

# Haalbaarheidsanalyse MFA De Korf Leusden

ten behoeve van  
**Gemeente Leusden**  
bbn adviseurs • 19 juli 2018



Status definitief  
Bestandsnaam 20180719\_DEF\_Haalbaarheidsonderzoek De Korf Leusden - uitgebreid versie 19 juli 2018.docx  
  
Opgesteld door mevrouw ing. T. Adema-Platvoet, de heer M. van der Drift, de heer R. van Thienen, de heer J.P. van Gaalen in samenwerking met M. de Graaf (INNNAX) en W. Klaverveld (ABT)  
E-mail t.platvoet@bbn.nl  
Doorkiesnummer 088 - 226 24 63  
Internet www.bbn.nl

# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Werkwijze	4
1.3.	Leeswijzer	5
<b>2.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>De vijf scenario's</b>	<b>9</b>
3.1.	Instandhouding De Korf	9
3.1.1.	Het nul-scenario (1)	9
3.1.2.	Basisscenario (2) en duurzaamheidsscenario (3)	9
3.2.	Nieuwbouwsenario's	10
3.2.1.	Nieuwbouw inclusief woningen en parkeren (4)	10
3.2.2.	Nieuwbouwsenario exclusief woningen en parkeren (5)	11
<b>4.</b>	<b>Samenvatting conditiemeting</b>	<b>12</b>
4.1.	Nulmeting	12
4.2.	Maatregelen ten gevolge van de verbouwing	13
<b>5.</b>	<b>Financiën</b>	<b>14</b>
5.1.	Investeringskosten	14
5.2.	Exploitatiekosten	15
5.3.	Terugverdientijden duurzame maatregelen	17
<b>6.</b>	<b>Kostenverdeling renovatie scenario's</b>	<b>18</b>

**Bijlage 1 Planbeschrijving renovatie scenario's 2 en 3**

**Bijlage 2 Planbeschrijving Nieuwbouwsenario's 4 en 5**

**Bijlage 3 Rapportage: Bevindingen nulmeting en documentenonderzoek (bbn)**

**Bijlage 4 Rapportage: Beoordeling herstel begane grondvloer (1) (ABT)**

**Bijlage 5 Rapportage: Beoordeling herstel begane grondvloer (2) (ABT)**

**Bijlage 6 Rapportage: Analyse constructieve voorzieningen (ABT)**

**Bijlage 7 Investeringskostenraming scenario's 1 t/m 3 incl. exploitatieoverzicht**

**Bijlage 8 Investeringskostenraming scenario's 4 en 5**

**Bijlage 9 Berekeningen terugverdientijd maatregelen scenario 2 en 3 (INNAX)**

# 1. Inleiding

Gemeente Leusden investeert, samen met andere partijen, de komende jaren in de upgradering van het centrumgebied de Hamershof. In de Hamershof ligt MFA De Korf met een horecagelegenheid met bowling en een feestzaal, een sporthal en een klein theater.

MFA De Korf (bouwjaar 1981, theater 1997) is gedateerd en staat op de nominatie voor groot onderhoud aan o.a. de technische installaties. De warmteopwekkingsinstallatie is al enige jaren financieel afgeschreven en ook technisch gezien aan vervanging toe. Ook vanuit rechtswege is een nieuwe installatie vereist. De voorgaande jaren zijn al enige bouwkundige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Zo is de dakbedekking vervangen en zijn herstelwerkzaamheden aan de begane grondvloer uitgevoerd. Onlangs zijn op het dak zonnepanelen aangebracht, die worden geëxploiteerd door derden voor een periode van minimaal 15 jaar.

De huurovereenkomst met exploitant Alessandro Sciortino is onlangs verlengd voor een periode van 20 jaar.

## 1.1. Aanleiding

De herontwikkeling van het centrumgebied, het verwachte noodzakelijke groot onderhoud en de verlenging van de huurovereenkomst met de exploitant hebben de partijen doen besluiten om voor De Korf een renovatieplan te ontwikkelen. De gemeente heeft aan bbn adviseurs, INNAX en ABT opdracht versterkt om een studie te verrichten naar de haalbaarheid van het renovatieplan. Daarbij is gevraagd om een aantal scenario's te onderzoeken. De scenario's bestaan in meer of mindere mate uit een aantal elementen: het verrichten van noodzakelijk onderhoud, een grondige renovatie, een ingrijpende interne verbouwing, een investering in duurzaamheid en een upgrade van de gevel. In eerste instantie zijn twee scenario's doorgerekend: een basisscenario en een duurzaamheidsscenario. De eerste resultaten (15 maart 2018) van de doorgerekende scenario's waren voor de gemeente aanleiding om nog drie scenario's te beschouwen. Het zogenaamde nul-scenario en twee nieuwbouwsenario's (met en zonder toevoeging van woningen). De resultaten van het onderzoek naar deze scenario's zijn in deze rapportage opgenomen.

## 1.2. Werkwijze

Gemeente Leusden heeft samen met de exploitanten en huurders (De Korf en De Tuin) en architect Johan de Wachter een schetsontwerp gemaakt van de gewenste situatie na renovatie.

Er zijn nu vijf scenario's geformuleerd: een nul-scenario, een basis scenario, een duurzaamheidsscenario en twee nieuwbouwsenario's. Bij het duurzaamheidsscenario is de terugverdientijd van de investering in nieuwe warmteopwekkingsinstallatie en andere maatregelen ter verbetering van de duurzaamheid van het gebouw berekend. Deze gegevens geven inzicht of de meer-investeringen in het duurzaamheidsscenario maatschappelijk en financieel te verantwoorden zijn. De exploitatiekosten voor de nieuwbouwsenario's zijn gebaseerd op kengetallen.

Om de conditie, de technische staat en risico's van het pand in kaart te brengen, is allereerst een conditiemeting uitgevoerd. De conditiemeting, de gesignaleerde risico's en het schetsontwerp dienen als basis voor de uitwerking van de renovatie scenario's.

In het nul-scenario worden alleen de hoogst noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd, die nodig zijn om het gebouw nog 4 jaar te kunnen exploiteren. De gevelrenovatie en de verbouwing voor De Tuin komen hierin geheel te vervallen. In het basisscenario worden, naast de interne verbouwing cf. plan en de gevel upgrade, alleen de hoognodige renovatie en wettelijk verplichte (installatie-)aanpassingen 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.

Het project moet gedekt worden vanuit verschillende geldstromen. In overleg met de gemeente zijn de investeringskosten van de renovatiescenario's verdeeld naar die verschillende geldstromen. Deze specificatie is noodzakelijk voor het kunnen opstellen van het dekkingsvoorstel aan het College van B&W en de gemeenteraad. De financiële afspraken tussen eigenaar en exploitant inzake de verbouwingskosten zijn door de gemeente vastgelegd. De financiële afspraken tijdens de exploitatieperiode liggen vast in het huurcontract. Aan de hand van deze afspraken en dit huurcontract zijn de verdeelsleutels (investering en exploitatie) tussen eigenaar en exploitant bepaald. Voor de nieuwbouwsenario's is deze kostenverdeling in overleg met de opdrachtgever nog niet gemaakt.

### **1.3. Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de korte samenvatting van de rapportage. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de vijf scenario's. In Hoofdstuk 4 wordt een samenvatting gegeven van de uitkomst van de conditiemeting en de daaruit voortgekomen aandachtspunten. De financiën worden behandeld in hoofdstukken 5 en 6. Hier gaan wij in op de investeringskosten, de exploitatiekosten en de terugverdientijden van de duurzame maatregelen. Hoofdstuk 6 gaat expliciet in op de verdeling naar geldstromen en de verdeelsleutel eigenaar versus huurder(s).

## 2. Samenvatting

De gemeente heeft aan bbn adviseurs, INNAX en ABT opdracht versterkt om een studie te verrichten naar de haalbaarheid van het renovatieplan De Korf. Daarbij is gevraagd om drie renovatie scenario's (1 t/m 3) en twee nieuwbouwsenario's (4 en 5) te onderzoeken.

Scenario's 1 t/m 3 gaan over het in stand houden van De Korf voor een periode van respectievelijk 4, 20 en 30 jaar. Tijdens de inspectie van De Korf kwam aan het licht, dat eerdere herstelwerkzaamheden aan de begane grondvloer niet op de juiste wijze en conform de geldende wet- en regelgeving is uitgevoerd. Dit kan leiden tot onveilige situaties. De vraag was: wat betekent dit voor het huidige gebruik en is herstel nog mogelijk?

Uit onderzoek blijkt, dat geen acute onveilige situatie dreigt, maar dat hoe dan ook binnen nu en een jaar de nodige herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Deze beperkte herstelwerkzaamheden hebben als consequentie een beperking van de belasting, dus een beperking in het gebruik: geen evenementen. Wil de gemeente De Korf de komende 4 jaar nog wel inzetten voor grote evenementen of besluit de gemeente De Korf grondig te renoveren voor een levensduur verlenging met 20 tot 30 jaar, dan zijn aanvullende constructieve maatregelen vereist.

De nieuwbouwsenario's (4 en 5) zijn respectievelijk met en zonder toevoeging van woningen en parkeren. Uitdaging voor de bouwfasering is het streven de horeca en bowling een zo kort mogelijke periode te moeten sluiten. Voor het parkeren zijn twee mogelijkheden onderzocht; het realiseren van aanvullende openbare parkeervoorzieningen als uitbreiding van de bestaande parkeergarage en het realiseren van een ondergrondse niet-openbare stallingsgarage.

### Financieel resultaat

Achtereenvolgens beschrijven wij de investeringskosten, de afschrijving, kosten voor onderhoud en energie en de terugverdientijd van de duurzame maatregelen. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de hoofdstukken in deze rapportage.

### Investeringskosten

<b>Totaaloverzicht</b>						
<b>Participant</b>	<b>Scenario 1 (0)</b>	<b>Scenario 2 (R)</b>	<b>Scenario 3 (R)</b>	<b>Scenario 4a (N)</b>	<b>Scenario 4b (N)</b>	<b>Scenario 5 (N)</b>
Gemeente	€ 276.000	€ 2.027.000	€ 3.459.000	-	-	-
Exploitant AS	€ -	€ 670.000	€ 691.000	-	-	-
Exploitant De Tuin	€ -	€ 133.000	€ 133.000	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 276.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>	<b>€ 9.253.000</b>	<b>€ 9.253.000</b>	<b>€ 9.461.000</b>
Kosten ondergronds parkeren	nvt	nvt	nvt	nvt	€ 2.870.000	nvt
Kosten uitbreiden bestaand parkeren	nvt	nvt	nvt	€ 900.000	nvt	nvt
Totaal incl. parkeren	-	-	-	€ 10.153.000	€ 12.123.000	-
Opbrengsten woningen	-	-	-	€ 1.400.000	€ 1.400.000	-
Opbrengsten parkeren	-	-	-	nvt	€ 1.500.000	-
<b>Netto resultaat</b>	<b>€ 276.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>	<b>€ 8.753.000</b>	<b>€ 9.223.000</b>	<b>€ 9.461.000</b>

Het totaaloverzicht geeft inzicht in de investeringskosten excl. btw per scenario en per participant. De verdeling van de investeringskosten is tot stand gekomen door de voorziene uitgaven binnen de gebruiksdelen van de verschillende gebruikers. De huidige rapportage gaat uit van investeringsuitgaven exclusief btw. Investeringsbedragen zijn exclusief btw toegewezen aan de gebruikers van de Korf. De fiscale uitwerking en de gevolgen hiervan op de hoogte van de benodigde investeringskredieten vindt nader plaats in de besluitvormende stukken van de gemeente Leusden.

## Afschrijving

Afschrijvingstermijnen met bijhorende investeringen						
	jr.	Scenario 1 (0)	Scenario 2 (R)	Scenario 3 (R)	Scenario 4, excl. parkeren	Scenario 5, excl. parkeren
Inrichting	10	nvt	€ 25.000	€ 25.000	incl.	incl.
Installaties	15	€ 155.000	€ 904.000	€ 1.171.000	€ 2.053.000	€ 2.053.000
reductie obv TVT installaties	15	nvt	€ -16.000	€ -89.000	niet gespecificeerd	niet gespecificeerd
Bouwkundig	30	nvt	€ 1.167.000	€ 1.976.000	€ 4.717.000	€ 4.869.000
reductie obv TVT bouwkundig	30	nvt	€ -	€ -45.000	niet gespecificeerd	niet gespecificeerd
Investeringskosten	30	nvt	€ 734.000	€ 1.110.000	€ 2.483.000	€ 2.539.000
Kapitaalslasten 1e jaar		n.t.b.	€ 157.000	€ 219.000	€ 481.500	€ 490.500
Lasten 1e jaar per m2 bvo		€ -	€ 39,79	€ 55,63	€ 122,18	€ 124,53

In bovenstaande tabel zijn de investeringskosten onderverdeeld naar afschrijvingstermijnen. De genoemde bedragen zijn excl. btw. De maatregelen, die binnen de geplande levensduur worden terugverdiend (TVT), zijn in mindering gebracht van de kapitaalslasten en kunnen indien gewenst als zodanig verwerkt worden in de bestuurlijke financiële onderbouwing.

Bovenstaande kapitaallasten moeten nog verrekend worden met de btw. Dit schema geeft richting aan de hoogte van de kapitaallasten en de onderlinge verhouding tussen de scenario's. Uitgangspunt voor de berekening is annuïtair afschrijven tegen een rente van 2%.

## Kosten voor onderhoud en energie

Exploitatiekosten per jaar						
Onderdeel	Scenario 1 (0)	Scenario 2 (R)	Scenario 3 (R)	Scenario 4 (N)	Scenario 5 (N)	
Gem. vervangingsonderhoud	€ -	€ 78.800	€ 59.100	€ 92.500	€ 92.500	
Gem. contractonderhoud	€ 41.000	€ 39.400	€ 45.300	€ 20.900	€ 20.900	
Energiekosten	€ 46.800	€ 46.500	€ 36.400	€ 113.400	€ 113.400	
	€ 87.800	€ 164.700	€ 140.800	€ 113.400	€ 113.400	

De kosten per m2 vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak resulteert in bovenstaande absolute bedragen. De bedragen zijn gemiddelde bedragen per jaar op basis van het prijspeil juni 2018, niet geïndexeerd.

### NB: Opmerkingen inzake opgave huidig jaarverbruik (scenario 1)

Van Gemeente Leusden hebben wij de meterstanden, het jaarverbruik en de bijhorende bedragen ontvangen. Op basis van deze informatie hebben wij de energiekosten per m2 bepaald. Ons is opgevallen, dat deze kosten zeer laag zijn. De energiekosten per m2 lijken bij De Korf € 7,38/m2 ex. btw te bedragen, waar het in soortgelijke gebouwen zich tussen de € 10 en € 15 bevindt. Oorzaken van de 'vervuiling' van het m2 bedrag zouden kunnen zijn: het feit dat de douches nagenoeg niet gebruikt worden, de huidige installatie niet naar behoren werkt, de gebruikerslasten onderdeel uitmaken van de energierekening en/of de opgave van de jaarnota's niet volledig is.

Omwille een realistischere weergave van het berekende energieverbruik corrigeren wij deze naar benchmark gegevens. Als uitgangspunt in scenario 1 hanteren wij een energieverbruik van € 12,-/m2 ex. btw.

## Terugverdientijd duurzame maatregelen

In het coalitieakkoord 2018-2022 staat beschreven, dat investeringen in duurzaamheid terugverdiend dienen te worden. Dit betekent, dat in het geval van het basisscenario de terugverdientijd 20 jaar mag zijn en in het geval van het duurzaamheidsscenario 30 jaar. Duurzame investeringen met een langere terugverdientijd worden (financieel) niet als zodanig beoordeeld. De volgende maatregelen zijn voor berekening van de terugverdientijd in aanmerking gekomen.

Maatregel	Scenario	Investering	Besparing/ jaar	TVT (SPOT)	Inflatie	TVT	Te verwachte besparing op de energiekosten	Totaal besparing per jaar
LED-verlichting - beperkt	2	€ 13.700,00	€ 1.950,00	7,1	2%	6,5	€ 0,10/m2	€ 400,00
LED-verlichting - volledig	3	€ 39.400,00	€ 6.000,00	6,6	2%	6,1	€ 0,29/m2	€ 1.150,00
Warmtepomp	3	€ 50.100,00	€ 4.850,00	8,4	2%	7,7	€ 1,49/m2	€ 5.850,00
Dakisolatie	3	€ 54.300,00	€ 2.550,00	21	2%	17,2	€ 0,65/m2	€ 2.550,00
Gevel - open	2,3	€ 20.400,00	€ 350,00	59	2%	34,5	€ 0,09/m2	€ 350,00
Gevel - gesloten	3	€ 68.600,00	€ 950,00	73	2%	38,3	€ 0,24/m2	€ 950,00

Voor scenario 2 geldt dat de toepassing van de Ledverlichting binnen de geplande levensduur wordt terugverdiend. Voor scenario 3 geldt dat de toepassing van Ledverlichting, de warmtepomp en de dakisolatie binnen de geplande levensduur worden terugverdiend. De investeringskosten voor deze maatregelen kunnen in mindering van de kapitaalslasten gebracht worden. Dit is als zodanig verwerkt in de tabel 'Afschrijving'.

Het vervangen van het glas en het aanvullend isoleren van de gevel dragen uiteraard wel bij aan een lager energieverbruik, maar de investeringen zullen niet binnen 30 jaar worden terugverdiend.



### 3. De vijf scenario's

Door Gemeente Leusden zijn 5 scenario's geformuleerd:

1. Het nul-scenario: instandhouding 4 jaar
2. Het basisscenario: verlenging levensduur met minimaal 20 jaar
3. Het duurzaamheidsscenario: verlenging levensduur met minimaal 30 jaar
4. Nieuwbouwsценario inclusief woningbouw en parkeren
5. Nieuwbouwsценario exclusief woningbouw en parkeren

In onderstaande paragrafen worden de 5 scenario's op hoofdlijnen toegelicht.

#### 3.1. Instandhouding De Korf

Scenario's 1 t/m 3 gaan over het in stand houden van De Korf voor een periode van respectievelijk 4, 20 en 30 jaar. Tijdens de inspectie van De Korf kwam aan het licht, dat eerdere herstelwerkzaamheden aan de begane grondvloer niet op de juiste wijze en conform de geldende wet- en regelgeving is uitgevoerd. Dit kan leiden tot onveilige situaties. De vraag was: wat betekent dit voor het huidige gebruik en is herstel nog mogelijk?

Uit onderzoek blijkt, dat geen acute onveilige situatie dreigt, maar dat hoe dan ook binnen nu en een jaar de nodige herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Deze beperkte herstelwerkzaamheden hebben als consequentie een beperking van de belasting, dus een beperking in het gebruik: geen evenementen. Wil de gemeente De Korf de komende 4 jaar nog wel inzetten voor grote evenementen of besluit de gemeente De Korf grondig te renoveren voor een levensduur verlenging met 20 tot 30 jaar, dan zijn aanvullende constructieve maatregelen vereist. Een nadere toelichting kunt u vinden in hoofdstuk 4.

##### 3.1.1. Het nul-scenario (1)

Het nul-scenario is gericht op het in stand houden van De Korf voor een periode van 4 jaar. De instandhoudingskosten bestaan uit de doorlopende kosten voor het reguliere contractonderhoud en kosten te maken voor aanvullende maatregelen om de Korf voor de komende 4 jaar veilig en gezond te houden en tevens te laten voldoen aan de wet. In de kostenraming is op voorspraak van de gemeente uitgegaan van volledig herstel van de begane grondvloer.

##### 3.1.2. Basisscenario (2) en duurzaamheidsscenario (3)

Het basisscenario is gericht op een verlenging van de levensduur met minimaal 20 jaar. Naast de interne verbouwing cf. plan en de esthetische gevel upgrade worden alleen de hoognodige renovatie en wettelijk verplichte (installatie-) aanpassingen 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 30 jaar.

##### Korte inhoudelijke toelichting op het plan

Door architect Johan de Wachter is tezamen met de Gemeente, exploitanten Alessandro Sciortino en Stichting De Tuin een renovatieplan gemaakt van MFA De Korf. Dit plan vormt het vertrekpunt van scenario 2 en 3.

MFA de Korf bestaat uit 4 functies:

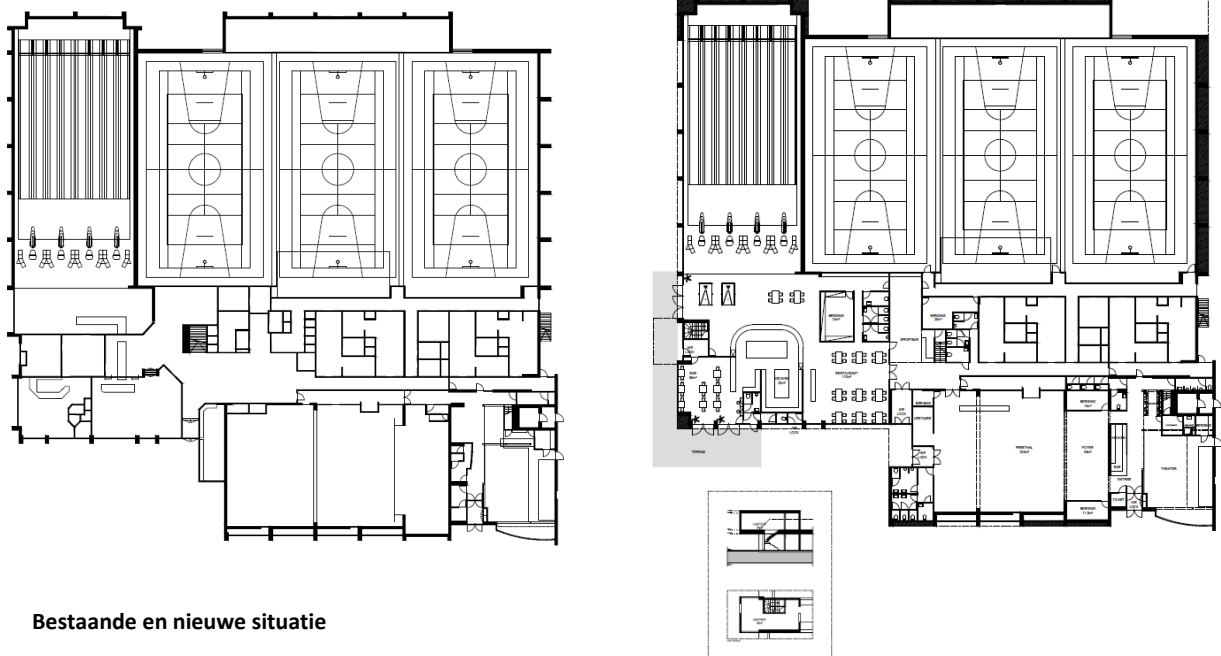
- Sporthal incl. kleedruimte en een kleine sportbar
- Feestzaal De Korf
- Bowling, bar en restaurant De Korf (nader te noemen 'bowlingcentrum').
- Theater De Tuin

Door de gemeente en de exploitanten zijn een aantal wensen benoemd. Deze wensen zijn:

- Behoudens het theater hebben de voorzieningen een gezamenlijke entree en sanitaire voorzieningen. De wens is zowel de entree als de sanitaire voorzieningen te splitsen per functie.
- De sportbar in de centrale hal wordt nauwelijks gebruikt door sportverenigingen en kan worden verkleind.
- Theater De Tuin heeft op sommige momenten behoefte aan een grotere foyer. Dit is in de huidige situatie niet te realiseren.
- De indeling van het bowlingcentrum is niet optimaal en heeft een herindeling en een uitbreiding nodig.

Met deze wensen is de architect aan de slag gegaan en is een nieuw inrichtingsplan vastgesteld.

Onderstaande tekeningfragmenten geven een globaal visueel inzicht in de verschillen tussen de oude en de nieuwe situatie. Voor de uitgebreide planbeschrijving verwijzen wij naar **bijlage 1**.



Bestaande en nieuwe situatie

## 3.2. Nieuwbouwscenario's

### 3.2.1. Nieuwbouw inclusief woningen en parkeren (4)

In het eerste nieuwbouwscenario is tevens aanvullende woningbouw op de huidige locatie onderzocht.

- Om woningen toe te voegen op de huidige footprint, is het noodzakelijk meerlaags te bouwen. Concreet betekent dit, dat de sporthal op de 1<sup>e</sup> verdieping gerealiseerd wordt.
- De tweede randvoorwaarde is het beperken van de periode, dat de bowlingbaan en zo mogelijk ook de sportvoorziening (volledig) buiten gebruik zijn. Hierbij gaan wij er vanuit, dat de feestzaal, theater-, bar- en restaurantfunctie en, zo nodig ook de sportfunctie, in een nabijgelegen tijdelijke voorziening kan worden ondergebracht. Om dat te kunnen realiseren is een gefaseerd sloop- en bouwproces noodzakelijk. Bij uitwerking van de fasering bleek dat het niet mogelijk is de sporthal (deels) in gebruik te houden tijdens de bouw.
- De derde randvoorwaarde betreft de voorkeurspositie voor het café en restaurant. Dit is de huidige locatie.

- Stedenbouwkundig kunnen de woningen langs de Burg. v.d. Postlaan en in het verlengde van het Huis van Leusden gebouwd worden. De woningen kunnen in 4 lagen gebouwd worden, met mogelijk een hoogte accent van 5 lagen. Dit resulteert in de mogelijkheid om ca. 35 appartementen toe te voegen. Uit de nieuwe footprint en met in acht name van de randvoorwaarden blijkt, dat het woonblok alleen haaks op de Burg. v.d. Postlaan gesitueerd kan worden.

Voor de parkeeroplossing zijn 2 alternatieven onderzocht:

- Een ondergrondse niet-openbare stallingsgarage voor 60 auto's t.b.v. de appartementen (koop/huur);
- Het ophogen van het bestaande parkeerdek naast De Korf met één laag en daar een uitbreiding van 60 openbare parkeerplaatsen te realiseren.

Een toelichting op de bouwlogistiek is opgenomen in **bijlage 2**. *NB: De kosten, die voor de tijdelijke voorzieningen gemaakt moeten worden, maken geen deel uit van deze rapportage.*

### **3.2.2. Nieuwbouwscenario exclusief woningen en parkeren (5)**

Scenario 5 is een nieuwbouwscenario zonder toevoeging van woningen en aanvullende parkeervoorzieningen. In dit scenario kan de sporthal op de begane grond worden gebouwd.

Voor het bepalen van de nieuwe footprint op de huidige locatie en de bouwfaserings is rekening gehouden met de uitgangspunten van scenario 4.

## 4. Samenvatting conditiemeting

Om een goede raming te kunnen maken van de voorgenomen renovatie, verbouwing en kwaliteitsverbetering is het noodzakelijk inzicht te hebben in de bestaande situatie. Hiertoe zijn door de gemeente diverse documenten ter beschikking gesteld en heeft bbn adviseurs op 9 januari 2018 een visuele inspectie uitgevoerd. De resultaten van deze nulmeting, de bijhorende conditiemeting en het documentenonderzoek zijn vastgelegd in een rapportage (**bijlage 3**). Dit hoofdstuk betreft een korte samenvatting van deze rapportage en tevens toelichting op de, naar aanleiding van de rapportage, genomen acties.

### 4.1. Nulmeting

De resultaten van de nulmeting zijn verdeeld in de volgende categorieën:

1. Aandachtspunten en onduidelijkheden
2. Eenvoudige herstelpunten
3. Regulier onderhoud
4. Wet- en regelgeving

De punten 2 en 3 dienen als basis voor de raming van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Deze punten worden inhoudelijk niet in deze rapportage herhaald. Punt 4 gaat in op de verplichte aanwezigheid van keuringscertificaten en wordt eveneens niet in deze rapportage herhaald.

Punt 1 betreft aandachtspunten en onduidelijkheden, die een grote impact, zowel op het gebied van veiligheid en/of op financieel gebied, kunnen hebben. De uit het onderzoek voortgekomen aandachtspunten en onduidelijkheden betreffen:

1. Draagconstructie van het dak t.p.v. de PV-panelen  
Het was niet duidelijk of de draagconstructie verzwakt is bij plaatsing van de panelen. Inzake dit punt is constructief advies ingewonnen. De voorgestelde maatregelen zijn verwerkt in de raming van scenario's 2 en 3.
2. Het ontbreken van een legionella plan  
Dit punt is direct bij de opdrachtgever gemeld. Ten aanzien van de renovatie is in scenario 2 en 3 een nieuwe installatie voor warmwaterbereiding opgenomen. In scenario 1 adviseren wij een legionella plan op te stellen en het water regelmatig te testen.
3. De aanwezigheid van een koude luchtstroom boven de verlaagde plafonds  
De oorzaak lijkt te liggen in de niet luchtdichte afwerking van de dakranden. In scenario 2 en 3 wordt in minder en meerdere mate de luchtdichtheid aangepakt.
4. Natte plekken in de gevel van de sporthal  
Deze oorzaak is in overleg met de gemeente (nog) niet nader onderzocht.
5. Onzekerheid kwaliteit begane grondvloer (betonvloer)  
Inzake dit punt is constructief advies ingewonnen en wordt onderstaand nader toegelicht.

#### Betonvloeren

In het verleden hebben herstelwerkzaamheden plaatsgevonden aan de begane grondvloer. Uit het eerste documentenonderzoek bleek, dat de herstelwerkzaamheden door de aannemer Bloemendal niet zijn uitgevoerd conform het adviesrapport van Vogel. Onduidelijk is de reden waarom is afgeweken van het advies. Ook de gemeente kan hier geen antwoord op geven. Om veiligheids- en financiële risico's uit te sluiten heeft bbn de gemeente geadviseerd advies in te winnen bij een constructeur. ABT heeft nader onderzoek verricht en de resultaten vastgelegd in een rapportage (**bijlage 4**). Dit advies heeft geleid tot het besluit aanvullend onderzoek op locatie uit te voeren (rapportage in **bijlage 5**).

De conclusie van de rapportage kan in relatie tot de scenario's 1 t/m 3 als volgt vertaald worden.

Hoe dan ook: bij het in gebruik houden van de Korf is het noodzakelijk om binnen nu en 1 jaar te controleren of op de plekken, waarbij tijdens eerder onderzoek is geconstateerd, dat de wapening is doorgezaagd, volledig hersteld is uitgevoerd, dan wel op zeer korte termijn te herstellen. Tevens daar waar de dekking ontbreekt of onvoldoende is, dit te herstellen. Niks doen is geen optie.

Bij het nul-scenario zijn twee mogelijke opties:

- Optie 1: uitvoeren boven beschreven maatregelen ("*Het is noodzakelijk.....onvoldoende is, dit te herstellen.*") en het opleggen van een beperking in het gebruik.  
Dit betekent het NIET meer toestaan van evenementen (beperking belasting) en een gegarandeerde sluiting na een periode van 4 jaar.
- Optie 2: uitvoeren van volledig herstel wat ook noodzakelijk is voor het basisscenario (20 jaar ) en het duurzaamheidsscenario (30 jaar).

In de kostenraming wordt op voorspraak van de gemeente Leusden uitgegaan van optie 2.

Basis- en duurzaamheidsscenario:

ABT noemt in de rapportage de maatregelen, die genomen moeten worden, inzake een garantie voor een verlenging van het gebruik met 20 jaar (= basisscenario). Bij navraag blijkt, dat deze termijn ook 30 jaar kan zijn (max.) De voorgestelde herstelopties gelden dus voor zowel het basisscenario als voor het duurzaamheidsscenario.

ABT noemt twee soorten maatregelen, waarbij zij eigenlijk de maatregel, waarbij continue monitoring noodzakelijk is, afraden. De optie die de voorkeur heeft, is het aanbrengen van een ondersteuningsconstructie.

## 4.2. Maatregelen ten gevolge van de verbouwing

Ten gevolge van de verbouwing in scenario 2 en 3 is constructief advies ingewonnen (zie **bijlage 6**). De benodigde maatregelen zijn in kaart gebracht en meegenomen in de investeringskostenraming.

## 5. Financiën

### 5.1. Investeringskosten

Totaaloverzicht						
Participant	Scenario 1 (0)	Scenario 2 (R)	Scenario 3 (R)	Scenario 4a (N)	Scenario 4b (N)	Scenario 5 (N)
Gemeente	€ 276.000	€ 2.027.000	€ 3.459.000	-	-	-
Exploitant AS	€ -	€ 670.000	€ 691.000	-	-	-
Exploitant De Tuin	€ -	€ 133.000	€ 133.000	-	-	-
TOTAAL	€ 276.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 9.253.000	€ 9.253.000	€ 9.461.000
Kosten ondergronds parkeren	nvt	nvt	nvt	nvt	€ 2.870.000	nvt
Kosten uitbreiden bestaand parkeren	nvt	nvt	nvt	€ 900.000	nvt	nvt
Totaal incl. parkeren	-	-	-	€ 10.153.000	€ 12.123.000	-
Opbrengsten woningen	-	-	-	€ 1.400.000	€ 1.400.000	-
Opbrengsten parkeren	-	-	-	nvt	€ 1.500.000	-
Netto resultaat	€ 276.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 8.753.000	€ 9.223.000	€ 9.461.000

Het totaaloverzicht geeft inzicht in de investeringskosten excl. btw per scenario en per participant. De huidige rapportage gaat uit van investeringsuitgaven exclusief btw. Investeringsbedragen zijn exclusief btw toegewezen aan de gebruikers van de Korf. De fiscale uitwerking en de gevolgen hiervan op de hoogte van de benodigde investeringskredieten vindt nader plaats in de besluitvormende stukken van de gemeente Leusden.

Voor de volledige onderbouwingen van de ramingen verwijzen wij naar de **bijlagen 7 en 8**.

Uitgangspunten scenario 1:

- Er is een kleine opslag op de bouwkosten t.b.v. eventuele advieskosten gerekend, te weten € 10.000,-- ex. btw stelpost
- Herstel begane grondvloer op basis van volledig herstel à € 50.000,-- ex. btw (cf. opgave firma Vogel)
- Aanbrengen ventilatie installatie sporthal
- Uitvoeren éénmalige legionella onderzoek (bovenop wekelijkse testen die zijn opgenomen in MJOP)
- Uitvoeren noodzakelijk herstel aan dakgoten, gootbekleding, etalage plafond, HWA
- Herstellen brandscheidingen
- Geen aanpassingen aan de warmwater installatie, monitoren legionella cf. wettelijke eisen. Bij constatering legionella afsluiten van de douches.

Uitgangspunten en aandachtspunten scenario 2 en 3:

- De opslag op de directe kosten (CAR, AK, ABK, winst & risico) bedraagt 20,7%.
- Voor de opslag van bouwkosten naar investeringskosten is voorlopig 35% gehanteerd:
  - Honoraria: 17%
  - leges/aansluitkosten/notaris/presentatie: 3%
  - prijsstijgingen (12 maanden): 5%
  - onvoorzien: 10%.
- Door de doorbreking van de tussenmuur tussen de feestzaal en het theater wordt de doos-in-doos constructie onderbroken. Hier zijn geen aanvullende maatregelen voor getroffen.
- De gevel van het theater is van oorsprong al geen 'theatergevel' (geluidwering). In de scenario's is hiervoor geen voorziening opgenomen. Deze situatie blijft dus ongewijzigd.
- De ramingen in **bijlage 7** geven een duidelijk beeld van de demarcatie van wat wel en niet opgenomen is in de ramingen. Voor alle twee de scenario's geldt, dat de bowlinginstallatie, los meubilair, gebruikersinstallatie (bijv. alarminstallatie, licht- en geluidinstallatie theater en feestzaal, e.d.) en een vaste keukenvoorziening niet zijn opgenomen. Er is wel een stelpost opgenomen voor het barmeubel in de

horeca, sportbar, feestzaal en theater. In de sporthal wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande vaste en losse sportvoorzieningen.

Uitgangspunten en aandachtspunten scenario 4 en 5:

- Inclusief sloopkosten (IK € 350.000,--)
- Inclusief faseringskosten (IK € 160.000,--)
- Voor de opslag van bouwkosten naar investeringskosten is 37% gehanteerd. Dit is inclusief prijsstijgingen à 3% per jaar (IK €680.000,--). (Voor de looptijd voorbereiding t/m start bouw zijn wij uitgegaan van een periode van 2,0 jaar. Dit i.v.m. met het te nemen raadsbesluit en de inschatting dat een bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden. Voor de looptijd van de uitvoering hebben wij 1,5 jaar aangehouden.)
- In de raming van de ondergrondse parkeergarage is rekening gehouden met extra voorzieningen ten gevolge van de hoge grondwaterstand.
- In de raming van de uitbreiding van de bovengrondse parkeergarage is er vanuit gegaan, dat slechts beperkte aanvullende voorzieningen aan de bestaande constructie noodzakelijk zijn (en het parkeerdek dus oorspronkelijk al berekend is op uitbreiding met minimaal 1 laag).
- De opbrengsten uit de verkoop van de woningen en de verkoop van de parkeerplaatsen zijn conform opgave Gemeente Leusden.

## 5.2. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten worden door de gemeente zelf opgesteld. De gemeente heeft hiervoor de volgende gegevens nodig:

- Voor de bepaling van de kapitaalslasten: afschrijvingstermijnen van de verschillende onderdelen inclusief bijhorende investeringen
- Gemiddelde jaarlijkse kosten voor het vervangingsonderhoud
- Gemiddelde jaarlijkse kosten voor het contractonderhoud
- Gemiddelde jaarlijkse kosten voor het energieverbruik (gas, water, elektriciteit)
- Overige kosten, zoals belastingen, heffingen, verzekeringen en schoonmaakonderhoud, worden door de gemeente zelf opgegeven.

De gevraagde gegevens zijn één op één te herleiden uit de onderstaande tabellen. Bedragen zijn excl. btw.

### Afschrijving en kapitaallasten

Afschrijvingstermijnen met bijhorende investeringen						
	jr.	Scenario 1 (0)	Scenario 2 (R)	Scenario 3 (R)	Scenario 4, excl. parkeren	Scenario 5, excl. parkeren
Inrichting	10	nvt	€ 25.000	€ 25.000	incl.	incl.
Installaties	15	€ 155.000	€ 904.000	€ 1.171.000	€ 2.053.000	€ 2.053.000
reductie obv TVT installaties	15	nvt	€ -16.000	€ -89.000	niet gespecificeerd	niet gespecificeerd
Bouwkundig	30	nvt	€ 1.167.000	€ 1.976.000	€ 4.717.000	€ 4.869.000
reductie obv TVT bouwkundig	30	nvt	€ -	€ -45.000	niet gespecificeerd	niet gespecificeerd
Investeringskosten	30	nvt	€ 734.000	€ 1.110.000	€ 2.483.000	€ 2.539.000
Kapitaalslasten 1e jaar		n.t.b.	€ 157.000	€ 219.000	€ 481.500	€ 490.500
Lasten 1e jaar per m2 bvo		€ -	€ 39,79	€ 55,63	€ 122,18	€ 124,53

In bovenstaande tabel zijn de investeringskosten onderverdeeld naar afschrijvingstermijnen. Deze afschrijving is opgesteld op basis van annuïteiten. De genoemde bedragen zijn excl. btw. De maatregelen, die binnen de geplande levensduur worden terugverdiend, zijn in mindering gebracht van de kapitaalslasten en kunnen indien gewenst als zodanig verwerkt worden in de bestuurlijke financiële onderbouwing. Wij adviseren de bouwkundige kosten in scenario 1 direct af te schrijven, voor de installaties kan 15 jaar aangehouden worden.

## Kosten voor onderhoud en energie

Exploitatiekosten per m2	3.901m2	3.939m2	3.939m2	3.490m2	3.490m2
Onderdeel	Scenario 1 (0)	Scenario 2 (R)	Scenario 3 (R)	Scenario 4 (N)	Scenario 5 (N)
Kapitaalslasten (annuïtair, 2%)	cf. opgave gemeente				
Belastingen en heffingen	cf. opgave gemeente				
Verzekeringen	cf. opgave gemeente				
Gem. vervangingsonderhoud	€ 0,-/m2	€ 20,-/m2	€ 15,-/m2	€ 26,50/ m2	€ 26,50/ m2
Gem. contractonderhoud	€ 10,50/m2	€ 10,-/m2	€ 11,50/m2		
Energiekosten	€ 12,-/m2*	€ 11,80/m2**	€ 9,25/m2**	€ 6,-/m2	€ 6,-/m2
Schoonmaakonderhoud	cf. opgave gemeente				

\*De energiekosten in scenario 1 zijn een aanneme op basis van de huidige situatie. Zie opmerking verderop.

\*\* De energiekosten van scenario 2 en 3 zijn bepaald op basis van een besparing t.o.v. de huidige aangenomen situatie.

- De kapitaalslast is separaat weergegeven. Het is aan de gemeente hoe dit daadwerkelijk in de exploitatieramingen verwerkt wordt.
- De hoogte van belastingen, heffingen, verzekeringen en schoonmaakonderhoud is bij de gemeente bekend.
- Het vervangingsonderhoud bij scenario 1 is uiteraard nul. Bij scenario 3 is deze lager dan bij scenario 2, omdat bij scenario 3 groter onderhoud gepleegd wordt in jaar nul.
- Het contractonderhoud is bij scenario 1 en 2 nagenoeg gelijk. Bij scenario 3 gaat deze wat omhoog, vanwege de toename aan de te onderhouden installaties.
- De toepassing van (in mindere c.q. meerdere mate) duurzame verbeteringen heeft een positief effect op de energierekening. Dit is terug te zien in een verwachte lagere energierekening t.o.v. respectievelijk scenario 1 en scenario 2.

Exploitatiekosten per jaar					
Onderdeel	Scenario 1 (0)	Scenario 2 (R)	Scenario 3 (R)	Scenario 4 (N)	Scenario 5 (N)
Gem. vervangingsonderhoud	€ -	€ 78.800	€ 59.100	€ 92.500	€ 92.500
Gem. contractonderhoud	€ 41.000	€ 39.400	€ 45.300		
Energiekosten	€ 46.800	€ 46.500	€ 36.400	€ 20.900	€ 20.900
	€ 87.800	€ 164.700	€ 140.800	€ 113.400	€ 113.400

De kosten per m2 vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak resulteert in absolute bedragen. De bedragen zijn gemiddelde bedragen per jaar op basis van het prijspeil juni 2018, niet geïndexeerd.

### **NB: Opmerkingen inzake opgave huidig jaarverbruik**

Van Gemeente Leusden hebben wij de meterstanden, het jaarverbruik en de bijhorende bedragen ontvangen. Op basis van deze informatie hebben wij de energiekosten per m2 bepaald. Ons is opgevallen, dat deze kosten zeer laag zijn. De energiekosten per m2 lijken bij De Korf € 7,38/m2 ex. btw te bedragen, waar het in soortgelijke gebouwen zich tussen de € 10 en € 15 bevindt. Oorzaken van de 'vervuiling' van het m2 bedrag zouden kunnen zijn: het feit dat de douches nagenoeg niet gebruikt worden, de huidige installatie niet naar behoren werkt, de gebruikerslasten onderdeel uitmaken van de energierekening en/of de opgave van de jaarnota's niet volledig is.

Omwillen een realistischere weergave van het berekende energieverbruik corrigeren wij deze naar benchmark gegevens. Als uitgangspunt in scenario 1 hanteren wij een energieverbruik van € 12,-/m2 ex. btw. Ter vergelijking hebben we de opgegeven energiekosten ook vergeleken met de benchmark 'milieubarometer – sporthal'.



soort	verbruik		rekenwaarde		uitkomst	benchmark	analyse
gas	24.743	m <sup>3</sup>	13.653,50	m <sup>3</sup>	1,81	1,3 - 3,6	> gem - laag
water	2.263	m <sup>3</sup>	3901,00	m <sup>2</sup>	0,58	54 - 300	> te laag ivm niet gebruik douche ?
elektra	246.093	kWh	3901,00	m <sup>2</sup>	63,08	22,0 - 55,0	> gem - hoog

Hierin valt op, dat met name het waterverbruik fors lager ligt dan de ondergrens van het gemiddelde waterverbruik. Het gasverbruik ligt eveneens aan de lage kant. Het elektra gebruik is meer dan gemiddeld, ondanks de dat de ventilatie installatie van de sporthal niet functioneert. De aanwezigheid van de horeca zou hiervan een logische verklaring kunnen zijn.

Wij vragen de gemeente te controleren of wij zijn voorzien van de juiste en complete gegevens aangaande de meterstanden.

### 5.3. Terugverdientijden duurzame maatregelen

Per afzonderlijke maatregel zijn de terugverdientijden bepaald. Dit is gebeurt op basis van de SPOT-methode (Single-Pay-Out-Time). Hierbij wordt de (meer)investering gedeeld door de besparing per jaar. Daarnaast is de berekende terugverdientijd bepaald door rekening te houden met een inflatie van 2% per jaar op de energiekosten (zie **bijlage 9**).

In het coalitieakkoord staat beschreven, dat investeringen in duurzaamheid zich terug dienen te verdienen. Dit betekent, dat in het geval van het basisscenario de terugverdientijd 20 jaar mag zijn en in het geval van het duurzaamheidsscenario 30 jaar. Duurzame investeringen met een langere terugverdientijd worden (financieel) niet als zodanig beoordeeld.

De volgende maatregelen zijn voor berekening van de terugverdientijd in aanmerking gekomen.

Maatregel	Scenario	Investering	Besparing/ jaar	TVT (SPOT)	Inflatie	TVT	Te verwachte besparing op de energiekosten	Totaal besparing per jaar
LED-verlichting - beperkt	2	€ 13.700,00	€ 1.950,00	7,1	2%	6,5	€ 0,10/m2	€ 400,00
LED-verlichting - volledig	3	€ 39.400,00	€ 6.000,00	6,6	2%	6,1	€ 0,29/m2	€ 1.150,00
Warmtepomp	3	€ 50.100,00	€ 4.850,00	8,4	2%	7,7	€ 1,49/m2	€ 5.850,00
Dakisolatie	3	€ 54.300,00	€ 2.550,00	21	2%	17,2	€ 0,65/m2	€ 2.550,00
Gevel - open	2,3	€ 20.400,00	€ 350,00	59	2%	34,5	€ 0,09/m2	€ 350,00
Gevel - gesloten	3	€ 68.600,00	€ 950,00	73	2%	38,3	€ 0,24/m2	€ 950,00

Voor scenario 2 geldt dat de toepassing van de Ledverlichting binnen de geplande levensduur wordt terugverdiend. Voor scenario 3 geldt dat de toepassing van Ledverlichting, de warmtepomp en de dakisolatie binnen de geplande levensduur worden terugverdiend. De investeringskosten voor deze maatregelen kunnen in mindering van de kapitaalslasten gebracht worden. Dit is als zodanig verwerkt in de tabel 'Afschrijving'.

Het vervangen van het glas en het aanvullend isoleren van de gevel dragen uiteraard wel bij aan een lager energieverbruik, maar de investeringen zullen niet binnen 30 jaar worden terugverdiend.

## 6. Kostenverdeling renovatie scenario's

De kostenverdeling is in de investeringskostenraming gesplitst op basis van de vooraf afgesproken demarcatie. Deze demarcatie maakt onderscheid in verschillende kostensoorten:

1. investeringskosten die direct voor rekening van de participanten komen, de zogenaamde basiskosten.
2. investeringskosten uit de basiskosten van de gemeente, die door de gemeente verrekend wordt met de exploitanten conform de gemaakte afspraken.

De basiskosten van de gemeente zijn gelabeld naar geldstromen:

- A. MJOP
- B. Aanvullende middelen MJOP
- C. Nieuw beleid
- D. Duurzaamheid
- E. Exploitant Alessandro Sciortino
- F. Exploitant Stichting De Tuin.

De investeringskosten, genoemd in punt 2 betreffen dus de kosten E. en F. De kosten E. en F. worden dus in mindering gebracht op de basiskosten van de gemeente en toegerekend aan exploitanten Alessandro Sciortino en Stichting De Tuin. Dit levert dan de volgende 'kassabonnetjes' op.

Kassabonnetjes				
Scenario 1	Gemeente	Exploitant AS	Exploitant De Tuin	Totaal
Basiskosten	€ 276.000	€ -	€ -	€ 276.000
Uit gemeente E.		€ -		
Uit gemeente F.			€ -	
Onderverdeling basiskosten gemeente:				
A. MJOP	€ 204.000			
B. Aanvullende middelen	€ 72.000			
C. Nieuw beleid	€ -			
D. Duurzaamheid	€ -			
E. Exploitant AS	€ -			
F. Exploitant De Tuin	€ -			
<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>€ 276.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 276.000</b>

Kassabonnetjes				
Scenario 2	Gemeente	Exploitant AS	Exploitant De Tuin	Totaal
Basiskosten	€ 2.495.000	€ 335.000	€ -	€ 2.830.000
Uit gemeente E.		€ 335.000		
Uit gemeente F.			€ 133.000	
Onderverdeling basiskosten gemeente:				
A. MJOP	€ 537.000			
B. Aanvullende middelen	€ 772.000			
C. Nieuw beleid	€ 682.000			
D. Duurzaamheid	€ 36.000			
E. Exploitant AS	€ -335.000			
F. Exploitant De Tuin	€ -133.000			
<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>€ 2.027.000</b>	<b>€ 670.000</b>	<b>€ 133.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>

Kassabonnetjes				
Scenario 3	Gemeente	Exploitant AS	Exploitant De Tuin	Totaal
Basiskosten	€ 3.948.000	€ 335.000	€ -	€ 4.283.000
Uit gemeente E.		€ 356.000		
Uit gemeente F.			€ 133.000	
Onderverdeling basiskosten gemeente:				
A. MJOP	€ 1.449.000			
B. Aanvullende middelen	€ 684.000			
C. Nieuw beleid	€ 859.000			
D. Duurzaamheid	€ 466.000			
E. Exploitant AS	€ -356.000			
F. Exploitant De Tuin	€ -133.000			
<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>€ 3.459.000</b>	<b>€ 691.000</b>	<b>€ 133.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>

## **Bijlage 1**

### **Planbeschrijving renovatie scenario's 2 en 3**

## **Bijlage 2**

### **Planbeschrijving Nieuwbouwscenario's 4 en 5**

## **Bijlage 3**

**Rapportage: Bevindingen nulmeting en documentenonderzoek (bbn)**

## **Bijlage 4**

**Rapportage: Beoordeling herstel begane grondvloer (1) (ABT)**

## **Bijlage 5**

**Rapportage: Beoordeling herstel begane grondvloer (2) (ABT)**



## **Bijlage 6**

### **Rapportage: Analyse constructieve voorzieningen (ABT)**

## **Bijlage 7**

**Investeringskostenraming scenario's 1 t/m 3 incl. exploitatieoverzicht**

## **Bijlage 8**

### **Investeringskostenraming scenario's 4 en 5**

## **Bijlage 9**

### **Berekeningen terugverdientijd maatregelen scenario 2 en 3 (INNAX)**