

Conceptverslag van de Avond van Leusden, Uitwisseling Gemeentehuis, op 23 april 2015
in de raadzaal van het gemeentehuis te Leusden

Voorzitter:	Verslag
Opening 21.00 – 21.50 uur	De voorzitter opent de Uitwisseling om 21.00 uur. Ter uitvoering van de CUP opdracht 1.5 Gemeentehuis heeft het college, met inzet van externe expertise, de resultaten van de verkenning van de diverse varianten die in de vorige raadsperiode zijn onderzocht verder verfijnd en geactualiseerd gericht op de feitelijke realisatie van een duurzaam en toekomstbestendig gemeentehuis. Het college wil de raad informeren over de bevindingen tot nu toe aan de hand van een presentatie van het onderzoek.
	<p>Wethouder Overweg zegt dat het college behoefte heeft het proces dat met betrekking tot het gemeentehuis is doorlopen met de raad te delen. Het college wil graag een presentatie geven en daarin zit een uitdaging voor de raad. Hij daagt de raad uit een variant te kiezen waarbij de kaders wellicht moeten worden opgerekt. Aan het eind van de presentatie zal spreker nog iets zeggen over de samenwerking met de Samenleving Voorop.</p> <p>De heer Schoeman wil in de presentatie graag aangeven welke mogelijkheden er zijn binnen de beschikbare middelen. De heer Smulders verzorgt het eerste deel van de presentatie.</p> <p>De heer Smulders geeft een presentatie over de stand van zaken van het onderzoek over de renovatie van het gemeentehuis. Het uitgangspunt is de brief van de VRU waarin is aangegeven dat de gemeente tot oktober 2016 de tijd heeft om met een voorstel te komen. Als tweede wordt de renovatie aangegrepen om vooral de begane grond te transformeren naar een gemeenschapshuis. Bij een aantal modellen is gewerkt met een scoop van vijftien jaar. Ten aanzien van de kosten is het uitgangspunt dat het geheel niet duurder mag zijn dan de huidige exploitatiekosten van het gemeentehuis.</p> <p>Hierna geeft spreker een overzicht van de kosten en de mogelijkheden van het gebouw bij renovatie of nieuwbouw. De presentatie is via de griffie op te vragen.</p> <p>Als wordt gekozen voor model 3 komen alle gemeentelijke taken op de begane grond en komen appartementen op de huidige eerste en tweede etage. Dat betekent sloop van het huidige pand. Dit model gaat ervan uit dat het pand niet in eigendom is maar dat het voor vijftien jaar wordt gehuurd.</p> <p>De heer Schoeman verzorgt het tweede deel van de presentatie. Hij geeft een overzicht van de kosten van alle varianten. Daarbij is ook een variant meegenomen waarbij de historische waarde van het huidige pand wordt meegenomen.</p> <p>Er wordt gesproken over appartementen. Er is bij twee beleggers geïnformeerd of zij hierin geïnteresseerd zouden zijn. Om de behoefte goed te onderbouwen, moet meer marktonderzoek worden verricht. Dan wordt duidelijk aan welk type appartementen behoefte is.</p> <p>Bij variant 3, de nieuwbouwoptie, wordt het huidige gebouw verkocht. In de nieuwbouw krijgt de gemeente dan een programma op de begane grond</p>

dat wordt gehuurd. De belegger zal de bovenliggende woningen exploiteren. Er kan ook worden gekozen voor gesplitst eigendom waarbij de gemeente eigenaar blijft van de begane grond. Het voordeel van huur is dat de zorg voor onderhoud ook bij de verhuurder ligt. Daarover kunnen wel afspraken worden gemaakt.

De appartementen zullen niet in de sociale sector worden gebouwd. De beleggers richten zich op het huursegment boven de € 800,00. Met een huur van € 800,00 tot € 1.100,00 zitten beleggers niet in het bovensegment. Beleggers willen appartementen die voor een grote groep huurders betaalbaar zijn waarbij zij zich richten op de inkomensgroep van 1-1,5 keer modaal. Bij het nog hogere segment is het risico op leegstand te groot.

Beleggers zijn gaan nadenken over het beheer van hun portefeuilles. Er is veel interesse in veilige beleggingen. De grote institutionele beleggers hebben veel interesse in de woningmarkt en dan vooral in het eerdergenoemde segment. Een projectontwikkelaar zal geïnteresseerd in de verkoop van de appartementen. Dat kan individuele verkoop zijn maar ook projectmatig aan een belegger. In beide gevallen is gesplitst eigendom bespreekbaar. Vaak is het zo dat de belegger het recht van eerste koop wil hebben op het moment dat de gemeente besluit afstand te doen van de plint.

Als de gemeente de plint koopt, is de exploitatie bijna neutraal. Er zullen kleine verschillen optreden. De belegger werkt met een rendementseis. Aan de ander kant zal de gemeente dan ook kosten moeten maken en ligt het risico qua onderhoud bij de gemeente.

Als wordt gekozen voor variant 3 is sprake van een tijdelijke verhuizing. Die is meegenomen in de planning. De exacte periode van verhuizing zal ongeveer 1-1,5 jaar zijn. Er moet nog een verkenning worden gedaan naar een geschikt pand voor die periode. Er zijn daarbij meerdere opties mogelijk. De gehele organisatie elders in één pand onderbrengen, inclusief de baliefuncties. Tweede optie is de baliefuncties ergens in het centrum onderbrengen en de backoffice in een ander pand onderbrengen. Dat moet nog worden uitgezocht.

De heer **Smulders** zegt dat bij de modellen basis en basisplus het gebouw wordt behouden. Daarvoor is geld gereserveerd in de post Groot onderhoud. Er is gekeken hoeveel van dat budget gebruikt kan worden voor de renovatie. Omdat bij de renovatie in de modellen basis en basisplus alleen wordt uitgegaan van de begane grond moet een deel van de reservering blijven staan voor de bovenliggende kantoren die in de toekomst nog aangepakt moeten worden.

Als wordt gekozen voor de huurvariant is geen reservering meer nodig voor groot onderhoud. De benodigde investering kan dan voor een groot deel uit het groot onderhoud worden gehaald. Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met marktconforme prijzen.

De heer **Schoeman** zegt dat de exploitatie een combinatie van investeringen is. Als de gemeente niets doet bestaat de exploitatie uit verschillende posten met een bepaalde doorlooptijd. Binnen dat kader is gekeken wat dat betekent voor de exploitatie binnen de verschillende modellen.

De heer **Smulders** zegt dat de grootte van het onderhoudsfonds dat vrijvalt niet bekend is maar dat bedrag is al verdisconteerd in de exploitatie-

lasten.

De heer **Schoeman** vult aan dat er bij nieuwbouw geen sprake meer is van een boekwaarde maar van huurlasten per m². De investering die de gemeente dan doet betreft de inrichting. Verder gaat het dan om de huurlasten voor de vierkante meters.

De heer **Smulders** zegt dat de huidige exploitatielasten zo hoog zijn omdat daarin deels de reserveringen zijn opgenomen voor de afschrijving van het gebouw en er zit een voorziening in voor groot onderhoud. Het bedrag is in de afgelopen periode verhoogd omdat de verwachting was dat de reserveringen niet voldoende zouden zijn.

De heer **Schoeman** zegt dat het exact aantal benodigde vierkante meters wel bekend is. Daarin zit wel een staffeling. Uitgangspunt is het huidige aantal vierkante meters en afhankelijk van de plannen van de gemeente krimpt het aantal benodigde vierkante meters in de toekomst. In de plannen wordt gerekend met de landelijke norm van 0,7 m² per fte. Daarnaast wordt gekeken hoe dubbelgebruik van algemene ruimten georganiseerd kan worden. Die gedetailleerde informatie kan de raad worden aangereikt.

Wethouder **Overweg** zegt dat het college wel voorzichtig is met de mogelijkheden. Er zijn wel enkele gesprekken gevoerd met de samenleving om te kijken welke organisaties bij de gemeente zouden willen intrekken. Dat zijn de bekende partners die ook in de Raadsinformatiebrief staan vermeld.

Een nieuw initiatief is de opening van een lunchroom waar mensen met een beperking werkzaam zijn. Daarover is de gemeente nu in gesprek. De Monumentencommissie heeft ook een mening over het huidige pand. Het is geen monument maar het karakteriseert wel een periode. De omwonenden zijn uitgenodigd maar zijn vanavond niet in grote getale aanwezig. De klankbordgroep Hart van Leusden is wel aanwezig. De OR van de gemeente is inmiddels op de hoogte van de plannen en de rest van de organisatie wordt binnenkort geïnformeerd via een presentatie.

Als het college strikt naar de kaders kijkt, komen zij uit bij model 1 en 2. Als de raad model 3 wil kiezen moet dat duidelijk bij het college worden aangegeven. De raad moet dan via een motie aangeven dat die optie onderzocht moet worden als reëel alternatief. Als dat zo is, stelt hij voor die optie als eerste uit te zoeken dan is gelijk duidelijk of die optie haalbaar is. Model 3 wordt niet per definitie uitgewerkt omdat er ook uitwerkingskosten aan verbonden zijn. Variant 3 kan een mooi gemeenschapshuis worden, met goede huisvesting voor de ambtenaren. Als wordt gekozen voor variant 1 of 2 moet over vijftien jaar weer een keuze worden gemaakt.

In dit plan is alleen het gemeentehuis meegenomen. De buitenruimte is daarin niet meegenomen. In de uitwerking wordt wel gekeken hoe de plannen passen ten opzichte van het winkelcentrum. Als de raad daarover ideeën heeft, hoort hij die graag. Het Erf is niet meegenomen in de plannen. Als de raad daar iets mee wil, moet dat aan het college kenbaar worden gemaakt.

In alle modellen wordt het energieverbruik meegenomen. Het meest optimale is model 3. Bij model 2 wordt iets minder aan energieverbruik gedaan en bij model 1 wordt heel weinig aan het energieverbruik gedaan.

Sluiting

De **voorzitter** dankt de heren Schoeman en Smulders voor hun presentatie en hij sluit de uitwisseling om 21.50 uur