

Concept Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L183791
Datum raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: P. Kiel

Onderwerp: Voorkeursscenario De Korf

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. op basis van het rapport "Haalbaarheidsanalyse MFA De Korf Leusden" van BBN adviseurs d.d. 19 juli 2018 (bijlage 1) de voorkeur uit spreken voor scenario 3 (het Duurzaamheidsscenario);
2. op basis van het inzicht dat de structureel nog benodigde dekking (€ 185.000 p/j) voor uitvoering van het Duurzaamheidsscenario slechts gedeeltelijk binnen de kaders van de lopende begroting kan worden gevonden – het college te verzoeken een voorstel te doen tot een sluitend dekkingsplan voor het Duurzaamheidsscenario;
3. een voorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar te stellen voor nadere uitwerking van het Duurzaamheidsscenario;
4. een incidenteel budget van € 69.000 beschikbaar te stellen om vooruitlopend op de beoogde renovatiewerkzaamheden nog in het jaar 2018 aanvullende herstelwerkzaamheden aan de betonvloer van MFA de Korf te kunnen uitvoeren met als doel een beperking in het gebruik van de Korf te voorkomen;
5. de nu benodigde uitgaven als volgt te dekken:
 - het voorbereidingskrediet ad. € 125.000 maakt onderdeel uit van het totaal voorziene investeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario. De afschrijvingslasten van dit voorbereidingskrediet worden in de begroting verwerkt op het moment dat de raad een uitvoeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario beschikbaar stelt;
 - het incidenteel benodigde budget voor herstel van de betonvloer ad. € 69.000 te dekken vanuit de algemene reserve, flexibel deel;
6. begrotingswijziging 2018 – 1034 vast te stellen.

Aanleiding

De Gemeente Leusden investeert, samen met andere partijen, de komende jaren in upgradering van de Hamershof. In het gebied ligt ook de Multi Functionele Accommodatie (MFA) De Korf met twee horecavestigingen, een bowlingcentrum, een feest- en evenementenzaal, een sporthal en theater De Tuin. De Korf is gebouwd in 1981; er moet binnen een aantal jaar groot onderhoud plaatsvinden aan het gebouw en de technische installaties. Er ligt nu een keuze voor over de toekomst van De Korf.

Om deze redenen is vanaf oktober 2017 in nauwe samenwerking met de huurder een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de beste manier om De Korf op de huidige locatie voor langere periode weer up-to-date en functioneel te krijgen. Het onderzoek is in drie fases uitgevoerd:

1. ruimtelijke studie voor herindeling en intern en externe facelift, waarvan de resultaten in september 2017 aan de raad zijn gepresenteerd;
2. een technische opname van het pand en een functioneel-, technisch- en financiële studie naar renovatiescenario's: a) een basisscenario conform de ruimtelijk studie van september 2017 en b) een duurzaamheidsscenario (ruimtelijk/functioneel gelijk aan a,

maar waarbij de levensduur van het pand wordt verlengd en de energieprestatie wordt verbeterd). Omdat beide scenario's niet konden worden gerealiseerd binnen de beschikbare financiële middelen is een minimum scenario toegevoegd, dat is gebaseerd op een renovatie binnen de beschikbare middelen.

3. omdat de investeringskosten van de renovatiescenario's in de buurt leken te komen van kosten voor nieuwbouw, is besloten om twee nieuwbouwsenario's toe te voegen (één met en één zonder woningbouw). Tevens is besloten om het minimumscenario te laten vallen. Dit omdat ondanks een forse investering, het pand niet op het gewenste kwaliteitsniveau kan worden gebracht. Hiervoor in de plaats is een nul-scenario geïntroduceerd, dat, in verband met het ontbreken van afdoende structurele middelen in de begroting om de kosten voor realisatie van de onderzochte scenario's te dekken, erop is gericht om het pand voor ongeveer vier jaar in de huidige staat te handhaven, en ondertussen één van de scenario's verder uit te ontwikkelen.

Voor een nadere toelichting op de verschillende scenario's en de uitkomsten daarvan wordt verwezen naar het rapport Haalbaarheidsanalyse MFA De Korf (bijlage 1).

Doel / Effect

Het doel is kostenefficiënt de functionaliteit van MFA De Korf te behouden evenals zijn meerwaarde voor het functioneren van de Hamershof.

Argumenten

1.1 Er moet iets gebeuren; de levensduur van de Korf wordt bij uitvoering van alleen achterstallig onderhoud geschat op circa vijf jaar.

Uit de conditiemeting van De Korf blijkt dat op korte termijn met name de technische installaties grotendeels vervangen moeten worden. Veel van deze installaties zijn afgeschreven en zijn aan vervanging toe. De ventilatie installatie in de sporthal functioneert niet meer naar behoren en moet conform wettelijke eisen worden vernieuwd. Door de voorgestelde ingrepen wordt uitval voorkomen, maar worden ook kosten bespaard in verband met de afnemende prestaties van de installaties. Bovendien voldoet het pand onvoldoende aan de functionele eisen die gebruikers stellen. De huidige uitstraling van het gebouw is verouderd en sleets. Tot slot is een opknapbeurt van De Korf ook gewenst, omdat de uitstraling straks niet meer past bij het vernieuwde openbare gebied van de Hamershof.

1.2 Het gebruik en de functie van De Korf blijft nog voor een lange periode nodig.

In de visie voor de toekomst van de Hamershof wordt de voorziening benoemd als een belangrijke publiekstrekker en ontmoetingspunt voor diverse bevolkingsgroepen in het Hart van Leusden. Door te kiezen voor het Duurzaamheidsscenario kan De Korf in zijn huidige vorm en bezetting weer voor een periode van dertig jaar blijven functioneren. De combinatie sport, cultuur, ontmoeting en ontspanning van De Korf vormt een belangrijke schakel in het voorzieningenaanbod van Leusden. De Korf met zijn menging van functies vormt een belangrijke bezoekerstrekkers in de Hamershof en draagt in hoge mate bij aan de belevingswaarde en aantrekkelijkheid van het Hart van Leusden als geheel.

Uit inventarisatie blijkt bovendien dat de zaalvoorziening voor de komende tien jaar nodig blijft om aan de binnensportbehoefte in Leusden te kunnen voldoen. Zeker ook omdat door het wegvallen van gymzalen De Meent en Berkelwijk scholen hun sporturen nu in De Korf laten plaatsvinden.

1.3 Er zijn lopende contracten met verschillende exploitanten.

De horecavoorziening met bowlingcentrum is onlangs voor een periode van tien jaar verhuurd met twee aanvullende opties van vijf jaar elk. Functioneel/ruimtelijk is de indeling echter verre van optimaal. Zowel vanuit de sport, de horeca en het theater wordt aangedrongen op ruimtelijke herindeling. Vooral in het horeca- en bowlingdeel is bovendien een facelift nodig. De gemeente heeft door het huurcontract de verplichting op zich

genomen om een kwalitatief degelijk- en goed functionerend gebouw ter beschikking te stellen. Daarbij is ook het dak van de Korf ter beschikking gesteld aan Coöperatie Zonnedak de Korf voor een periode van vijftien jaar voor de exploitatie van zonne-energie.

1.4 Het duurzaamheidsscenario is "value for money"

De keuze voor het duurzaamheidsscenario is "value for money". Het is weliswaar niet de meest goedkope optie, maar biedt veel kwaliteit, vooral ook op de punten die van belang zijn in het coalitieakkoord: energiebesparing, duurzaamheid, sociale cohesie. Bovendien sluit het aan bij de voortrekkersrol die de gemeente vervult ten aanzien van duurzaamheid.

1.5 Door te kiezen voor renovatie blijven belangrijke functies, die vanuit beleid gewenst zijn en in principe nog voldoende functioneren en na renovatie weer jaren goed kunnen functioneren, intact en is geen sprake van kapitaalvernietiging.

Bij de keuze voor een nieuwbouwsce­nario zullen de investeringen die worden gedaan voor de eerste periode van instandhouding van de voorziening (uitgevoerde maatregelen uit het nul scenario) teniet worden gedaan. Bij de keuze voor een renovatiesce­nario worden deze investeringen onderdeel van het totale renovatiepakket. Bovendien zullen bij de keuze voor een nieuwbouwsce­nario de functies van De Korf gedurende anderhalf tot twee jaar stilliggen c.q. naar elders moeten worden verplaatst. Hiermee zijn verhuizings- en dubbele herinrichtingskosten gemoeid, maar zal ook zeker sprake kunnen zijn van schadeverhaal in verband met onderbreking van de bedrijfsvoering door exploitant.

Daarnaast heeft de commerciële exploitant van de horeca onlangs kenbaar gemaakt een paar ton te investeren in vernieuwing van de bowlingbanen. Enerzijds is dit noodzakelijk, omdat de bestaande banen niet meer goedgekeurd werden door de bowlingbond om hier officiële wedstrijden te organiseren. Anderzijds mag de exploitant er ook vanuit gaan dat hij nog minimaal tien jaar in het pand mag blijven en heeft hij een investering in bowlingbanen dan ook met deze tijdshorizon overwogen.

1.6 Door te kiezen voor renovatie kunnen de bestaande functies zolang mogelijk blijven functioneren en is de impact op de bedrijfscontinuïteit relatief beperkt.

Bij de keuze voor een renovatievariant is het mogelijk om de meeste werkzaamheden gefaseerd uit te voeren en daarbij gebruik te maken van de rustige periodes. Op die wijze is er relatief weinig effect op de bedrijfsvoering van de horeca, de Korfzaal, het bowlingcentrum en het theater. Ook de sportzaal zal zeker in de komende jaren nodig zijn om in de sportbehoefte te voorzien. Bij de keuze voor een nieuwbouwsce­nario zal tijdens de sloop en nieuwbouw een tijdelijke voorziening beschikbaar moeten zijn. Bij de keuze voor een renovatiesce­nario kan de sportzaal grotendeels blijven functioneren.

1.7 Door het nemen van een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen nemen de gebouwlasten af, wordt de levensduur van het pand verlengd en draagt het pand meer bij aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van het coalitieakkoord.

Het basissce­nario is gericht op een verlenging van de levensduur met minimaal twintig jaar. Naast een interne verbouwing en de esthetische upgrade van de gevel worden alleen de hoognodige renovatiewerkzaamheden en (installatie-)aanpassingen naar de vereisten van nieuwe wetgeving uitgevoerd. Het Duurzaamheidsscenario gaat een behoorlijke stap verder; de technische installatie wordt volledig vervangen door een duurzame variant en ook worden de luchtdichtheid van de schil en de Rc-waarden verbeterd. De levensduurverlenging in dit sce­nario bedraagt minimaal dertig jaar. Bij een keuze voor het Duurzaamheidsscenario kan jaarlijks aanvullend bespaard worden op energie- en onderhoudslasten ten opzichte van het basissce­nario. Mede door deze besparingsmogelijkheden, maar ook door de langere levensduur van de variant, ligt het aanvullend benodigde begrotingsbeslag van het Duurzaamheidsscenario in verhouding niet ver boven de jaarlijkse lastentoe­name als gevolg van uitvoering van het basissce­nario.

1.8 De exploitant van De Korf betaalt mee voor zijn eigen interne verbouwing en facelift van de buitenzijde van De Korf.

Met de exploitant is overeengekomen dat een deel van de algemene bouwkundige en installatietechnische verbouwings- en renovatiekosten van de door hem gehuurde faciliteiten aan hem worden doorberekend middels een huurverhoging. Voor de exploitant is er maar een gering verschil in huurverhoging tussen het basisscenario en het Duurzaamheidsscenario. De exploitant neemt de huurders specifieke zaken, zoals losse en vaste inrichting, alsmede huurdersinstallaties voor eigen rekening. Investeringslasten betreffende Theater De Tuin zijn voor rekening van de gemeente.

1.9 Een keuze voor renovatie drukt minder zwaar op de gemeentebegroting dan nieuwbouw.

Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1 – BBN adviseurs) is een doorrekening gemaakt van de financiële gevolgen van de verschillende huisvestings-scenario's. In tabel 1: 'Financiën scenario's Haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf' worden zowel de voorziene uitgaven als de financiële gevolgen van de scenario's uit het haalbaarheidsonderzoek weergegeven. Bedragen worden gepresenteerd inclusief kostprijsverhogende btw. Bij het nul scenario en de renovatie scenario's wordt geen woningbouw gerealiseerd en zijn er geen baten of lasten volgend uit vervaardiging- of verkoop van woningen of aanvullende parkeervoorzieningen. Zoals eerder beschreven zullen er zich er bij uitvoering van de renovatie-scenario's naar huidige inzichten geen- tot beperkte bijkomende kosten voordoen in de vorm van verhuizingskosten, herinrichtingskosten of schadeverhaal in verband met onderbreking van de bedrijfsvoering door exploitant. Deze zaken zullen uiteraard meer nauwgezet bekeken worden in het kader van de aanvraag van het uitvoeringskrediet. In bijlagen 2a en 2b bij dit raadsvoorstel worden de financiële uitgangspunten nader toegelicht.

Financiën scenario's Haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf	nul scenario	renovatie basis	renovatie duurzaamhe id	nieuwbouw + woningbou w +bovengro nds parkeren	nieuwbouw + woningbou w + ondergrond s parkeren	nieuwbou w zonder woningbou w
levensduurverlenging	4 jaar	20 jaar	30 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar
<u>voorziene uitgaven/inkomsten:</u>						
investering in accommodatie	€ 242.000	€ 2.949.000	€ 4.702.000	€ 10.716.000	€ 10.716.000	€ 10.968.000
direct noodzakelijk onderhoud	€ 107.000	-	-	-	-	-
afboeken boekwaarde de Korf	€ 4.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
aanleg parkeervoorzieningen	-	-	-	€ 746.000	€ 2.870.000	-
bate verkoop parkeervorz.	-	-	-	-	€ - 1.500.000	-
bate uit verkoop woningen	-	-	-	€ - 1.400.000	€ - 1.400.000	-
compensatie exploitant de Korf	-	-	-	pm	pm	pm
tijdelijke huisvest., verhuizing	-	-	-	pm	pm	pm
<u>dekking benodigd incidenteel:</u> direct noodzakelijk	€ 107.000	-	-	-	-	-

onderhoud afboeken boekwaarde	€ 4.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
compensatie exploitant de Korf	-	-	-	pm	pm	pm
tijdelijke huisvest., verhuizing	-	-	-	pm	pm	pm
totaal benodigd incidenteel	€ 111.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
<u>dekking benodigd structureel:</u>						
kapitaallast uit investering	€ 16.000	€ 225.000	€ 299.000	€ 688.000	€ 783.000	€ 667.000
voorzien dekking	€ -16.000	€ -94.000	€ -114.000	€ -197.000	€ 235.000	€ 162.000
resteert structureel te dekken	€ 0	€ 131.000	€ 185.000	€ 491.000	€ 548.000	€ 505.000

Tabel 1: Financiën scenario's Haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

Tabel 1 laat zien dat het aanvullend benodigde structurele begrotingsbeslag volgend uit een keuze voor nieuwbouw fors hoger ligt dan het begrotingsbeslag als gevolg van de keuze voor de Duurzaamheidsvariant. Een keuze voor het Duurzaamheidsscenario leidt tot een aanvullend benodigde dekking van € 185.000 p/j. Bij nieuwbouw zullen de lasten in de gemeentelijke begroting naar verwachting toenemen met circa € 500.000 op jaarbasis.

2.1 Er ligt een opgave om te komen tot een sluitend dekkingsplan voor het Duurzaamheidsscenario.

In de raadsbrief van juni 2018 is aangekondigd dat benodigde investeringen in de Korf hoger zouden uitpakken dan in het in september 2017 gepresenteerde renovatieplan. Op basis van het nu uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek wordt de raad geadviseerd om haar voorkeur uit te spreken voor uitvoering van het Duurzaamheidsscenario. Uitvoering van het Duurzaamheidsscenario leidt na inzet van voorziene dekkingsmiddelen tot een aanvullend benodigde structureel begrotingsbeslag van circa € 185.000 p/j. Uiterlijk bij een definitieve keuze voor *uitvoering* van het Duurzaamheidsscenario - bij de beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet – zal dekking moeten worden aangewezen voor de gewenste investeringen. Naast het structurele effect zal er zich nog een beperkt incidenteel effect in de begroting voordoen doordat een beperkt deel van aanwezige boekwaarde van de accommodatie zal moeten worden afgeboekt (voor nu geschat op een bedrag van ca. € 15.000).

Structurele dekking kan naar huidige inzichten slechts ten dele gevonden worden vanuit de begrotingsruimte die na de verwerking van het CUP 2018-2022 nog in de gemeentelijke begroting resteert. Het begrotingsresultaat wordt hierbij nog beïnvloed door effecten uit de septembercirculaire. Daarnaast kan ook de begrotingsopstelling 2019-2022 nog zorgen voor afwijkingen ten opzichte van het hier gepresenteerde begrotingsresultaat.

Tabel 2 laat zien hoe de begrotingspositie van de gemeente zich naar huidige inzichten ontwikkelt als besloten wordt om in het jaar 2019 het Duurzaamheidsscenario uit te voeren. Hier kan uit opgemaakt worden dat in meerjarenperspectief (begrotingsjaar 2022) de financiële gevolgen van de renovatie - zo goed als geheel - binnen de kaders van de lopende gemeentebegroting kunnen worden opgevangen. Echter, in de jaren 2020 en 2021 zal naar huidige inzichten aanvullende dekking moeten worden gevonden om uitvoering van het Duurzaamheidsscenario in het jaar 2019 mogelijk te maken.

2020 2021 2022

Begrotingsresultaat CUP 2018-2022	€	€ 131.600	€ 177.900
	8.400		
Structurele gevolgen	€	€ -185.000	€ -185.000
Duurzaamheidsscenario	-185.000		
Saldo begroting	€	€ - 53.400	€ - 7.100
	-176.600		
Bijkomende incidentele lasten Korf	€	€	€ 0
	0	0	
Aanvullend benodigde dekking in begroting	€	€	€
	176.600	53.400	7.100

Tabel 2: structurele gevolgen Duurzaamheidsscenario i.r.t. begrotingssaldo

Een definitief dekkingsplan wordt opgesteld bij de kredietaanvraag. Om een voorkeur uit te spreken voor het duurzaamheidsscenario dient er wel zicht te zijn op een realistisch dekkingsplan. Hiervoor zijn de volgende opties in beeld:

- de benodigde incidentele dekking voor de jaren 2020 en 2021 kan worden gevonden in de aanwending van de reserve toevoeging exploitatie. Dit is in lijn met het dekkingsplan zoals opgesteld voor het CUP.
- de structurele middelen vanaf het jaar 2022 kunnen, indien de begroting onvoldoende ruimte biedt, worden gedekt ten laste van de ruimte nieuw beleid die voor de jaren 2020-2022 voor € 50.000 per jaar in de begroting is opgenomen.

3.1 Om het Duurzaamheidsscenario uit te kunnen werken en de uitvoering voor te bereiden is een voorbereidingskrediet van € 125.000 nodig.

De opbouw van het voorbereidingskrediet luidt als volgt:

€ 20.000 ontwerp
€ 15.000 technisch adviseur
€ 40.000 technische uitwerking en bestek
€ 35.000 projectleiding
€ 5.000 leges
€ 10.000 overig (10%)
€ 125.000 totaal

Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van het in een later stadium aan te vragen uitvoeringskrediet. Uit het voorbereidingskrediet worden kosten gedekt voor interne en externe ondersteuning, projectleiding en bijkomende advisering.

4.1 Het niet direct uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de vloer van de Korf leidt tot een beperking van de functionaliteit van De Korf.

Gedurende de inspectie van De Korf is geconstateerd dat eerdere herstelwerkzaamheden aan de begane grondvloer niet op de juiste wijze en conform de geldende wet- en regelgeving is uitgevoerd (zie bijlage 1, rapport BBN adviseurs). Uit nader onderzoek blijkt, dat geen acute onveilige situatie dreigt, maar dat hoe dan ook binnen nu en één jaar de nodige herstelwerkzaamheden aan de betonvloer uitgevoerd moeten worden. Het niet uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de vloer leidt tot een beperking van de toegestane belasting en dus een beperking in het gebruik. De raad wordt voorgesteld een budget van € 69.000 inclusief btw beschikbaar te stellen voor de benodigde herstelwerkzaamheden.

4.2 Door aan te koersen op uitvoering van het Duurzaamheidsscenario in 2019 hoeft een aanzienlijk deel van de maatregelen uit het nul-scenario niet te worden uitgevoerd.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de maatregelen uit het nul-scenario bedoeld om de Korf voor een periode van vier jaar in stand te houden. Naast herstel van de begane grondvloer bevat het nul-scenario ook herstel van gootbekleding, dakgoten en brandscheiding. Deze

werkzaamheden kunnen bij een keuze voor een renovatie-variant ingepast worden in de renovatiewerkzaamheden. Het risico op onnodige kapitaalvernietiging wordt daarmee voorkomen en daardoor is een lager incidenteel budget benodigd.

5.1 Dekking van de naar aanleiding van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voorgestelde activiteiten.

➤ voorbereidingskrediet ad. € 125.000

het nu aangevraagde voorbereidingskrediet ad. € 125.000 maakt onderdeel uit van de totaal voorziene investeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario. De raad wordt voorgesteld de afschrijvingslasten van dit voorbereidingskrediet in de begroting op te nemen op het moment dat de raad een uitvoeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario beschikbaar stelt. Dit betekent dat op dit moment nog geen dekking hoeft te worden vrijgemaakt in de begroting. In het geval er – na uitvoering van activiteiten uit het voorbereidingskrediet – onverhoopt géén uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld voor uitvoering van het Duurzaamheidsscenario dan zullen de gedane uitgaven op het nu aangevraagde voorbereidingskrediet ten laste worden gebracht van de reserve toevoeging exploitatie.

➤ herstel van de begane grondvloer ad. € 69.000

herstel van de betonvloer betreft een vorm van achterstallig onderhoud. Voorgesteld wordt om dit onderhoud nog in het jaar 2018 uit te voeren (€ 65.000). Daarnaast dient er een beperkt bedrag aan boekwaarde te worden afgeboekt (vloerisolatie ad. € 4.000). De raad wordt voorgesteld het totaal aan incidenteel benodigde budget voor herstel van de betonvloer ad. € 69.000 te dekken uit de algemene reserve, flexibel deel.

6.1 Begrotingswijziging 2018 – 1034 vast te stellen.

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2018-1034, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd.

Risico's

Er wordt géén aanvullende dekking gevonden voor het Duurzaamheidsscenario.

Als de benodigde dekking voor het Duurzaamheidsscenario niet wordt gevonden is het mogelijk dat installaties uitvallen en dat het pand deels zijn functionaliteit verliest. De gemeente kan dan een aantal van haar verplichtingen niet nakomen, zoals het cfm. de huurovereenkomst met de exploitant, beschikbaar stellen van een functionerend gebouw t.b.v. horeca, Korfzaal en bowlingcentrum. Ook verliest De Korf dan mogelijk zijn functie als een belangrijke publiekstrekker en ontmoetingspunt voor diverse bevolkingsgroepen in het Hart van Leusden.

Hoe dan ook zullen er in de nabije toekomst grote investeringen moeten worden gedaan in groot onderhoud aan bouwkundige elementen (zoals gevels, wanden, plafonds en dak) en vervanging van belangrijke installatiecomponenten, zoals elektrische installaties, verwarming en waterinstallatie). Als er geen dekking wordt gevonden voor het Duurzaamheidsscenario zal er met een aantal jaar aanvullend budget nodig zijn om de levensduur van MFA de Korf te verlengen. De hoogte van deze investeringen benadert het niveau van het basisscenario.

Bouwprijzen stijgen harder dan nu ingecalculeerd.

In de berekeningen zijn voor de renovatiescenario's voor een periode van 12 maanden prijsstijgingen voor bouwkosten opgenomen. Vooral nog is met 2% per jaar gerekend. Onder de huidige marktomstandigheden zouden prijsstijgingen hoger kunnen liggen. Als er zich een hoger dan nu ingecalculeerde prijsstijging voordoet dan zal dit leiden tot hogere investeringsuitgaven en een hogere structurele last op de begroting.

Investeringslasten en exploitatielasten kunnen afwijken van de huidige prognose.

Met het haalbaarheidsonderzoek zijn benodigde investeringsuitgaven, de daaruit voortvloeiende exploitatielasten en dekkingsmogelijkheden zo accuraat mogelijk in beeld gebracht. Dat neemt niet weg dat bij de feitelijke uitvoering van werkzaamheden zaken anders kunnen uitpakken dan nu ingeschat. Voorziene besparingen op onderhoud en energie dienen nog gerealiseerd te worden, tijdens de bouw kunnen er zich onvoorziene omstandigheden of juist voordelen voordoen, kosten van het aantrekken van externe financiering kunnen hoger liggen dan nu gecalculiseerd, de huurovereenkomst met de exploitant moet nog aangepast worden naar de nieuwe situatie. Los van deze variabelen kan gesteld worden dat het haalbaarheidsonderzoek op basis van huidige inzichten een reëel beeld schetst van voorziene uitgaven en de financiële gevolgen van de verschillende scenario's. En dat de scenario's daarmee onderling goed afgewogen kunnen worden.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Vooralsnog luidt de voorgenomen planning op hoofdlijnen als volgt:

september 2018	raadsbesluit over toekomstscenario en voorbereidingskrediet
4 ^e kwartaal 2018	herstel begane grond vloer
4 ^e kwartaal 2018	nadere uitwerking Duurzaamheidsscenario
1 ^e kwartaal 2019	aanvraag uitvoeringskrediet Duurzaamheidsscenario
2 ^e kwartaal 2019	aanbesteding werkzaamheden
3 ^e kwartaal 2019	start uitvoering van werkzaamheden

In de planning wordt er naar gestreefd om werkzaamheden in de zomerperiode 2019 te laten plaatsvinden. Hierbij wordt wel onderkend dat er bij deze planning druk staat op de te doorlopen procedures. Bij een besluit tot nadere uitwerking van het Duurzaamheidsscenario zal met betrokken partijen gezocht worden naar een optimale- maar ook realistische planning van werkzaamheden. Hierbij bestaat de kans dat werkzaamheden faseren ten opzichte van bovenstaand tijdspad.

Communicatie

In de totstandkoming van de haalbaarheidsanalyse is nauw samengewerkt met de exploitant van De Korf en is een paar maal overleg gepleegd met het bestuur van Theater De Tuin. Omdat het hier nog steeds een haalbaarheidsanalyse betreft is geen apart communicatietraject gestart naar gebruikers en omwonenden van De Korf. Wel is de renovatie van De Korf regelmatig als integraal onderdeel van de vernieuwing van het Hart van Leusden gepresenteerd. Bij verdere uitwerking van het ontwerp voor het Duurzaamheidsscenario zal uiteraard nauw samen gewerkt blijven worden met de direct belanghebbenden en zal ook de "tweede ring" regelmatig worden geïnformeerd.

Bijlage(n)

1. haalbaarheidsanalyse MFA De Korf Leusden van BBN adviseurs dd 19 juli 2018 met bijlagen 1/9.
2. a. toelichting financiën haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf.
b. tabel financiën toelichting scenario's haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf.
3. begrotingswijziging 2018 – 1034.

Het college van de gemeente Leusden,

H. W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

GOEDKEURD

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 21 augustus 2018, nummer: L183791

b e s l u i t :

1. op basis van het rapport "Haalbaarheidsanalyse MFA De Korf Leusden" van BBN adviseurs d.d. 19 juli 2018 (bijlage 1) de voorkeur uit spreken voor scenario 3 (het Duurzaamheidsscenario);
2. op basis van het inzicht dat de structureel nog benodigde dekking (€ 185.000 p/j) voor uitvoering van de Duurzaamheidsvariant slechts gedeeltelijk binnen de kaders van de lopende begroting kan worden gevonden – het college te verzoeken een voorstel te doen tot een sluitend dekkingsplan voor het Duurzaamheidsscenario;
3. een voorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar te stellen voor nadere uitwerking van het Duurzaamheidsscenario;
4. een incidenteel budget van € 69.000 beschikbaar te stellen om vooruitlopend op de beoogde renovatiewerkzaamheden nog in het jaar 2018 aanvullende herstelwerkzaamheden aan de betonvloer van MFA de Korf te kunnen uitvoeren met als doel een beperking in het gebruik van de Korf te voorkomen;
5. de nu benodigde uitgaven als volgt te dekken:
 - het voorbereidingskrediet ad. € 125.000 maakt onderdeel uit van het totaal voorziene investeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario. De afschrijvingslasten van dit voorbereidingskrediet worden in de begroting verwerkt op het moment dat de raad een uitvoeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario beschikbaar stelt;
 - het incidenteel benodigde budget voor herstel van de betonvloer ad. € 69.000 te dekken vanuit de algemene reserve, flexibel deel;
6. begrotingswijziging 2018 – 1034 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

I. Schutte – Van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter