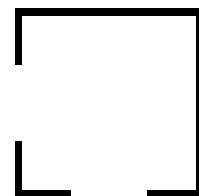




L



S

a

project Gemeenschapshuis Leusden
betreft business case model 3
rapport 0525lsrp003f
datum 25 augustus 2015

huisvesting & organisatie

advies & management

BIJLAGE 2

opdrachtgever Gemeente Leusden

Jan Leentvaarlaan 25

3065 DC Rotterdam

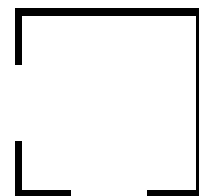


T 010 266 00 44

F 010 266 00 55

info@lsadviseurs.nl

www.lsadviseurs.nl



1 INLEIDING

1.1 aanleiding

De gemeente Leusden wil de noodzakelijke renovatie van het gemeentehuis realiseren middels een herontwikkeling. Uit studies die de afgelopen periode zijn verricht – en waar deze businesscase een resultante van is – is duidelijk geworden dat het nieuwe gebouw een combinatie van functies zal herbergen. De verwachting is dat het nieuwe gebouw straks beleefd wordt als een mooi woongebouw dat meerwaarde heeft voor het plein, met een plint die maatschappelijke functies bevat. De plint zal gebruikt gaan worden door meerdere organisaties: ‘*van gemeentehuis naar gemeenschapshuis*’, waarmee een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd.

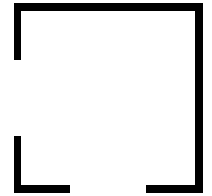


Het doel van het gemeenschapshuis is tweeledig: enerzijds een ‘centraal loket’ waar de burger voor meerdere vragen terecht kan ten aanzien van wonen, zorg, welzijn en gemeentelijke diensten en wellicht meer. Anderzijds merkt de gemeente dat de effecten van Het Nieuwe Werken het mogelijk maken om met de eigen organisatie toe te kunnen met minder m². Het gebouw en haar inrichting moeten bijdragen aan het succesvol aantrekken van potentieel op de arbeidsmarkt en op dergelijke wijze invulling geven aan het nog beter profileren in de concurrerende arbeidsmarkt als aantrekkelijke werkgever.

De gemeente heeft als ambitie een sober en doelmatige huisvesting, waarbinnen reuring ontstaat op het ‘interne plein’, waar instanties en burgers elkaar ontmoeten en waar je ook kunt verblijven en een broodje kunt eten (horeca inpassing). Voor ZZP’ers de mogelijkheid om mede gebruik te maken van werkplekken en vergaderruimte. Backoffice is er ruimte voor de kantoren van de gemeente en haar partners.

De inzet van de plint moet flexibel en schaalbaar zijn, zodat een aanpassing van het gebruik de behoefte de komende decennia kan volgen. Technisch moet de plint voor de komende 15 tot 20 jaar op orde zijn. Daarnaast is er een sterke wens om de huisvesting te verduurzamen.

De gemeente wil dat het her ontwikkelde gebouw eind 2017 gereed is, waarna de bewoners van de appartementen en de gemeente en haar partners het verder kunnen inrichten en in gebruik kunnen nemen.



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 aanleiding business case en beoogd resultaat

Het huidige gemeentehuis dateert van 1983 en is ontworpen door Leo Heijdenrijk. De opbouw bestaat uit twee vleugels die spiegelbeeldig om een centrale as zijn gegroepeerd. Het is opgebouwd uit een kelder, begane grond, eerste verdieping en een kleinere tweede verdieping.

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (inclusief kelder) van 6.640 m² bruto vloeroppervlak (BVO) en een netto vloeroppervlak (NO) van 5.640 m². Het bebouwd oppervlak (footprint) bedraagt 2.210 m².

De huisvestingsituatie van de gemeente in het huidige gebouw is een dossier dat al een aantal jaren speelt. De afgelopen jaren is het handhaven van het gebouw telkens het vertrekpunt geweest en is intensief gestudeerd op mogelijkheden om het aan te passen aan de functionele, ruimtelijke en technische eisen van deze tijd. Daarbij is telkens gebleken dat het niet mogelijk is om dit tegen zodanige kosten te doen, dat na aanpassing sprake is van een gezonde exploitatie.

Uitgangspunt van deze business case is om met een andere blik naar het vraagstuk te kijken. Dit resulteert in een vertrekpunt waarbij de vraagstelling is omgedraaid en een gezonde exploitatie leidend wordt gemaakt. Daarbij wordt het huidige gebouw herontwikkeld, waarbij een resultaat wordt nagestreefd met toekomstwaarde op deze markante plek in het dorp.

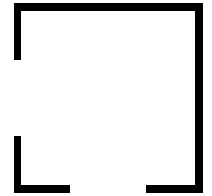
Waarom herontwikkelen?

Het slopen van een relatief jong gebouw is niet iets waar je snel toe over gaat zonder dat een intensieve afweging eraan vooraf is gegaan. Er is echter een aantal zaken die niet tegen redelijke kosten kunnen worden opgelost:

- Het gebouw scoort energetisch erg slecht. Gelet op de vormgeving en detaillering van het gebouw wordt het zeer kostbaar dit op een eigentijds niveau te brengen.
- Het voorkomen van investering in leegstad als gevolg van een afname van de huidige ruimtebehoefte, onder andere door Het Nieuwe Werken.
- De VRU¹ heeft de gemeente aangeschreven, omdat het gebouw niet voldoet aan de veiligheidseisen. Dit speelt al een tijdje en de gemeente dient na de zomer van 2016 tot een oplossing te komen.
- Het gebouw kent een bouwtechnische opzet die het lastig – zo niet onmogelijk – maakt hierin het gemeenschapshuis en de huisvesting van bestuur en medewerkers mogelijk te maken volgens de huidige eisen en wensen die de organisatie daaraan stelt.
 - Het voorgaande zou betekenen dat het gebouw verder zou worden aangeast ten opzichte van zijn oorspronkelijke opzet. Vides moeten dicht, brandscheidingen moeten worden geplaatst, gemetselde wanden moeten worden gesloopt, et cetera. Enerzijds betekent dit hoge kosten en anderzijds blijft het eindresultaat ver verwijderd van wat je werkelijk zou willen bereiken.



¹ VRU: veiligheidsregio Utrecht



- Als gevolg van de herontwikkeling van het bestaande gebouw zal er sprake zijn van toename van leegkomend kantoorvolume dat niet eenvoudig een andere functie kan krijgen binnen de huidige opzet van het gebouw.

Herontwikkeling maakt het mogelijk hierop in te spelen door de vrijkomende ruimte binnen het totale bouwvolume passend bij deze locatie in te zetten ten gunste van appartementen. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten: de grondopbrengst die met de appartementen wordt gegenereerd levert een positieve bijdrage aan de investeringsruimte voor de herontwikkeling en de gemeente en haar partners kunnen de huisvesting realiseren die het beste past op hun ambitie.

beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een gebouw dat in de plint ruimte biedt om het gemeenschapshuis te accommoderen en op de bovenliggende verdiepingen appartementen te realiseren. Mogelijk zal op de eerste verdieping ook nog een deel van de gemeentelijke organisatie worden gehuisvest.



2.2 huidige gebruikers gemeentehuis

Momenteel biedt het gemeentehuis onderdak aan de 171 eigen medewerkers, het bestuur en de Raad. Daarnaast verhuurt de gemeente in de kelder van het gebouw ruimte aan de biljartvereniging die daarvoor huur betaalt. De gemeente heeft de biljartvereniging inmiddels geïnformeerd over de plannen. De biljartvereniging heeft inmiddels initiatief genomen om op zoek te gaan naar andere huisvesting als de plannen voor de herontwikkeling doorgang vinden.

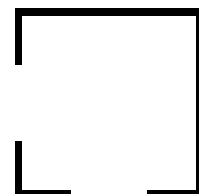
2.3 toekomstige gebruikers gemeenschapshuis

De toekomstige partners van de gemeente zijn momenteel elders gehuisvest.

Larikslaan2 huurt huisvesting van WSL op locatie Larikslaan 2. Hun huurcontract expireert op 31 december 2016 en vormt daarmee geen beletsel ten aanzien van de beoogde datum van inhuizen in het nieuwe gemeenschapshuis.

Voila is momenteel gehuisvest op locatie Berkelwijk 37 in noodbebouwing van de gemeente. Een formeel huurcontract is niet opgesteld. Voilà heeft daarom geen beperkingen ten aanzien van het moment van inhuizen.

WSL overweegt ook nog steeds om medebewoner te worden van het gemeenschapshuis. Voorwaarde is echter dat zij een (financieel) passende oplossing voor het pand Larikslaan 2 weten te vinden.



3 A M B I T I E

3.1 coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is vastgelegd: “Het gemeentehuis wordt duurzamer, energiezuiniger en Arbo technisch toekomstbestendig gemaakt. Uitgangspunt is sober en doelmatig. Voor de realisatie van een ‘gemeenschapshuis’ waarbij instellingen inhuizen in het gemeentehuis geldt als kader dat de totale exploitatielasten van de gemeentelijke gebouwen niet mogen stijgen.”



3.2 ambitie

De gemeente Leusden wil de noodzakelijke renovatie van het gemeentehuis combineren met een herontwikkeling, zodat het gebouw breder kan worden ingezet en een hogere maatschappelijke meerwaarde creëert. De insteek is dat meerdere organisaties het gemeenschapshuis gaan gebruiken. En als zodanig het huidige gebouw van meer toegevoegde waarde te laten zijn voor het plein waaraan het ligt. De huidige weg langs het gemeentehuis kan op termijn minder prominent worden gemaakt (shared space). Het gemeenschapshuis zal met haar opzet een impuls/verlevendiging kunnen geven aan de Hamershof als stadshart van Leusden.



In de uitwerking van het gemeenschapshuis is het streven om gezamenlijk met de partners te komen tot synergie in dienstverlening en optimalisatie van ruimtegebruik (exploitatievoordeel). Hierbij rekening houdend met flexibiliteit en indeelbaarheid ook voor de toekomst.

Voor de eigen medewerkers zal het een ruimtelijke werkomgeving bieden met voldoende faciliteiten en werkplekken; mooi, licht, warm en fris. Een werkomgeving die inspirerend en stimulerend mag zijn, het wij-gevoel ondersteunt, toegespitst op de werkprocessen. Zo open mogelijk als uitgangspunt met veiligheid als aandachtspunt.

In het bijzonder aandacht voor duurzaamheid, specifiek het realiseren van voorzieningen/maatregelen, waarbij een terugverdientijd mogelijk is binnen 15 jaar. Daarbij aandacht voor de mogelijkheid tot transformatie/functiewijziging(en) om leegstand op termijn te voorkomen,

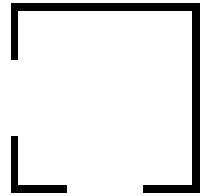
3.3 duurzaamheid

Als gevolg van de herontwikkeling dient de nieuwe huisvesting te leiden tot een duurzame huisvesting. De gemeente Leusden streeft naar een zo hoog mogelijke duurzaamheid voor de nieuwe huisvesting (BREEAM, GPR). (Uitgangspunt is energie-neutraal, mits economisch verantwoord.)

Bij de herontwikkeling van het gebouw dient reeds rekening te worden gehouden met het veranderen van de bestemming van het gebouw na het eerste gebruik om zo relatief snelle leegstand of sloop te voorkomen.

3.4 kwaliteit

Er wordt aangestuurd op een marktconforme kwaliteit. Hiermee wordt bedoeld: het faciliteren van een goed werk- en leefklimaat voor de medewerkers/bewoners met een nette, moderne uitstraling en een duurzaam gebouw.



4 ORGANISATIE EN GEBRUIKERS

4.1 beoogde samenwerking

Het gemeenschapshuis gaat niet alleen onderdak bieden aan de gemeentelijke organisatie, maar tevens aan de partners Voila en Larikslaan2.

Het doel van deze samenwerking is om:

- Meerwaarde te bieden in de dienstverlening aan de burgers van Leusden.
- Te komen tot synergie in de dienstverlening en optimalisatie van daartoe in te zetten middelen door samen voorzieningen te delen.
- In de backoffice meer onderlinge synergie te bewerkstelligen.
- Het centrum van Leusden te verlevendigen (op peil houden van traffic) en daarmee het uitbreiden van de circa 14.700 jaarlijkse bezoekers die de gemeentelijke organisatie momenteel genereert.

Het heeft de voorkeur van de te huisvesten organisaties om allen gehuisvest te zijn in het gemeenschapshuis zonder dat sprake hoeft te zijn van één of meerdere dislocaties.

De samenwerking met beide partners is in een intentieovereenkomst opgesteld waarin de afspraken over de samenwerking en zakelijke aspecten worden geregeld.

4.2 ruimtebehoefte

De formatie en ruimtebehoefte van de te huisvesten organisaties is in kaart gebracht en weergegeven in onderstaande tabellen.

Hierbij zijn de volgende principes gehanteerd om de ruimtebehoefte zo optimaal mogelijk te laten zijn:

- Werkplekreductie door normering 0,7 werkplek per fte.
- Inzetten van dubbel gebruik van functies en anticiperen op de toekomst zoals:
 - multifunctionele zaal voor raadsvergaderingen, trouwen en recepties;
 - geen grootschalige repro als gevolg van afname bulk printen; per verdieping multifunctionals, ondersteund vanuit een kleine repro;
 - anticiperen op het al lopende project digitalisering en extern archief en daarmee een lager ruimtebeslag vanwege veel minder kastruimte.
- Voorzien in lunchvoorziening, doch geen eigen uitgebreide keukenfaciliteit.
- Laagdrempelige fietsenstalling.

Gemeenschapshuis	m ² FNO	m ² VVO	m ² BVO
Gemeentelijke organisatie	2.115	2.538	2.742
Larikslaan 2	412	494	536
Voila	130	156	169
Totaal	2.657	3.189	3.447

Oppervlaktes van huisvesting worden uitgedrukt in meerdere getallen: functioneel nuttig oppervlak (FNO), vrij verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) en bruto vloeroppervlak (BVO).

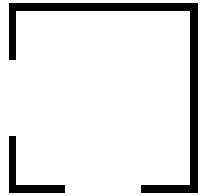
4.3 relatieschema

Het programma van het gemeenschapshuis is uitgewerkt in een zogenaamd 'bollenschema' waarin de verhoudingen van de oppervlakten van de verschillende ruimten is aangegeven en de eerstelijns relaties.





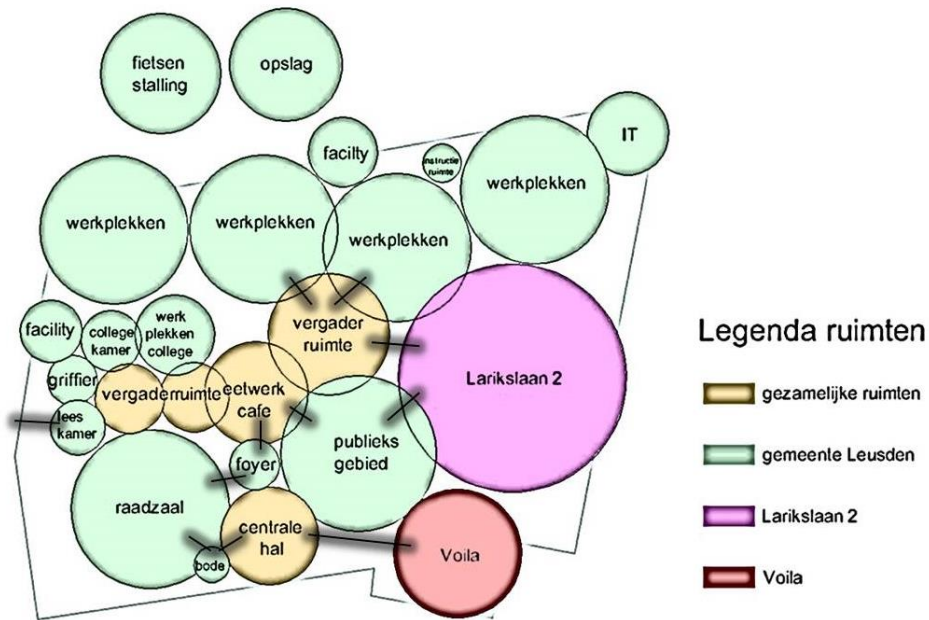
L



Dit geeft een beeld van de vraagstelling zoals die in het programma van eisen nader wordt uitgewerkt en door de architect zal worden vertaald in een ruimtelijk en functioneel ontwerp.

S

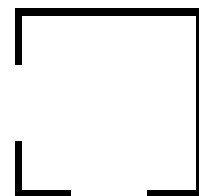
a



Gemeenschapshuis



L



5 GEBOUW EN OMGEVING

5.1 bestemmingsplan

Het is nodig het bestemmingsplan aan te passen om het nieuwe gebouw te realiseren. Dit ingegeven door de aanpassing van het te bebouwen oppervlak, de hoogte en de nieuwe functies die het nieuwe gebouw gaat herbergen.

S

5.2 stedenbouwkundige studie

Zoals eerder gesteld wil de gemeente de herontwikkeling van het gemeentehuis aangrijpen om met het nieuwe gebouw waarde toe te voegen aan deze belangrijke plek in het stadshart van Leusden.

Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden die de herontwikkeling van het gemeentehuis biedt, is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Onderwerpen die daarbij expliciet zijn onderzocht betreffen:

a

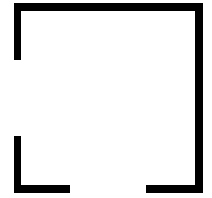
- De stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe gebouw in de stedelijke structuur. Daaruit komt het voorstel om de rooilijnen van de bebouwing aan te passen en daarmee het te bebouwen oppervlak (footprint) te vergroten tot maximaal 3.200 m² (ten opzichte van 2.210 m² op dit moment); de uitbreiding bevindt zich met name aan de oostzijde richting Burgemeester van der Postlaan en aan de zuidzijde richting de bestaande parkeergarage.
- De te realiseren massa van de nieuwe bebouwing waarbij het nieuwe gebouw middels hoogteaccenten bijdraagt aan het markeren van de Hamershof en het plein. De bebouwing wordt daarbij:
 - maximaal vijf lagen + een kapverdieping op de hoek van de Burgemeester van der Postlaan en 't Erf/De Smidse (1 laag hoger dan de bebouwing ter plaatse van de Albert Heijn);
 - aan de zijde van 't Erf maximaal vier bouwlagen;
 - aan de zijde van de Burgemeester van der Postlaan maximaal drie lagen.



- Voor het gebouw als totaal geldt dat het moet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en een dialoog aangaat met de overige gebouwen die samen 't Erf begrenzen (oftewel: het gebouw moet passen in de omgeving, maar met een eigentijdse uitstraling zonder modieus te zijn).



L



Het nieuwe gebouw moet bovendien een kwaliteitsimpuls zijn voor de openbare ruimte rondom (toegang naar de Hamershof/ 't Erf /Burgemeester van der Postlaan).

- Mogelijkheid om in de vorm van 'shared space' de weg een meer verbindend element te laten zijn met het plein. Dit te realiseren door middel van bestratingsoplossingen mogelijkheid om in de vorm van 'shared space' de weg een meer verbindend element te laten zijn met het plein. Dit te realiseren door middel van bestratingsoplossingen waarmee het verkeer wordt geattendeerd dat ze 'te gast' is in een ruimte waar voetgangers en winkelend publiek zich bevinden. Op termijn kan het plein nog verder autoluw worden gemaakt als dit gewenst is. Momenteel is dit onderdeel buiten de scope van het project en slechts onderzocht om er voor te zorgen dat de herontwikkeling niet beperkend, maar juist voorwaarden scheppend is voor toekomstige ontwikkelingen.

S

a



Voorbeeld van shared space

- Het parkeren ten behoeve van de appartementen. Dit vindt plaats als gebouwde voorziening, die zich grotendeels onder het gebouw bevindt. De entree tot deze parkeervoorziening wordt gepositioneerd op de zuidwesthoek van het gebouw tegenover de bestaande expeditie van de Kromhoutplaats. Op deze plaats zal tevens worden voorzien in de expeditie-ingang voor het nieuwe gebouw.

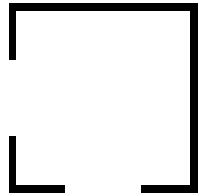
Enkele impressies:



Samenvattend is de conclusie van de stedenbouwkundige studie dat de locatie veel mogelijkheden biedt om de gewenste meerwaarde te realiseren. Het geschetste bouwvolume wordt dan ook gezien als gewenst om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling te komen.

5.3 parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de bewoners/bezoekers van de appartementen is bepaald op 1,7 stuks per appartement, waarvan minimaal 1 private



parkeerplaats, en is daarmee in lijn met de richtlijnen, die door de afdeling verkeer en vervoer van de gemeente Leusden worden gehanteerd.

Voor het gemeenschapshuis is het niet nodig om parkeerplaatsen toe te voegen. Conform de richtlijnen neemt het aantal fictieve parkeerplaatsen ten behoeve van het gemeenschapshuis (gemeente en overige partners) af van 133 in de huidige situatie tot 66 parkeerplaatsen na de herontwikkeling.

Ten aanzien van archeologie, geluid, water, flora en fauna zal nog nader onderzoek moeten worden verricht. Een eerste verkenning heeft voornamelijk geen belemmeringen opgeleverd.

Aandacht is gewenst voor de boom van de eenheid, gesitueerd aan de voorzijde van het huidige gemeentehuis. Verplaatsing/bescherming zal moeten worden geborgd.



5.4 beeldkwaliteit

In een eerste opzet van het beeldkwaliteitsplan zijn vooral de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd. Ten aanzien van de materialisatie zijn nog geen zaken vastgelegd. Zoals eerder aangegeven is het van belang dat het nieuwe gebouw een dialoog aangaat met de bestaande bebouwing rondom 't Erf.

De gemeente zelf stelt zich terughoudend op ten aanzien van de uitstraling van het gehele gebouw. Sober en doelmatig zijn de kernbegrippen voor de eigen huisvesting. Voor de gevels van de plint is een open, transparant en representatief uiterlijk gewenst. Het gebouw straalt vertrouwen uit en is direct zichtbaar als gemeenschapshuis met een tijdloze en duurzame uitstraling.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging zullen diverse referentiebeelden met omwonenden en andere belanghebbenden worden besproken.

Uiteraard worden zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan ingebracht in de Raad in een verdere fase van het project.

5.5 ladder duurzame verstedelijking

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan dient de herontwikkeling getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (procesvereiste in het 'Bro'; Besluit ruimtelijke ordening).

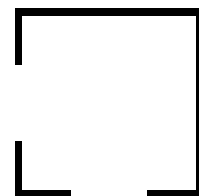
Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nastreefd.

Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen: regionale behoefte, binnen bestaand stedelijk gebied bouwen en buiten bestaand stedelijk gebied bouwen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Deze toets geldt met name voor de voorgenomen realisatie van appartementen boven de plint waarin het gemeenschapshuis gevestigd wordt. Bij deze toetsing worden ook alle andere initiatieven voor de ontwikkeling van appartementen in Leusden betrokken.



L

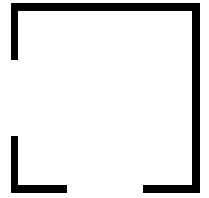


Het heeft de voorkeur dat de initiatieven elkaar niet beconcurreren en elk een eigen segment van de huisvesting door middel van appartementen bedienen.

Vooralsnog wordt voor de herontwikkeling van de locatie gemeentehuis de realisatie van appartementen uit het duurdere (koop)segment, met inachtneming van de al bekende overige initiatieven in Leusden op het gebied van de realisatie van nieuwe appartementen, als meest wenselijk en kansrijk beschouwd voor het positief doorlopen van de Ladder.

S

a



6 UITWERKING MODEL 3

Model 3 voorziet in de herontwikkeling van de locatie met als resultante een (maatschappelijke) plint met daarboven appartementen. In de plint wordt het gemeenschapshuis ondergebracht dat bestaat uit:

- loketten van gemeente en partners;
- alle medewerkers met de eerste en tweedelijns baliecontacten;
- alle medewerkers Larikslaan2;
- Raad en griffie;
- alle medewerkers van Voila;
- bestuur en backoffice.

Als optie wordt de huisvesting van de WSL in de planontwikkeling meegenomen.

Indien bij de uitwerking van de plint blijkt dat deze onvoldoende groot is om het totale programma te huisvesten, dan wordt uitgeweken naar de bovenliggende verdieping.

conclusie haalbaarheid model 3

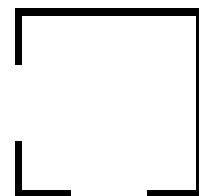
De stedenbouwkundige studie die in hoofdstuk 5 is uitgewerkt leidt tot het inzicht dat het gehele programma voor het gemeenschapshuis prima past op de huidige locatie na herontwikkeling. Voor het gemeenschapshuis zal in de plint naar verwachting circa 2.800 tot 3.200 m² BVO beschikbaar zijn, een en ander afhankelijk van de ontwerp oplossingen van de marktpartijen. Het overige benodigde volume zal op de eerste verdieping worden gesitueerd. Dit wordt mogelijk gemaakt door een deel van de ruimte die beschikbaar is voor woningen eerst te benutten als kantoor, waardoor de gehele organisatie op één locatie kan worden gehuisvest.

Het exacte aantal woningen boven de plint is afhankelijk van de ontwerp oplossingen. Ook het aantal woningen, door de gemeente te gebruiken als kantoor, is afhankelijk van de optie voor huisvesting van de WSL en kan als zodanig nog niet worden bepaald. Wel is het de verwachting dat er mogelijk een combinatie van verschillende soorten woningen (verschillende marktsegmenten) ontwikkeld worden gelet op de verschillende gevel oriëntaties.

Het voordeel van dit model voor het gemeenschapshuis is – naast het genereren van zoveel mogelijk traffic aan het plein – voornamelijk het optimale (dubbel) gebruik van aanwezige voorzieningen zowel in de dag als de avond (Raad) situatie. Bovendien heeft het voorkomen van dislocaties enerzijds een positief effect op de facilitaire kosten, aangezien er geen dubbele bezetting van een aantal functies nodig is en anderzijds op de exploitatielasten als gevolg van een compacter ruimtebeslag.

De financiële haalbaarheid van model 3 is nader uitgewerkt in hoofdstuk 8.





7 OPGAVE AAN DE MARKT

7.1 marktverkenning

De afgelopen periode heeft een informele marktverkenning plaatsgevonden onder ontwikkelaars, beleggers en makelaars. Daaruit komt naar voren dat de door de gemeente voorgestelde plannen voor herontwikkeling als aantrekkelijk worden gezien.

De aantrekkelijkheid zit in het gegeven dat de gemeente zelf wederom een belangrijke gebruiker van het vastgoed wordt en minimaal de gehele plint van programma voorziet. Gebruik en financiering van dit deel zijn dan geregeld.

Dan resteert voor de markt een relatief veilige ontwikkelopgave in de vorm van woningen en een gebouwde parkeeroplossing. Of dit koop of vrije sectorhuur gaat worden kan de markt volgens de geconsulteerde partijen het liefst zelf bepalen, waarbij er wel een verwachting is dat koop het meest kansrijk is en bovendien voor de gemeente de hoogste grondwaarde genereert.

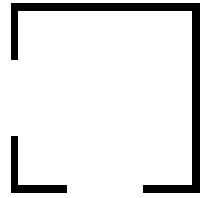
7.2 opgave aan de markt

De opgave aan de markt wordt het herontwikkelen van het bestaande gemeentehuis tot een gebouw dat meerdere functies herbergt: een gemeenschapshuis in de plint met daarboven woningen en onder het geheel een gebouwde parkeervoorziening ten behoeve van de appartementen. Als optie dient de markt aan te bieden dat een deel van de appartementen eerst kan worden gebruikt om een deel van de backoffices van de deelnemende organisaties te huisvesten. Deze zouden op een later moment bij het vervallen van de behoefte aan deze ruimte eenvoudig kunnen worden omgebouwd tot kantoren.

Het eindresultaat dient te voldoen aan de nodige eisen waaronder de beeldkwaliteit. Dit wordt aan de marktpartijen in de vorm van een beeldkwaliteit plan meegegeven, opgebouwd uit onderdelen van de verrichte studies zoals eerder in hoofdstuk 5 van deze businesscase vermeld. Derhalve wordt er tevens voor gekozen om de gunning van het werk niet alleen op prijs, maar tevens op kwaliteit te laten plaatsvinden en dit in de aanbestedingsprocedure uit te werken.

Belangrijke kenmerken van de opgave zijn verder dat het gehele gebouw in één bouwstroom wordt gerealiseerd, zodat het gemeenschapshuis volgens de gewenste planning in gebruik kan worden genomen. Dit betekent dat de marktpartijen de woningen voor eigen rekening en risico zullen moeten realiseren mogelijk/deels vooruitlopend aan de verkoop aan een eindbelegger (in geval van vrije sector huurappartementen) of particuliere woningkopers. De verwachting is dat dit acceptabel is gelet op het bouwvolume dat al ten behoeve van het gemeenschapshuis door de gemeente Leusden wordt gefinancierd. Daarnaast zal nog worden onderzocht of het moment van leveren van de grond binnen de vigerende wet- en regelgeving op een gunstig moment kan plaatsvinden, teneinde voorfinanciering door de geselecteerde marktpartij zoveel als mogelijk te beperken.





8 INVESTERINGS- EN EXPLOITATIEANALYSE

De financiële structuur van het project laat zich als volgt uitleggen:

De vastgoedexploitatie van de woonappartementen is de verantwoordelijkheid van een marktpartij. In die vastgoedexploitatie zal worden gerekend met een grondwaarde zijnde de prijs die de marktpartij aan de gemeente betaalt voor het beschikbaar stellen van de grond om de woonappartementen daarop te kunnen realiseren. Dit betreft fictieve grond, omdat er feitelijk wordt gebouwd op de plint.

Deze grondwaarde is de kern van de financiële component van de markt bieding. De marktpartij heeft de verkoopsom van de woonappartementen als dekking voor deze aan de gemeente te betalen grondwaarde. De marktpartij heeft buiten de vastgoedexploitatie van de woonappartementen de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de plint (in casu). De marktpartij zal kosten maken met de sloop van het bestaande gebouw en met het ontwikkelen en bouwen van de plint. De gemeente betaalt daarvoor een koop- of huursom voor de plint.

De gemeente heeft in deze opzet als inkomsten de grondwaarde van de appartementen uit de markt bieding en als uitgave de koop- of huursom voor de plint. Verder heeft de gemeente nog haar eigen kosten voor:

- het inbouwpakket voor de plint;
- verhuiskosten;
- de begeleidings- en advieskosten.

De boekwaarde van het huidige gemeentehuis, de verhuiskosten en de begeleidings- en advieskosten zijn incidentele kosten.

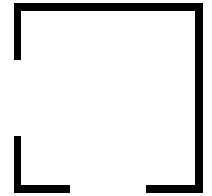
De volgens bovenstaande opzet bedoelde inkomsten voor de gemeente, zijnde de grondwaarde, is geraamd op basis van marktkennis en getoetst bij makelaars, beleggers en andere vastgoedgeskundigen.

De kosten van de plint, het inbouwpakket, de verhuiskosten en de begeleidings- en advieskosten zijn geraamd op basis van kengetallen.

Hieruit valt de volgende conclusie te trekken:

- De opbrengst uit de grondwaarde is toereikend om de incidentele kosten en de boekwaarde te dekken.
- Het toetsingskader dat de jaarlijkse lasten niet hoger mogen zijn dan € 920.000 wordt door deze raming bevestigd; de jaarlijkse lasten bedragen het eerste jaar € 884.000 aflopend tot € 818.000 in het 20^e jaar (gemiddeld € 850.000).





9 A A N B E S T E D I N G

9.1 aanbesteding en procedure

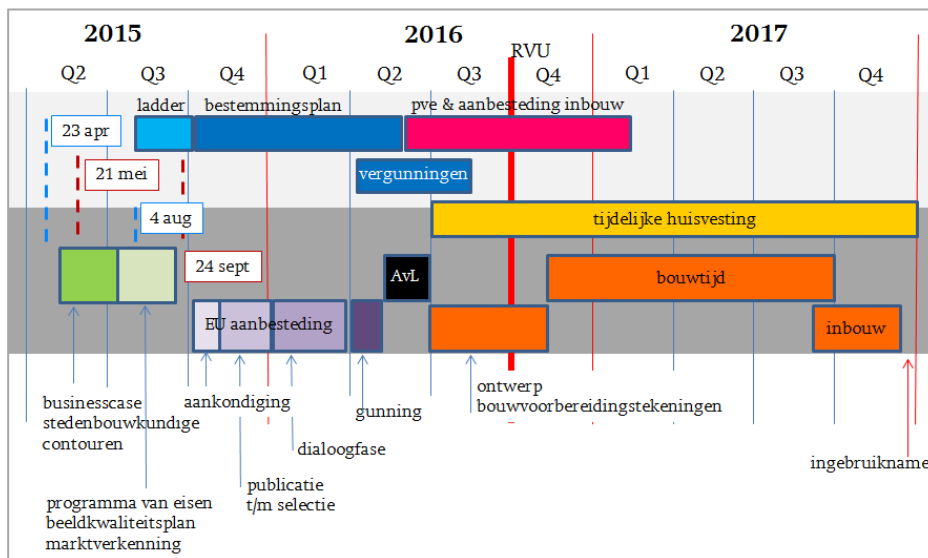
Gezien de omvang van het werk enerzijds en anderzijds de gemeente als aanbestedende partij, zal de te volgen procedure op Europees niveau plaats dienen te vinden. Om de juiste partijen te vinden, passend bij de ambitie en randvoorwaarden van het werk, wordt gekozen voor een Europese aanbesteding die bestaat uit twee stappen. De eerste stap biedt de mogelijkheid aan alle geïnteresseerde partijen om te kwalificeren. Hiertoe worden advertenties gepubliceerd op de daartoe geëigende digitale platforms. Uit deze inschrijvingen wordt op basis van nog op te stellen criteria een selectie gemaakt van de beste (3 tot) 5 partijen. Deze (3 tot) 5 partijen gaan vervolgens ieder een plan maken en een aanbidding doen. Deze aanbiddingen worden getoetst en beoordeeld en uiteindelijk wordt het werk gegund aan de marktpartij met de beste inschrijving.



10 P L A N N I N G

10.1 procesplanning

Het is de wens dat het gemeenschapshuis eind 2017 wordt opgeleverd en kort daarna in gebruik kan worden genomen. Dit betekent dat de planning ambitieus is, maar niet onmogelijk. Wel is het van belang om meerdere processen parallel te laten lopen zoals in onderstaande planning op hoofdlijnen is te zien.



Belangrijk voor het moment van het raadsbesluit op 24 september 2015 is te beseffen dat het traject van de Europese aanbesteding direct daarna start in de vorm van eerste publicaties van het werk. Dit is voorwaardelijk voor het halen van de planning. In de periode voorafgaand aan 24 september worden de daartoe voor te bereiden stukken door het projectteam vervaardigd.

De aanbesteding resulteert uiteindelijk begin 2^e kwartaal van 2016 in een voorname het werk te gunnen aan de marktpartij met de beste inschrijving. Dit voorname wordt aan de Raad ter instemming voorgelegd.