Ook bij nieuwbouwprojecten is nog steeds beduidend meer animo dan aanbod. In tegenstelling tot de berichtgeving van NVM gaat DNB wel uit van een negatieve voorspelling met prijsdalingen van respectievelijk 2,1% en 3,7% in 2021 en 2022. Anderzijds is ook het effect op de bouwkosten van belang. Door de corona-crisis verwacht het EIB een verlies van 40.000 arbeidsplaatsen in de bouw. AT Osborne verwacht op korte termijn een stabiel bouwkostenniveau. Aan de ene kant door een afnemende vraag naar bouwprojecten en minder schaarste aan vakpersoneel, maar aan de andere kant meer druk op leveranciers voor tijdige levering en hiermee meer risico voor een aannemer. Op de langere termijn lijken de prijzen wel te dalen. Deze signalering was er al eerder, maar zal nu naar verwachting wat eerder inzetten en sneller gaan.

Dekking

De integrale businesscase resulteert in een extra begrotingslast van ongeveer € 29.000 in het eerste jaar van gereedkomen van de renovatie van de kazerne (2023). In de jaren hierna neemt de extra last structureel af. Naar de huidige inzichten kan de lastentoename niet worden opgevangen binnen de begrotingspositie van de gemeente. Mocht de gemeenteraad instemmen met de businesscase, dan wordt bij voorbaat een financiële claim gelegd op de nog te voeren kerntakendiscussie (zie Kaderbrief 2021). Dit betekent dat het college op een later moment een voorstel doet op welke wijze de extra begrotingslast zal worden gedekt.

Kansen en optimalisaties

Naast negatieve risico's zijn er ook kansen en optimalisaties te benoemen. Wat betreft de renovatie van de brandweerkazerne gaat het dan om een lager investeringsniveau. De coronacrisis kan immers tot effect hebben dat er meer concurrentie ontstaat op de bouwmarkt en dat hierdoor een aanbestedingsvoordeel wordt behaald. Ten aanzien van de herontwikkeling van het politiebureau kan sprake zijn van een verdergaande positieve ontwikkeling van de woningmarkt en een positief onderhandelingsresultaat uit de (door)verkoop van de locatie. Bovendien is de voorziene marktwaarde van € 1,6 miljoen gebaseerd op een terugliggende bouwlaag op de bovenste verdieping. Op het moment dat ruimtelijk een volledige bouwlaag is te verantwoorden, dan resulteert dat in de huidige markt in een meeropbrengst van ongeveer € 200.000. Dit kan als optimalisatie worden aangemerkt.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Na een positief besluit van de gemeenteraad ziet de globale planning er als volgt uit.

Brandweerkazerne

- Q4 2020 t/m Q2 2021: voorbereiding renovatie brandweerkazerne (definitief ontwerp, bestek, tijdelijke huisvesting, aanbesteding, etc.)
- Q3 2021 t/m Q2 2022: renovatie van de brandweerkazerne

Herontwikkeling politiebureau

- 15 december 2020: notariële levering van het politiebureau

- tot medio 2022: tijdelijk gebruik van een gedeelte van het politiebureau door de politie
- tot medio 2022: planontwikkeling, selecteren van een ontwikkelende partij en dergelijke
- medio 2022: politiebureau komt beschikbaar voor herontwikkeling naar woningbouw

Bijlagen

1. Scenario's brandweerkazerne Leusden
2. Kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau aan De Twijnderij 32;
3. Toelichting op de financiën van de integrale businesscase
4. Begrotingswijziging met nummer 2020–1023

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 25 augustus 2020, nummer L252259

b e s l u i t:

1. De brandweerkazerne aan de Burgemeester van der Postlaan 1 te renoveren conform scenario B met invoeging van een politiepost;
2. In te stemmen met de aankoop van een perceel grond met opstallen en verdere toebehoren (het politiebureau), plaatselijk bekend De Twijnderij 32 te Leusden, kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie F, nummer 5522, groot éénduizend vierkante meter (1.000 m²), tegen een koopsom van € 950.000 kosten koper;
3. Bij aankoop van het politiebureau door de gemeente de betreffende locatie aan te merken als herontwikkelingslocatie voor woningbouw en hiervoor vast te stellen de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie aan De Twijnderij 32;
4. Ten aanzien van de voorgaande beslispunten:
    a. een investeringskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de renovatie van de brandweerkazerne en de hieruit voortvloeiende lasten op te nemen in de begroting, waarbij € 193.000 wordt gedekt vanuit de voorziening onderhoud gebouwenbeheer, € 20.000 wordt gedekt vanuit het nog resterende budget voor overbruggingswerkzaamheden en € 650.000 wordt gedekt vanuit het ontwikkelingsresultaat van de locatie van het politiebureau;
    b. een incidenteel budget van € 80.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer gedurende de renovatie, waarbij € 10.000 wordt gedekt vanuit het nog resterende budget voor onderzoek naar de brandweerkazerne en € 70.000 wordt gedekt vanuit de algemene reserve, basisdeel;
    c. de verwervingskosten van de aankoop van het politiebureau ten laste te brengen van het revolverende budget voor strategische verwervingen;
    d. een incidenteel budget van € 65.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke (beheer)kosten van het politiebureau tot aan het moment van herontwikkeling van deze locatie en dit budget te dekken uit de algemene reserve, basisdeel;
    e. de voorbereidingskosten van de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau ten laste te brengen van het revolverende budget voor voorbereidingskosten ten behoeve van ruimtelijke projecten;
5. De begrotingswijziging met nummer 2020–1023 vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 1 oktober 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter

Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 25 augustus 2020, nummer L252259

b e s l u i t:

1. De brandweerkazerne aan de Burgemeester van der Postlaan 1 te renoveren conform scenario B met invoeging van een politiepost;
2. In te stemmen met de aankoop van een perceel grond met opstallen en verdere toebehoren (het politiebureau), plaatselijk bekend De Twijnderij 32 te Leusden, kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie F, nummer 5522, groot éénduizend vierkante meter (1.000 m^2), tegen een koopsom van € 950.000 kosten koper;
3. Bij aankoop van het politiebureau door de gemeente de betreffende locatie aan te merken als herontwikkelingslocatie voor woningbouw en hiervoor vast te stellen de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie aan De Twijnderij 32;
4. Ten aanzien van de voorgaande beslispunten:
    a. een investeringskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de renovatie van de brandweerkazerne en de hieruit voortvloeiende lasten op te nemen in de begroting, waarbij € 193.000 wordt gedekt vanuit de voorziening onderhoud gebouwenbeheer, € 20.000 wordt gedekt vanuit het nog resterende budget voor overbruggingswerkzaamheden en € 650.000 wordt gedekt vanuit het ontwikkelingsresultaat van de locatie van het politiebureau;
    b. een incidenteel budget van € 80.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer gedurende de renovatie, waarbij € 10.000 wordt gedekt vanuit het nog resterende budget voor onderzoek naar de brandweerkazerne en € 70.000 wordt gedekt vanuit de algemene reserve, basisdeel;
    c. de verwervingskosten van de aankoop van het politiebureau ten laste te brengen van het revolverende budget voor strategische verwervingen;
    d. een incidenteel budget van € 65.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke (beheer)kosten van het politiebureau tot aan het moment van herontwikkeling van deze locatie en dit budget te dekken uit de algemene reserve, basisdeel;
    e. de voorbereidingskosten van de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau ten laste te brengen van het revolverende budget voor voorbereidingskosten ten behoeve van ruimtelijke projecten;
5. De begrotingswijziging met nummer 2020–1023 vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 1 oktober 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter

SP

AMENDEMENT – A.9.1

Raadsvergadering van de gemeente Leusden d.d. 1 oktober 2020
Agendapunt 9. RV Businesscase brandweerkazerne en politiebureau

Onderwerp: woningbouwprogramma middeldure huur en goedkope koop

Ondergetekende(n) stelt/stellen voor het raadsbesluit beslispunt 3 als volgt te wijzigen en hoofdstuk 3 Woningbouwprogramma uit bijlage 2. hier op aan te passen:

3. Bij aankoop van het politiebureau door de gemeente de betreffende locatie aan te merken als herontwikkelingslocatie voor woningbouw met middeldure huur en “goedkope” koop voor Leusdense senioren;

Toelichting:

- Er is momenteel al voldoende aanbod in het dure segment van appartementen rondom de Hamershof, denk aan de Verborgen Tuinen, de Zeilmakerij en het momenteel in aanbouw zijnde appartementencomplex op het voormalig terrein van Jan van de Berg;
- In het woononderzoek wordt weliswaar gerept over behoefte aan dure appartementen echter er is noodzaak voor goedkope koopwoningen, middenhuur en sociale huur;
- De doorstroming vanuit uit betaalbare koophuizen is momenteel urgenter dan doorstroming vanuit huizen uit het duurdere segment;
- Daarnaast wil niet elke senior weer de lasten van een eigen huis maar is wel bereid iets meer te betalen voor huur vermits het appartement van goede kwaliteit is en bij voorzieningen ligt waardoor de druk op sociale huisvesting minder wordt;
- Door gemeente wordt bij projectontwikkelaars aangedrongen op het bouwen van betaalbare woningen, dan is het toch niet voor te stellen dat de gemeente zelf wel kiest voor het verdienmodel;
- De gemeente in de meerjarenafspraken van de prestatieafspraken met de WSL het volgende heeft vastgelegd:
  “De gemeente zoekt naar vernieuwende manieren om huishoudens met middeninkomens te huisvesten. Om doorstroming te bevorderen brengt de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk de vraag aan de orde om middeldure huur (met een aanvangshuurprijs tussen €738 en €972) en goedkope koop te realiseren. Wanneer uit een door de gemeente georganiseerde markttoets blijkt dat er geen commerciële investeerders te vinden zijn voor de realisatie van deze woningen, vraagt de gemeente WSL om hierin te investeren. Daarnaast zoekt de gemeente naar creatieve middelen om de realisatie en instandhouding van deze woningen af te dwingen”

SP

Annet Belt

MOTIE – M.9.1

De gemeenteraad van Leusden bijeen in de raadsvergadering van 1 oktober 2020, Agendapunt 9 RV Businesscase renovatie brandweerkazerne Leusden

Onderwerp: extra aandacht sociale huur en koop nabij (centrum)voorzieningen

Overwegende dat:

- het college voorstelt de brandweerkazerne aan de Burgemeester van der Postlaan 1 te renoveren met invoeging van een politiepost en tegelijkertijd een perceel grond met opstallen en verdere toebehoren (het politiebureau), plaatselijk bekend De Twijnderij 32 te Leusden te kopen;
- het college deze locatie (het politiebureau) wil aanmerken als herontwikkelingslocatie voor sloop en nieuwbouw.
- College voor de herontwikkeling de kaders op hoofdlijnen wil vaststellen, waarbij om moverende redenen koopappartementen in het (middel)dure prijssegment zijn voorzien waardoor een maatschappelijk ontwikkelresultaat wordt gehaald waarmee de dringende renovatie van de brandweerkazerne kan worden gefinancierd en de aanwezigheid van de politie kan worden gewaarborgd;
- woningbehoefte onderzoek uitwijst dat binnen de gemeente een tekort is aan onder andere middeldure en dure appartementen voor senioren. Dat deze groep senioren de komende jaren als gevolg van de vergrijzing in aantal flink toeneemt en deze locatie dichtbij (centrum)voorzieningen ligt en huisvesting dichtbij centrumvoorzieningen voor deze doelgroep heel wenselijk is;
- op deze wijze geen invulling wordt gegeven aan de doelstelling van het College om binnen projecten gemiddeld te streven naar 30% sociale huur- of koopwoningen, hetgeen overigens op andere plekken wordt gecompenseerd.

Verzoekt het college:

Bij alle toekomstige woningbouwplannen rond (centrum-)voorzieningen nadrukkelijk als kader mee te nemen de mogelijkheid van sociale en middelbare levensloop bestendige huur- en koopwoningen waarmee ook aan de behoefte en wens van specifieke doelgroepen in Leusden zoals mensen met een smalle beurs, een beperking, een chronische aandoening en/ of leeftijdsgebonden tegemoet kan worden gekomen en daarover de Raad te informeren;

En gaat over tot de orde van de dag.

GroenLinks-PvdA	**ChristenUnie-SGP**
Marcel Sturkenboom	Karolien Koopmans-Pouwels

Gemeente Leusden

MEMO BIJ RAADSVOORSTEL 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^2 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.

<u>Scenario middeldure huur</u>
In algemene zin kan worden gesteld dat dat ontwikkeling van middenhuurwoningen minder grondwaarde oplevert dan de ontwikkeling van koopwoningen. Dit komt onder andere doordat de hypotheekrenteaftrek 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).

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^2 tot 80 m^2 in het middeldure segment worden gerealiseerd. Op de huidige woningmarkt in Leusden wordt een huurprijs betaald van gemiddeld € 13,25 per m^2. 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^2 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 restruimte in het openbaar gebied.

Wijziging begroting Gemeente Leusden

Algemene Dienst begrotingsjaar : **2020** Wijzigingsnummer **1023**

Onderwerp: **Integrale businesscase brandweerkazerne en politiebureau**

De raad van de gemeente Leusden;

besluit:

De begroting van lasten en baten voor bovengenoemd
dienstjaar te wijzigen als hierna is aangegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2020

I. Schutte-van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter

activiteit	datum	paraaf
contr. CFA		
nulproef		
contr. BA		

Voorstel inzake:

Integrale businesscase brandweerkazerne en politiebureau

Grootboeknr	Grootboeknr omschrijving	Kostensoort	I/U	Kostensoort omschrijving	Taak	Taak omschrijving	Structureel J / N	Lasten bij	Lasten af	Baten bij	Baten af
								Lasten		Baten	
	instellen krediet renovatie brandweerkazerne										
7011004	Renovatie brandweerkazerne Leusden Centr. Install (20 jr)	32020	U	Overige aankopen en uitbesteding duurzame goederen			N	460.000			
7011005	Renovatie brandw. kazerne Leusden Centr. (25 jr)	32020	U	Overige aankopen en uitbesteding duurzame goederen			N	1.040.000			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			N			1.500.000	
	overheveling MJOP middelen vanuit voorziening gebouwenbeheer										
99224	Voorziening egalisatie gebouwenbeheer	72224	U	Storting voorziening egalisatie gebouwenbeheer			N	193.000			
61101	BBK Crisisbeheersing en Brandweer	72224	I	Onttrekking voorziening egalisatie gebouwenbeheer			N			193.000	
60111	Reserveboekingen Bestuur	71130	U	Storting reserve Kapitaallasten invest.econ.nut			N	193.000			
99131	Reserve dekking kap.lasten invest. maatsch. nut	71130	I	Onttrekking reserve Kapitaallasten invest.econ.nut			N			193.000	
	bijstelling eerder beschikbaar gesteld krediet tijdelijke maatregelen brandweerkazerne										
7011003	Brandweerkazerne Leusden Centrum – aanp. pand 2018	32020	U	Overige aankopen en uitbesteding duurzame goederen			N		20.000		
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			N				20.000
	bijstelling eerder beschikbaar gesteld budget onderzoekskosten maatregelen brandweerkazerne										
60410	Brandweergarage Leusden centrum	38115	U	Onderzoekskosten			N		10.000		
60112	Reserveboekingen Leefomgeving	71106	I	Onttrekking abr flexibel inzetbaar			N				10.000
99106	Algemene bedrijfsreserve: flex. inzetbaar	71106	U	Storting abr flexibel inzetbaar			N		10.000		
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			N				10.000
	instellen krediet verwerving politiebureau										
7003004	aankoop politiebureau (2020)	32020	U	Overige aankopen en uitbesteding duurzame goederen			N	950.000			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			N			950.000	
	tijdelijk beheer en onderhoud politiebureau (incl. rentetoerekening over verkrijging) 2020 en verder										
60502	Financiering	51000	U	Werkelijke Rente			J	0			
60314	Politieburo Leusden Centrum	21000	U	Belastingen			J	273			
60314	Politieburo Leusden Centrum	38005	U	Gas, Water en Electra			J	187			
60314	Politieburo Leusden Centrum	38007	U	Dagelijks onderhoud			J	430			
60314	Politieburo Leusden Centrum	38008	U	Schoonhouden			J	94			
60314	Politieburo Leusden Centrum	38011	U	Verzekeringen			J	40			
60314	Politieburo Leusden Centrum	38007	I	Dagelijks onderhoud			J			75	
60314	Politieburo Leusden Centrum	38005	I	Gas, Water en Electra			J			29	
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J		920		
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J	920			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			J			920	
	afschrijvingslasten gerenoveerde brandweerkazerne vanaf 2023 (dekking uit res. dekking kapitaallasten)										
61101	BBK Crisisbeheersing en Brandweer	73000	U	Afschrijvingen			J	0			
60111	Reserveboekingen Bestuur	71130	I	Onttrekking reserve Kapitaallasten invest.econ.nut			J			0	
99130	Reserve dekking kap.lasten invest. econ. nut	71130	U	Storting reserve Kapitaallasten invest.econ.nut			J	0			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			J			0	
	afschrijvingslasten gerenoveerde brandweerkazerne t.l.v. begrotingsresultaat vanaf 2023										
61101	BBK Crisisbeheersing en Brandweer	73000	U	Afschrijvingen			J	0			
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	I	Onttrekking algemene bedrijfsreserve (abr)			J			0	
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J	0			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			J			0	

Grootboeknr	Grootboeknr omschrijving	Kostensoort	I/U	Kostensoort omschrijving	Taak	Taak omschrijving	Structureel J / N	Lasten bij	Lasten af	Baten bij	Baten af
								Lasten		Baten	
	derving rentebaten a.g.v. renovatie brandweerkazerne (m.i.v. 2022)										
60502	Financiering	51000	I	Werkelijke Rente			J				0
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J		0		
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	I	Onttrekking algemene bedrijfsreserve (abr)			J				0
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	U	Stelpost			J		0		
	vrijval € 20.000 budget tijdelijke overbruggingswerkzaamheden (vrijval vanaf 2021)										
61101	BBK Crisisbeheersing en Brandweer	73000	U	Afschrijvingen			J		0		
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J	0			
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	I	Onttrekking algemene bedrijfsreserve (abr)			J			0	
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			J				0
	bijstellen budgetten beheer en onderhoud brandweerkazerne (2020 en verder)										
60410	Brandweergarage Leusden centrum	38005	U	Gas, Water en Electra			J	0			
60410	Brandweergarage Leusden centrum	38007	U	Dagelijks onderhoud			J	0			
60410	Brandweergarage Leusden centrum	38008	U	Schoonhouden			J	0			
60410	Brandweergarage Leusden centrum	38999	U	Stelpost			J	0			
60410	Brandweergarage Leusden centrum	36000	I	Huren			J			0	
60401	BBK Overhead	72224	U	Storting voorziening egalisatie gebouwenbeheer			J	0			
99224	Voorziening egalisatie gebouwenbeheer	72224	I	Onttrekking voorziening egalisatie gebouwenbeheer			J			0	
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J		0		
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J	0			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			J			0	
	tijdelijke huisvesting brandweer 2021 - 2022										
60410	Brandweergarage Leusden centrum	38147	U	Huurkosten			J	0			
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J		0		
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			J	0			
29999	Evenwichtsrekening begrotingswijzigingen	38999	I	Stelpost			J			0	
	inzet middelen algemene reserve flexibel deel ad. € 10.000 in 2021 (voormalig onderzoeksbudget sceanrio's brandweerkazerne)										
60111	Reserveboekingen Bestuur	71106	I	Onttrekking abr flexibel inzetbaar			N			0	
99106	Algemene bedrijfsreserve: flex. inzetbaar	71106	U	Storting abr flexibel inzetbaar			N	0			
60199	Resultaat rekening van baten en lasten	71101	U	Storting algemene bedrijfsreserve (abr)			N	0			
99101	Algemene bedrijfsreserve basis	71101	I	Onttrekking algemene bedrijfsreserve (abr)			N			0	
						totaal-generaal		**2.837.944**	**40.920**	**2.837.024**	**40.000**
						Saldi		**2.797.024**		**2.797.024**	

Evenwichtscontrole:

194.024	10.920	193.104	10.000
2.643.920	30.000	2.643.920	30.000
0	0	0	0
2.837.944	**40.920**	**2.837.024**	**40.000**

Tekstblok begrotingswijziging

Instellen renovatiekrediet brandweerkazerne en beschikbaarstelling budget voor tijdelijke huisvesting brandweer en tijdelijke beheerkosten in eigendom genomen politiebureau.

Bijlage 1 – Scenario's brandweerkazerne Leusden

Inhoudelijke toelichting van de scenario's

Scenario A
Het doen van minimale ingrepen waarbij alleen het hoogstnoodzakelijke wordt gedaan om voortgezet gebruik en een veilige werkomgeving (Arbo) te waarborgen en de politiepost te kunnen invoegen. Er worden geen ingrepen gedaan om het pand te verduurzamen. Ook wordt de uitstraling van de kazerne niet verbeterd. De brandweerkazerne is gebouwd in 1992. Uitgaande van een totale levensduur van 40 jaar is uitgangspunt bij dit scenario een resterende instandhoudingtermijn van circa 12 jaar. In deze variant wordt niet voldaan aan het Programma van Eisen van de VRU ten aanzien van de breedte van de stallingsgarage en de plafondhoogte van de kantoorruimten. Dit is voor de VRU echter niet bezwaarlijk. De plafondhoogte in de kantoren voldoet overigens wel aan alle landelijke wet- en regelgeving van bestaande kantoorruimten. Het omliggende terrein voldoet in dit scenario niet aan de eisen omdat er geen volwaardige wasplaats met vloeistofdichte vloer is in combinatie met olie- en zandafscheiders. Ondanks dat voornoemde situatie vanuit het oogpunt van milieu niet optimaal is, wordt de wasplaats nu wel gewoon gebruikt.

Scenario B
Het renoveren van het bestaande pand waarbij (zo veel mogelijk) aan de eisen van de VRU wordt voldaan. In dit scenario wordt het geprognosticeerde groot onderhoud, dat in de komende tijd moet worden verricht, meer grootschalig opgepakt. Het interieur en exterieur van het gebouw krijgen een facelift waardoor het pand weer representatief is voor de functies die het huisvest en ook aansluiting krijgt bij de huidige revitalisering van het centrumgebied. Het gebouw wordt gasloos gemaakt. Uitgangspunt bij renovatie is een resterende instandhoudingstermijn van 25 jaar. Bovenop de resterende levensduur van circa 12 jaar zorgt deze ingreep namelijk voor een levensduurverlenging van circa 13 jaar. In dit scenario wordt niet voldaan aan het Programma van Eisen van de VRU ten aanzien van de plafondhoogte van de kantoorruimten. Dit is voor de VRU echter niet bezwaarlijk. De plafondhoogte in de kantoren voldoet overigens wel aan alle landelijke wet- en regelgeving van bestaande kantoorruimten. Om kosten te kunnen besparen is ook in dit scenario de verbreding van de stallingsgarage achterwege gelaten. Hoewel de breedte nu niet voldoet aan het Programma van Eisen, heeft de VRU geen moeite met de huidige maatvoering. Het verbreden van de stallingsgarage is daarom niet meegenomen in de geraamde investering.

Scenario C
Nieuwbouw waarbij een iets compacter gebouw wordt gerealiseerd, dat volledig zal voldoen aan vigerende wet- en regelgeving (dit komt onder meer doordat bijvoorbeeld het vigerende bouwbesluit andere eisen stelt aan nieuwbouw dan aan bestaande gebouwen), eisen van de VRU en politie alsmede de duurzaamheidsambities van de gemeente. De levensduur van het gebouw bij dit scenario is 40 jaar.

Bijlage 2 – Kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau

1. Inleiding

Met de aankoop van het bestaande politiebureau aan De Twijnderij 32 in Leusden verkrijgt de gemeente een ideale locatie voor de ontwikkeling en realisatie van voor senioren geschikte woningen. De locatie ligt immers dichtbij (centrum)voorzieningen. Daarnaast komt in het woningbehoefteonderzoek (Companen, 2019) duidelijk naar voren dat binnen de gemeente een tekort is aan seniorenwoningen. Om die reden wordt voor het bestaande politiebureau uitgegaan van een herontwikkeling naar woningbouw (sloop-nieuwbouw). Met dit document worden de kaders en ambities op hoofdlijnen vastgelegd voor de ontwikkeling. Hiermee biedt het een vetrekpunt voor de planuitwerking en participatie met omwonenden en belanghebbenden. Tevens vormt het duidelijkheid en zekerheid voor marktpartijen voor het indienen van een (schets)ontwerp en een aantrekkelijke bieding. Het document is daarmee tegelijkertijd een toetsingskader voor het selecteren van een marktpartij.

2. Stedenbouw

Voor de locatie zijn appartementen een logische invulling. Dit is immers ook het woningtype dat rondom het huidige politiebureau aanwezig is. De locatie ligt aan de rotonde en vormt in feite de toegang tot het centrumgebied van Leusden. Daarmee kan de gemeente zich goed voorstellen dat op deze plek een gebouw mag komen te staan dat de hoogte in gaat. Dit gebouw kan en mag de hoogte aannemen van de meest recente nieuwbouw van het project De Verborgen Tuinen aan de overzijde van de rotonde. Gezien de ligging aan de zijde van het centrum en de beoogde verticaliteit van het gebouw zou het beoogde gebouw vijf woonlagen mogen zijn. Om op de hoek van de rotonde een accent te creëren, kan daarbij de vijfde woonlaag mogelijk als terugliggende woonlaag worden uitgevoerd. Ook kan wellicht een vergelijkbare opbouw van gebouw zichtbaar worden aan beide zijden van de Burgemeester van der Postlaan. Inclusief halfverdiepte parkeergarage gaat het dus om een beoogd gebouw van vijf en halve bouwlaag. De halfverdiepte parkeergarage is noodzakelijk om de parkeercapaciteit op de locatie te vergroten (zie ook paragraaf 5 over parkeren). Halfverdiept is daarbij ruimtelijk een optimum, omdat zo kan worden voorkomen dat de inrit naar de parkeergarage (te) lang wordt en (te) veel ruimte vraagt. Ruimte die liever wordt vrijgehouden voor de realisatie van parkeerplaatsen.

3. Woningbouwprogramma

Uit het woningbehoefteonderzoek voor de Woonvisie blijkt dat in Leusden behoefte is aan onder andere middeldure en dure appartementen voor senioren. De groep senioren gaat de komende jaren als gevolg van de vergrijzing flink toenemen. Huisvesting dichtbij centrumvoorzieningen is voor deze doelgroep heel wenselijk. De plek van het huidige politiebureau is een ideale locatie waar appartementen gerealiseerd kunnen worden voor senioren. De gemeente wil hier koopappartementen realiseren met een woonoppervlakte tussen circa 80 tot 110 m^2 in het (middel)dure prijssegment. Voor een beperkt aantal is een groter woonoppervlak acceptabel, bijvoorbeeld voor een dakappartement. Hiermee voldoet de gemeente aan de vraag, en brengen we de doorstroming op de woningmarkt op gang. De seniorenhuishoudens laten immers vaak een grondgebonden woning in Leusden achter, waar dan weer een gezin kan gaan wonen.

4. Parkeren

Voor een herontwikkeling naar appartementen in het (middel)dure prijssegment op een centrumlocatie geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Uitgangspunt is dat op deze locatie geen grote parkeergarage wordt gebouwd, omdat de praktijk heeft uitgewezen dat er niet meer parkeerplaatsen dan het aantal appartementen in het complex gebruikt gaan worden (bijvoorbeeld Biezenkamp, Huis van Leusden) als bewoners de mogelijkheid hebben om hun tweede auto gratis in de directe omgeving te parkeren. De gemeente wil niet bouwen voor de leegstand. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen komt in de halfverdiepte parkeergarage idealiter voor ieder appartement één privéparkeerplaats. De parkeerplaatsen in een privégarage tellen echter voor slechts 0,8 parkeerplaats mee in de parkeerbalans. Ruimtelijk is het echter niet mogelijk om voor ieder appartement één priveparkeerplaats in de halfverdiepte garage te realiseren. Het ontwikkelplot is simpelweg te klein in relatie tot het aantal appartementen dat mogelijk is op basis van de stedenbouwkundige en programmatische kaders. Dit betekent dat niet alle toekomstige bewoners een privéparkeerplaats in de kelder kunnen kopen en dat voor de parkeeropgave altijd ruimte moet worden gezocht in het openbaar gebied.

De resterende parkeeropgave voor de openbare ruimte mag worden gesaldeerd met het aantal parkeerplaatsen dat toerekenbaar is aan het huidige politiebureau. Dit gebouw met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van ongeveer 920 m^2 gaat namelijk verdwijnen. De parkeervraag van het politiebureau is berekend op 2 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO. De berekende behoefte is derhalve 18 parkeerplaatsen, welke momenteel volledig wordt gevonden in de openbare ruimte in de directe omgeving. Voor het bepalen van de resterende parkeeropgave in de openbare ruimte, mag de vrijvallende parkeervraag van het politiebureau worden afgetrokken van de parkeerbehoefte ten aanzien van de te realiseren appartementen. Dit geldt overigens niet voor de afgeschermde parkeerplaatsen die grenzen aan het politiebureau. Deze worden alleen gebruikt voor het parkeren van dienstvoertuigen.

Een planuitwerking met een tekort is op verkeerskundige gronden verdedigbaar. Het uitgangspunt daarbij is om optimaal gebruik te maken van de restruimte in het openbaar gebied in de directe omgeving en dus niet voor de leegstand te bouwen. Op basis van dit uitgangspunt is voor deze locatie maatwerk mogelijk. De restcapaciteit in de directe omgeving, onder meer langs De Zeilmakerij, is ruimschoots voldoende om een overloop op te vangen. De maximale overloop zal worden gestaafd met een serie representatieve tellingen, die na de zomervakantie zal plaatsvinden (september 2020). De uitkomst hiervan wordt toegevoegd aan dit document en zal als kader worden gehanteerd bij de herontwikkeling van de locatie.

5. Duurzaamheid

In de gemeente Leusden gelden de Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair”.

Duurzaam bouwen

Dit betekent concreet dat de te realiseren woningen zogenaamde Nul-Op-de-Meter-woningen of energieleverende woningen zijn. De ontwikkelende marktpartij dient aan te tonen dat een appartement bij normaal gebruik ten minste evenveel energie opwekt als er in het appartement gebruikt wordt. Dit geldt zowel voor gebouwgebonden energie (bijvoorbeeld verwarming en warm water) als voor gebruikgebonden energie (bijvoorbeeld televisie en wasmachine). Hierbij wordt voor de definitie van een Nul-Op-de-Meter-woning verwezen naar de Tijdelijke regeling hypothecair krediet:

> *Nul-Op-de-Meter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikers-gebonden energie van ten minste 1.780 kWh indien het een appartement betreft.*

Circulair bouwen

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet ‘op’ raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. De bouw is één van de vijf belangrijke ketens uit het programma. Voor de bouw is een set van strategische doelstellingen uitgewerkt, met een volgende toepassing in de praktijk in Leusden:

- Maak bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen;
- Maak in tweede instantie gebruik van hernieuwbare grondstoffen die op duurzame wijze zijn gewonnen;
- Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld;
- Maak zoveel mogelijk gebruik van bouwmaterialen met een zo klein mogelijke CO_2-emissie;
- Hanteer voornoemde uitgangspunten ook bij de inrichting van de openbare ruimte.

In de praktijk moet circulair bouwen zich nog uitkristalliseren. Daarom wil de gemeente hiermee bij komende locatie- en gebiedsontwikkelingen ervaring opdoen en dit evalueren.

Elektrische laadpalen

Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. De VRU adviseert de gemeente echter om geen elektrische laadpalen toe te staan in parkeergarages gesitueerd onder het pand. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het ontwerp van de buitenruimte. Het advies is om in ieder geval 1 elektrische laadpaal (met twee laadpunten) te realiseren, maar bij voorkeur 2 laadpalen.

Operatie Steenbreek
Groen en biodiversiteit worden belangrijk gevonden in Leusden. De gemeente oogt groen en er zijn veel tuinenbezitters. Toch zijn er in de bebouwde kom ook versteende plekken waar mensen zich aan ergeren. Lering kan worden getrokken uit deze versteende plekken, vooral op het gebied van hittestress en klimaatadaptie.

6. Geluid

Er is sprake van nieuwbouw van appartementen nabij een weg met een maximale snelheid van 50 km/u. Het is daarom zaak dat met de herontwikkeling van de locatie rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Zo dient een geluidsluwe buitenruimte aanwezig te zijn als geen sprake is van een geluidsluwe gevel op de appartementen (met name tussenappartementen hebben hiermee te maken).

Bijlage 3 – Toelichting op de financiën

1. Investeringskosten brandweerkazerne

De kostenraming per scenario is ontleend aan een variantenstudie van Paul Architectuur. Om een volledig beeld van de investeringskosten te creëren, zijn de kostenramingen uit de variantenstudie verhoogd met:

- 21,0% kostprijsverhogende BTW;
- 10,0% aan onvoorziene kosten (over de kostenraming inclusief BTW);
- 17,0% aan bijkomende kosten (over de kostenraming inclusief BTW en onvoorzien);
- 3,75% aan prijsstijgingen (over de kostenraming inclusief BTW en onvoorzien).

BTW
Door de regionalisering van de brandweer (2010) is de brandweertaak overgedragen van de gemeenten naar de veiligheidsregio's. Hierdoor is op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds geen compensatie mogelijk voor de BTW op gebouwen. In dit geval gaat het specifiek om de posten die door de gemeenten ter beschikking worden gesteld aan de veiligheidsregio's. De veiligheidsregio's hebben hiervoor een aantal jaar, naar rato van de feitelijke uitgaven door gemeenten, een vergoeding verstrekt. Vanaf 2018 is het budget in de begroting van de veiligheidsregio's voor de BTW-vergoeding aan de gemeenten direct ingezet om de gemeentelijke bijdragen structureel te verlagen. Dit houdt in dat een toename van kostprijsverhogende BTW niet door de veiligheidsregio's worden vergoed. Aanvullende BTW-kosten, bijvoorbeeld als gevolg van aanvullende investeringen, dient de gemeente dus in haar begroting op te vangen.

Onvoorziene kosten
Voor een raming van de investeringskosten op basis van de variantenstudie van Paul Architectuur (schetsontwerpen) is een post onvoorzien van 10% tot 15% gangbaar. Omdat de eenheidsprijzen in de kostenramingen redelijk hoog zijn, is het te verantwoorden om uit te gaan van 10% aan onvoorziene kosten.

Bijkomende kosten
Hieronder vallen hoofdzakelijk de kosten voor architect, constructeur, installatieadviseurs, bouwmanagement, directievoering en toezicht, heffingen (leges) en aansluitkosten.

Prijsstijging
Na meerdere jaren van een forse bouwkostenstijging, is deze in 2019 en 2020 behoorlijk afgevlakt. Als gevolg van de coronacrisis is momenteel zelfs sprake van een lichte daling. Aan de andere kant zijn er ook ontwikkelingen die juist kostenverhogend op de markt kunnen werken, zoals stikstofmaatregelen en de nieuwe BENG-eisen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn voor de scenario's de investeringskosten geraamd. Zie hiervoor onderstaande tabel. In het overzicht zijn geen incidentele kosten opgenomen voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer in de periode van verbouw of sloop/nieuwbouw. In scenario C dient verder nog rekening te worden gehouden met een incidentele afwaardering van de boekwaarde van de huidige brandweerkazerne. Deze bedraagt ongeveer € 18.000 per 1 januari 2021.

	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Sloop/nieuwbouw	-	-	2.074.000
Verbouw brandweerpost	476.000	890.000	-
Inbouwkosten politie	97.000	97.000	-
Herstraten buitenterrein	-	135.000	135.000
Onvoorzien (10,0%)	57.000	112.000	221.000
Subtotaal	630.000	1.234.000	2.430.000
Bijkomende kosten (17,0%)	107.000	210.000	413.000
Prijsstijging (3,75%)	24.000	46.000	91.000
Totaal	**761.000**	**1.490.000**	**2.934.000**

2. Kapitaallasten brandweerkazerne

Afschrijvingen

De gemeente schrijft lineair af. De afschrijvingstermijnen liggen vast in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota waardering en afschrijving vaste activa. Hierin worden de volgende afschrijvingstermijnen vermeld:

- nieuwbouw 40 jaar
- aanpassingen buitenruimte 25 jaar
- bouwkundige aanpassingen 25 jaar
- bijkomende kosten renovatie 25 jaar
- installaties 15 jaar

In de doorrekening van de scenario's wordt voor de technische installaties een afschrijvingstermijn van 20 jaar gehanteerd in plaats van de 15 jaar die in de gemeentelijke nota staat vermeld. Volledigheidshalve wordt aangegeven dat de resterende instandhoudingstermijn van de brandweerkazerne in scenario A 12 jaar bedraagt. Echter, na deze periode zijn de voor dit scenario voorziene bouwkundige ingrepen en investeringen in installaties slechts ten dele afgeschreven.

Rente

In beginsel trekt de gemeente voor projecten met een volume groter dan € 2,5 miljoen externe projectfinanciering aan. Echter, gelet op de liquiditeitspositie van de gemeente, ligt het thans voor de hand om ook voor projecten met een lager investeringsvolume externe projectfinanciering aan te trekken. Alle scenario's zijn doorgerekend met een rentederving van 1,0%. Indien externe projectfinanciering moet worden aangetrokken bij de BNG, dan zouden de feitelijke financieringskosten lager kunnen uitvallen. Momenteel ligt de rente voor een langlopende lening van 25 jaar nog ruim onder de 1,0%.

Dekking vanuit gespaarde onderhoudsgelden (MJOP) en overbruggingswerkzaamheden

Voor alle scenario's geldt dat voor de dekking van de afschrijvingen een beroep kan worden gedaan op gespaarde onderhoudsgelden vanuit het MJOP. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de voorziene werkzaamheden per scenario. Bij scenario A gaat het om een bedrag van € 52.000; bij scenario B en C om een bedrag van € 193.000. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op een deel van het budget dat bij de Voorjaarsnota 2019 beschikbaar is gesteld voor overbruggingswerkzaamheden voor de kazerne. Binnen dit budget is nog € 20.000 aan financiële ruimte beschikbaar.

3. Effect op de begroting

Naast de kapitaallasten hebben de scenario's ook gevolgen voor de jaarlijkse uitgaven voor beheer, onderhoud en verbruik. Op basis van ervaringscijfers en kengetallen zijn de mutaties voor deze kostenposten in kaart gebracht. In onderstaande tabel zijn de gevolgen voor de begroting inzichtelijk gemaakt voor het eerste jaar na gereedkomen van de kazerne (2023).

	Begrotingskader 2020	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Afschrijving	2.000	34.000	66.000	103.000
- dekking vanuit MJOP	-	-2.000	-8.000	-7.000
- dekking vanuit tijdelijke maatregelen	-	-1.000	-1.000	-1.000
Rente	-	8.000	15.000	29.000
Kapitaallasten	2.000	39.000	72.000	124.000
Belastingen/verzekeringen	2.000	2.000	2.000	2.000
Beheer en klein onderhoud	17.000	27.000	27.000	27.000
Groot onderhoud (MJOP)	25.000	30.000	21.000	17.000
Gas, water en elektra	14.000	14.000	7.000	7.000
Inkomsten uit verhuur	-	-12.000	-12.000	-12.000
Totaal	**60.000**	**100.000**	**117.000**	**165.000**
Mutatie t.o.v. begrotingskader 2020	-	40.000	57.000	105.000

4. Ontwikkelresultaat locatie politiebureau

Op basis van de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van het politiebureau wordt uitgegaan van een ontwikkelresultaat van € 650.000 (prijspeil 1 juli 2020). Dit resultaat is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- een programma van 36 appartementen (4 volledige woonlagen met 8 appartementen en een vijfde terugliggende woonlaag met 4 appartementen);
- een woonoppervlak tussen 80 en 110 m^2 per appartement;
- verkoop van alle appartementen in de vrije sector;
- een halfverdiepte parkeergarage met 26 privéparkeerplaatsen;
- overige parkeerplaatsen op te lossen in openbare ruimte (restcapaciteit).

De financiële vertaling van deze vertaling in een residuele berekening is als volgt. Indien van toepassing zijn de genoemde bedragen exclusief BTW.

Ontwikkelresultaat	
Verkoopopbrengsten	9.600.000
Bouwkosten	-5.800.000
Bijkomende kosten en opslagen	-1.800.000
Resultaat opstalexploitatie	2.000.000
Grondexploitatie	-400.000
Bruto ontwikkelresultaat	1.600.000
Koopsom	-950.000
Ontwikkelresultaat	**650.000**

Het uiteindelijke ontwikkelresultaat is afhankelijk van marktontwikkelingen (met name woningprijzen en bouwkosten), ontwikkelrisico's, optimalisaties in programma en een mogelijk aanbestedingsresultaat bij de marktselectie.

5. Ontwikkelresultaat als dekking

Het is de bedoeling om een deel van de kapitaallasten als gevolg van de investering in de brandweerkazerne te dekken uit het ontwikkelresultaat. De onttrekking vindt plaats naar rato van de afschrijvingslasten die volgen uit de renovatie van de kazerne. Dit betekent dat de extra begrotingslast in het eerste jaar hoger ligt dan die in het laatste jaar van de resterende instandhoudingstermijn van de brandweerkazerne.

Op basis van financiële en kwalitatieve afwegingen wordt scenario B geadviseerd. Op het moment dat dekking vanuit het ontwikkelresultaat bij dit scenario wordt betrokken, dan is het effect op de (meerjaren)begroting als volgt.

	Begrotingskader 2020	**Scenario B**
Afschrijving	2.000	66.000
- dekking vanuit MJOP	-	-8.000
- dekking vanuit tijdelijke maatregelen	-	-1.000
- dekking vanuit ontwikkelresultaat	-	-28.000
Rente	-	15.000
Kapitaallasten	2.000	44.000
Belastingen/verzekeringen	2.000	2.000
Beheer en klein onderhoud	17.000	27.000
Groot onderhoud (MJOP)	25.000	21.000
Gas, water en elektra	14.000	7.000
Inkomsten uit verhuur	-	-12.000
Totaal	**60.000**	**89.000**
Mutatie t.o.v. begrotingskader 2020	-	29.000

In het eerste jaar na gereedkomen van de renovatie (2023) gaat het om een extra last van ongeveer € 29.000. Deze last neemt jaarlijks af met de resterende instandhoudingstermijn van 25 jaar. In jaar 10 gaat het bijvoorbeeld nog om een extra begrotingslast van € 22.000.

Het is echter reëel dat de extra begrotingslast lager uitvalt. De investering in de kazerne is doorgerekend met een rentepercentage van 1,0%, terwijl de rente voor een langlopende lening momenteel (augustus 2020) ongeveer 0,25% bedraagt. Een eventueel rentevoordeel wordt in de begroting verwerkt bij het daadwerkelijk afsluiten van de lening. Als dit tegen die tijd mogelijk is voor een tarief van 0,25%, dan bedraagt de voorziene extra begrotingslast € 18.000 in het eerste jaar na de ingebruikname van de gerenoveerde kazerne (2023).

6. Incidentele kosten

Tijdens de renovatieperiode dient de brandweer tijdelijk te worden gehuisvest. Hierover heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden met de VRU. Daarbij zijn vooralsnog enkele opties besproken, zoals het aanhuren van een externe locatie, het faseren van de renovatie-werkzaamheden en het plaatsen van tijdelijke units op het terrein van de brandweer. Als de renovatie doorgang zal vinden, worden definitieve afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting. Voor de bijbehorende kosten wordt uitgegaan van een stelpost van € 80.000.

Ook ten aanzien van het politiebureau is sprake van incidentele kosten. Tot het moment van oplevering van de politiepost in de gerenoveerde brandweerkazerne, heeft de politie namelijk het recht om gebruik te blijven maken van het bestaande politiebureau. De locatie van het politiebureau zal dus op zijn vroegst medio 2022 vrijkomen voor herontwikkeling naar

woningbouw. Tot het moment van herontwikkeling komen de lasten van het politiebureau voor rekening van de gemeente. Hieronder vallen mede financieringskosten, belastingen/ verzekeringen en het minimaal noodzakelijke onderhoud. Voor maximaal twee jaar (2021 en 2022) zijn deze kosten geraamd op totaal € 65.000.