Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L136453
Datum raadsvergadering: 21 september 2017
Portefeuillehouder: A. Dragt

Onderwerp: Kredietbesluit Hart van Leusden

Voorstel
Het college stelt u voor:
1. akkoord te gaan met het schetsontwerp voor de openbare ruimte voor de Hamershof d.d. 22.05.2017;
2. in te stemmen met de onderliggende gebiedsvisie en deze visie als leidraad te hanteren voor (beoordeling van) toekomstige ontwikkelingen in en om de Hamershof;
3. akkoord te gaan met een totale investering van maximaal € 5.700.000 ten behoeve van herinrichting van het openbare gebied cf. bijgevoegd schetsontwerp, alsmede de aanleg van de verkeersontsluiting (zoals vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 5 juli 2017) en bijkomende plankosten;
4. een uitvoeringskrediet van € 2.063.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van de eerste fase van de herinrichting van het openbare gebied, alsmede de aanleg van de verkeersontsluiting;
5. een voorbereidingskrediet van € 650.000 beschikbaar te stellen voor voorbereidings-, toezichts- en plankosten voor de jaren 2017 en 2018;
6. Ermee in te stemmen dat in 2018 wordt besloten over de beschikbaarstelling van het overige krediet van € 2.737.000 - voor uitvoering, plankosten en toezicht van de tweede en derde fase van de herinrichting van het openbare gebied - op het moment dat duidelijkheid bestaat over de investeringsbesluiten van de VVE's bedrijfsruimten eigenaren en woningen;
7. akkoord te gaan met het in bijlage 5 toegelichte dekkingsplan en de beslispunten uit dit plan:
    1. aan de reserve dekking kapitaallasten investeringen met maatschappelijk nut een bedrag van € 3.880.000 toe te voegen vanuit:
        - Voorziening groot onderhoud wegen € 800.000
        - Voorziening riolering € 80.000
        - Reserve Bovenwijkse voorzieningen € 1.000.000
        - Reserve Maatschappelijke vraagstukken € 2.000.000
    2. de reserve dekking kapitaallasten in te zetten ter gedeeltelijke dekking van de kapitaallasten;
    3. eenmalig in 2018 een bedrag van € 42.500 aan rentelasten te dekken uit deze reserve;
    4. de komende 25 jaren deze reserve ook in te zetten als "egalisatiereserve" voor de te betalen rente van de geldlening met als doel de structurele begroting met een gelijkblijvende rentelast te belasten;
    5. het reeds gereserveerde bedrag binnen Nieuw beleid (2018 € 6.400 en vanaf 2019 € 22.400) aan te wenden voor de dekking van de structurele lasten Hart van Leusden;
    6. de resterende structurele lasten Hart van Leusden ten laste te brengen van de begrotingspositie voor bedragen van € 46.300 in 2019, € 62.600 in 2020 en € 73.100 voor 2021 e.v.;
8. begrotingswijziging 2017-1025 vast te stellen.

Aanleiding
Leusden werkt aan de Hamershof. Het gebied is bijna 40 jaar oud. De gebouwen en de openbare ruimte zijn toe aan vernieuwing. Ook ontwikkelingen in de detailhandel vragen nu om een substantiële ingreep in opzet en structuur. De leegstand groeit, vooral langs de randen. Partijen hebben samen een gebiedsvisie opgesteld, waarin het weer concurrerend maken van de Hamershof door vernieuwing van uiterlijk en imago centraal staat.

In en om het gebied worden door bewoners, investeerders en ondernemers in de komende jaren bouwinitiatieven ondernomen met een totale investering van ca. € 50 miljoen. Eigenaren van commerciële ruimten Hamershof H1 investeren in renovatie van hun panden. Eigenaren van de woningen van de VVE Hamershof investeren in het renoveren en energieneutraal maken van hun woningen. Op diverse plekken worden woningen en bedrijfsruimten gebouwd: het Huis van Leusden, de locaties Greefhorst, SBBO en Van der Berg. Ook worden kantoorpanden getransformeerd naar woningen (locaties Rabo en Mulderij).
Ondernemers hebben een merkdocument opgesteld, met als doel te investeren in het merk Hart van Leusden. Het merk moet, samen met de gedaantevernieuwing van de Hamershof, in de komende jaren zijn vorm krijgen.
In dit raadsvoorstel wordt de gemeentelijke bijdrage aan het toekomstbestendig maken van de Hamershof beschreven. Voorstel is dat de gemeente, onder de in het voorstel beschreven voorwaarden, investeert in een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardiger openbaar gebied en verbetering van de verkeersontsluiting.

Doel / Effect
De herinrichting betreft deels vervangingsonderhoud en deels groot onderhoud van de huidige inrichting. Uitgangspunt daarbij is een kwaliteitssprong van (de uitstraling van) het gebied door toepassing van hoogwaardiger materialen en inrichtingselementen. Het huidige verrommelde en enigszins gedateerde beeld wordt vervangen door een moderne frisse uitstraling. De gemeentelijke bijdrage dient enerzijds als stimulering voor andere (bestaande en nieuwe) partijen om te investeren in het gebied en anderzijds als tegenprestatie voor het feit dat die partijen investeren.

Argumenten
1. *Akkoord te gaan met het schetsontwerp voor de openbare ruimte voor de Hamershof d.d. 22.05.2017.*
   Het college heeft door architectenbureau De Wachter een schetsontwerp (zie bijlage 1) laten maken voor grootschalig onderhoud en vernieuwing van het openbare gebied van de Hamershof. Het schetsontwerp wordt nu uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp, dat begin september gereed is. De Wachter is eerder door de eigenaren van de bedrijfsruimten H1 ingehuurd om een ontwerp te maken voor de renovatie van de bedrijfspanden. Deze opdracht loopt nog steeds. Daar is later een opdracht bijgekomen voor renovatie van de woningen H1 in het kader van het Nul Op de Meter project. Het ontwerp is in een aantal stappen uitgewerkt: van wensbeeld (in januari aan de raad gepresenteerd), via schetsontwerp naar voorlopig ontwerp. In elke ontwerpfase zijn de kosten voor uitvoering van het ontwerp geraamd. Het voorliggende ontwerp zal een enorme impuls geven aan de Hamershof, want:

   1.1. *Het gebied is na bijna 40 jaar aan een grootschalige renovatie toe*.
   Zeker met het oog op het huidige krachtenveld van concurrentie tussen detailhandel en internethandel en winkelcentra onderling, biedt alleen krachtig ingrijpen een solide toekomst voor de Hamershof. Het verrommelde en enigszins gedateerde beeld van de openbare ruimte wordt vervangen door een fris en aantrekkelijk uiterlijk. Met de gecombineerde opdrachten aan De Wachter is de eenheid van verschijningsvorm van de Hamershof gewaarborgd. Dit is met name van belang omdat de Hamershof, zowel ruimtelijk als functioneel, een facelift nodig heeft om de komende 30-40 jaar weer hèt centrum van Leusden te kunnen zijn.

   1.2. Het ontwerp betekent voor het gebied een behoorlijke kwaliteitssprong.
   Het centrum krijgt een groenere, nettere en schonere uitstraling. Er worden bomen en gezellige verblijfsplekken toegevoegd. Belangrijke aspecten van het plan zijn verder:
   - De vernieuwing is vooral geconcentreerd in het kerngebied (zie ruimtelijke gebiedsvisie bij punt 2). De buitenranden (De Smidse en Hamersveldseweg) worden sober ingericht, zo mogelijk met hergebruik van materialen. De parkeerterreinen, de binnenhoven en de (fiets)rijwegen rondom het centrum worden niet vernieuwd.
   - De betonnen klinkerbestrating wordt vervangen door praktisch slijtvaste natuursteen tegels in drie kleurtinten. Dit levert een chiquere uitstraling van het gebied op.

- De grote hoeveelheid straatmeubilair (in de huidige situatie vaak onnodig, niet bij elkaar passend en niet goed onderhouden) wordt grotendeels vervangen door grote straatmeubels, waarin verschillende functies zijn geïntegreerd, zoals zitplekken, verlichting, prullenbakken, boombakken, fietsbeugels etc.
- Het Erf wordt autoluw; alleen vrachtverkeer mag erover heen rijden, waarschijnlijk alleen tijdens venstertijden. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen het Huis van Leusden en het openbare gebied. Het Erf blijft wel bereikbaar voor nood- en hulpdiensten, marktwagens en verhuiswagens.
- Het Huis van Leusden ligt 40-50 centimeter boven het maaiveldniveau van Het Erf en de burgemeester van de Postlaan. Het komt op een soort podium te staan. Het niveauverschil tussen straten en pleinen en het Huis van Leusden wordt overbrugd middels treden en hellingbanen.
- Door het uitvoeren van het gekozen ontsluitingsmodel 3 wordt de kruising Hertenhoeve / Burgemeester van de Postlaan gesplitst in twee T-kruisingen. Het verkeerspunt wordt daardoor, vooral voor fietsers en voetgangers overzichtelijker en veiliger. Door de splitsing van de kruising ontstaat tevens een nieuwe stedelijke ruimte ten noorden van het Huis van Leusden.
- Het water van de gracht wordt “naar boven gehaald” en versmald naar een beek, die op meerdere plekken overgestoken kan worden. Het water krijgt hierdoor een functionelere en actievere rol in het openbare gebied. Door de versmalling en oversteekbaarheid ontstaat een derde plein in het gebied.
- Toegangswegen naar het kerngebied, de inprikkers, worden bestraat met gebakken straatklinkers.

1.3. Er heeft een optimalisatie van kosten en kwaliteit plaatsgevonden.
Het ontwerp heeft na diverse verbeter-, versoberings- en bezuinigingsslagen nu een optimale prijs-kwaliteitverhouding. Verdere versobering zou betekenen dat de ingrepen onvoldoende effect hebben en de gewenste vernieuwing niet tot stand komt.

1.4. *Alle stakeholders zijn goed geïnformeerd over het ontwerp en hebben ruime gelegenheid gehad om invloed erop uit te oefenen*.
Het ontwerp is gedurende de totstandkoming in de afgelopen jaren regelmatig gepresenteerd en besproken met de stakeholders (ondernemers, eigenaren, bewoners en bezoekers van de Hamershof). Op 4 juli jl. is nog een inloopavond georganiseerd waarvoor in een groot gebied rondom de Hamershof uitnodigingen zijn verstuurd. De gemeenteraad is regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang. Tijdens de bijeenkomsten bleek, behoudens enkele opmerkingen, breed draagvlak voor het ontwerp.

2. In te stemmen met de onderliggende gebiedsvisie en deze visie als leidraad te hanteren voor (beoordeling van) toekomstige ontwikkelingen in en om de Hamershof.

Met vertegenwoordigers van de stakeholders in de Hamershof is gewerkt aan een ruimtelijke gebiedsvisie (zie bijlage 2). Deze visie bouwt voort op het document “Hart van Leusden, samen investeren in de toekomst” dat in 2013 onder begeleiding van het bureau We love the City is opgesteld. De gebiedsvisie en het document “Hart van Leusden, samen investeren in de toekomst”, geeft structuur in het denken over de toekomst van het Hart van Leusden. Het college stelt voor om deze visie te hanteren als leidraad voor (beoordeling van) toekomstige plannen en ontwikkelingen in en om de Hamershof, want:

2.1. *De Hamershof heeft ruimtelijke visie en toetsingskader nodig*
Op dit moment ontbreekt er een ruimtelijk kader voor de Hamershof, terwijl er in en om het gebied een groot aantal ontwikkelingen gaande is of op stapel staat. De gebiedsvisie biedt ook een handvat en onderlegger voor het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte. De voornaamste investeringen om van de Hamershof weer een aantrekkelijk gebied te maken om te winkelen en recreëren worden gedaan in het kerngebied.

2.2. *Concentratie van winkels in het kerngebied en functionele verkleuring van randen*

In de gebiedsvisie wordt gekozen voor concentratie van detailhandel en horeca langs de centrale as van Komenij/Grutterij en rondom de 3 pleinen, Het Erf, Kooikersgracht (plein) en Het Plein. In de randen is nu al veel leegstand. Door mogelijk vertrek op termijn van de bankkantoren en de algemeen verwachte verdere terugloop van winkelaanbod neemt de leegstand in de toekomst waarschijnlijk alleen maar toe. In de gebiedsvisie wordt daarom gekozen om langs de randen te streven naar invulling met diensten, cultuur, sport en gezondheid. Er moet worden voorkomen dat leegstand het kerngebied uitholt. Het streven naar concentratie van detailhandel en horeca in het kerngebied en het vestigen van andere functies langs de randen draagt hier in belangrijke mate aan bij. Een goede ontwikkeling voor versterking van het economische draagvlak voor de voorzieningen is de toename van woningen in de zone rondom de Hamershof..

2.3. Ondernemers werken aan versterking van het merk Hart van Leusden
In het document “Hart van Leusden, samen investeren in de toekomst” wordt benadrukt dat de toekomst van de Hamershof mede wordt bepaald door de mate waarin het winkelcentrum zich (anders en beter) kan profileren. In dat kader is door het LOF (Leusdense Ondernemers Federatie) in samenwerking met de winkeliersvereniging een “Merkdocument Hamershof” opgesteld (bijlage 3). Dit document vormt de leidraad voor een nieuw imago van de Hamershof. Dit imago hangt sterk samen met de nieuwe uitstraling die het gebied na de herinrichting / renovatie gaat krijgen. Winkeliersvereniging en LOF willen een centrummanager inzetten, met als taak een actieplan te maken en te implementeren.

3. Akkoord te gaan met een totale investering van maximaal € 5.700.000 ten behoeve van herinrichting van het openbare gebied cf. bijgevoegd schetsontwerp, alsmede de aanleg van de verkeersontsluiting (zoals vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 5 juli 2017) en bijkomende plankosten.

3.1. *De geraamde kosten, maken een investering van € 5.700.000 noodzakelijk*
Het totale voor verbetering van de Hamershof benodigde krediet bedraagt € 5.700.000 voor:

- Ontwerp, voorbereiding en uitvoering van herinrichting van het openbare gebied van de Hamershof, zoals weergegeven in het document “schetsontwerp herinrichting openbare ruimte Hamershof” (bijlage 1). In deze kosten is ook afschrijving van diverse elementen in het openbare gebied meegenomen, waarvan de afschrijvingstermijn op het moment van vervanging nog niet is verlopen, zoals lichtmasten.
- Aansluiting van het openbare gebied op het nieuwe Huis van Leusden, vooral voor het herstel van door de bouw beschadigde bestrating en andere elementen in de buitenruimte, aanhelen van het openbare gebied aan het bouwterrein, overbrugging van het niveauverschil plein – begane grondvloer en een nieuwe fietsenstalling.
- Ontwerp, voorbereiding en uitvoering van de aanleg van de ontsluitingsstructuur, zoals vastgesteld in het raadsbesluit 283258 van 5 juli 2017.
- Overige plankosten, waaronder projectleiding, communicatie en diverse onderzoeken.
- Prijsstijgingen gedurende de voorbereiding en uitvoering van de herinrichting van het openbare gebied en aanleg van de ontsluitingswegen.

In grote lijnen zijn de kosten als volgt opgebouwd:

Herinrichting openbaar gebied	€ 3.485.000
Aansluiting Huis van Leusden	€ 475.000
Verkeersontsluiting	€ 475.000
VAT kosten	€ 750.000
Plankosten	€ 385.000
Prijsstijgingen	€ 130.000
TOTAAL	€ 5.700.000

Zoals reeds bepleit bij 1.3 is, gezien de noodzakelijke verbeteringsslag van de Hamershof en de gewenste samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte, een kwaliteitssprong in uitstraling en materiaalgebruik nodig. Bij de totstandkoming van het ontwerp is daarom

zowel gestuurd op kostenminimalisatie als op kwaliteitsverbetering. Het voorgelegde ontwerp is in die zin een optimale oplossing.

3.2. *Differentiatie in aanpak maakt een optimalisatie van de inzet van middelen mogelijk.*
Door te kiezen voor een kwaliteitssprong vooral in het kerngebied, aan de randen minder intensief te renoveren en sommige delen van het gebied niet aan te pakken, is het mogelijk om de investeringskosten te beperken en toch een hoogwaardig resultaat te bereiken

3.3. *Met een lagere investering kan de noodzakelijke kwaliteitssprong niet worden gemaakt.*
Met een lagere investering kan de gewenste kwaliteitsverbetering onvoldoende tot stand komen. In het voortraject zijn naar belanghebbenden en gemeenteraad verwachtingen geschapen met betrekking tot kwaliteitsniveau en uitstraling. Met het voorliggende ontwerp wordt aan deze verwachtingen voldaan.

3.4. *Investeren is nodig, omdat geen vervangingsbudget beschikbaar is.*
Het vrijgeven van een investeringskrediet om de noodzakelijke verbeteringsslag te kunnen financieren is aan de orde, omdat er, cf. de gebruikelijke systematiek, alleen is gereserveerd voor instandhouding en niet voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.

4. *Van het totale krediet nu een uitvoeringskrediet van € 2.063.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van de eerste fase van de herinrichting van het openbare gebied, alsmede de aanleg van de verkeersontsluiting.*
De vernieuwing van het openbare gebied zal naar verwachting worden gerealiseerd in de jaren 2018, 2019 en 2020. De fasering is in de faseringstekening in bijlage 4 weergegeven. De totale raming is in de tabel hieronder weergegeven.

Dat

(Bedragen x € 1.000)	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**Totaal**
Investerings- en uitvoeringskosten		€ 2.063	€ 1.565	€ 921	€ 4.549
Bijkomende kosten					
• Plankosten	€ 175	€ 71	€ 72	€ 74	€ 392
• Voorbereidingskosten	€ 255	€ 316			€ 571
• Toezichtskosten		€ 83	€ 66	€ 39	€ 188
Totale investering	€ 430	€ 2.533	€ 1.703	€ 1.034	**€ 5.700**

betekent dat niet direct in 2018 het gehele bedrag beschikbaar hoeft te zijn. Het college vraagt nu een uitvoeringskrediet van € 2,063 miljoen. Met dit krediet wordt de uitvoering van de herinrichting van het noordelijk deel van de Hamershof, alsmede de verkeersontsluiting en de aansluiting op het nieuwe Huis van Leusden bekostigd.

5. *Van het totale krediet nu een voorbereidingskrediet van € 650.000 beschikbaar te stellen voor voorbereidings-, toezichts- en plankosten voor de jaren 2017 en 2018.*
De totale bijkomende kosten (voorbereidings-, plan- en toezichtskosten) zijn geraamd op een bedrag van € 1.151.000. Hierin zijn inbegrepen alle (in- en externe) kosten voor de jaren 2017-2020 van voorbereiding, toezicht en plankosten (zoals architectenkosten, kosten projectleiding en kosten van onderzoek). Voorgesteld wordt om de bijkomende kosten over de jaren 2017 en 2018 (€ 900.000) beschikbaar te stellen als voorbereidingskrediet. In de Voorjaarsnota 2017 is van dit bedrag reeds een voorbereidingskrediet toegekend ter hoogte van € 250.000, zodat aan de raad wordt gevraagd om nu een bedrag van € 650.000 beschikbaar te stellen. In de onderstaande tabel is een toelichtende berekening opgenomen.

6. *Er moet een voorbereidingskrediet beschikbaar worden gesteld van € 650.000 om in te stemmen dat in 2018 wordt besloten over de beschikbaarstelling van het overige krediet van € 2.737.000 - voor uitvoering, plankosten en toezicht van de tweede en derde fase van de herinrichting van het openbare gebied - op het moment dat duidelijkheid bestaat over de investeringsbesluiten van de VVE's bedrijfsruimten eigenaren en woningen.*

	Totaal
Raming bijkomende kosten	
- Plankosten	€ 246.000
- Voorbereidingskosten	€ 571.000
- Toezichtskosten	€ 83.000
Totale raming	€ 900.000
Af: reeds beschikbaar gesteld Voorjaarsnota 2017	-/- € 250.000
Benodigd voorbereidingskrediet resterende periode	**€ 650.000**

6.1. *Investeren heeft alleen zin als ook anderen investeren.*
De vernieuwing van het openbare gebied heeft alleen echt zin als ook de eigenaren van de bedrijfsruimten en bewoners investeren in renovatie van hun panden. Zoals in de ontwerptekeningen van bureau De Wachter duidelijk is af te lezen, gaat het om een integraal, bij elkaar horend ontwerp van openbaar gebied en gebouwen. Op dit moment loopt de besluitvorming binnen de VVE bedrijfsruimten Hamershof H1 over het al of niet investeren in de renovatie van de panden, waarbij ook alle gevels worden vernieuwd. Naar verwachting wordt deze besluitvorming in de loop van het najaar van 2017 afgerond. Ook renovatie van de woningen is nog niet zeker. De VVE bewoners Hamershof heeft onder voorbehoud van financiering opdracht verstrekt voor de renovatie. Het is echter nog onduidelijk of de financiering rond komt. De banken vragen een borgstelling o.a. van de gemeente.

6.2. *Er moet echter duidelijkheid komen over investeringsmogelijkheid rondom Huis van Leusden, ondanks dat beslissingen andere stakeholders nog niet bekend zijn.*
Tegelijk kan de gemeente niet wachten met besluitvorming over de herinrichting van het gebied rondom het Huis van Leusden. Fase 1 (zie bijlage 4) moet uiterlijk in het najaar van 2018 worden opgeleverd. Om die deadline te halen is het noodzakelijk dat nu het uitvoeringskrediet beschikbaar komt.
Er ontstaat dus een dilemma: het heeft geen zin om te investeren in een gebied dat alleen gebaat is bij een integrale aanpak en daarvoor afhankelijk is van investeringsbereidheid van alle partijen, maar het nieuwe Huis van Leusden moet wel in een functionerende en aantrekkelijke omgeving komen te staan. Het is onzeker dat er, op het moment dat de gemeenteraad zich moet uitspreken over de beschikbaarstelling van het krediet, al duidelijkheid is over de stand van zaken bij de andere partijen. Daarom biedt het college de besluitvorming als volgt aan:
- De raad beslist nu over reservering van het totale krediet van € 5,7 miljoen. Tevens beslist de raad over de dekking van dit volledige krediet
- De raad beslist over het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor de jaren 2017 en 2018 en het uitvoeringskrediet voor alleen fase 1.
- Indien andere partijen inderdaad besluiten tot investeren, dan zal het college in 2018 de raad voorstellen om de rest van het krediet voor uitvoering van fases 2 en 3 en voor plankosten en toezicht voor de jaren 2019 en 2020 beschikbaar te stellen.

6.3. *Het college komt met een alternatief plan als andere stakeholders niet investeren*.
Mocht in de toekomst blijken dat andere partijen niet investeren in renovatie van hun panden, dan zal het college een alternatief voorstel voorleggen aan de raad met betrekking tot fases 2 en 3. Hierbij is op voorhand niet uitgesloten, dat wordt voorgesteld om niet verder te investeren in de vernieuwing en kwaliteitsverbetering van deze fases.

7. *Akkoord te gaan met het in bijlage 5 toegelichte dekkingsplan en de beslispunten uit dit plan.*
De gehele investering ad. € 5,7 miljoen heeft gevolgen voor de structurele lasten binnen de gemeentebegroting. Allereerst wordt de gehele investering, vanwege gewijzigde regelgeving van het Besluit Begroting Verantwoording (BBV), geactiveerd. Daarnaast wordt externe financiering aangetrokken door middel van een geldlening van € 5,7 miljoen welke in 25 jaar wordt afgelost. De jaarlijkse lasten bestaan uit afschrijvings- en rentelasten. Dekking van deze lasten kan deels worden gevonden vanuit beschikbare incidentele middelen en nieuw beleid. Het resterende dekkingstekort kan ten laste worden gebracht van de positieve begrotingsruimte.
Voorgesteld wordt om de investeringskosten ad. € 5,7 mln. gedeeltelijk te dekken met een bedrag van € 3,88 miljoen uit de beschikbare middelen vanuit:
   - *Voorziening groot onderhoud wegen: € 800.000.* Er is een inschatting gemaakt van het benodigde groot onderhoud voor het gebied voor de komende 12 jaar. Indien de gemeente niet tot een herinrichting over zou gaan, zouden de benodigde middelen uit de Voorziening groot onderhoud wegen gedekt moeten worden. Deze kosten passen binnen de huidige meerjaren prognose van de voorziening en kunnen daarom uit de voorziening worden onttrokken;
   - *Voorziening riolering: € 80.000.* De bijdrage uit deze voorziening is op dezelfde wijze als bij het onderdeel ‘wegen’ berekend en past binnen de huidige doorrekening van de voorziening;
   - *Reserve bovenwijkse voorzieningen: € 1.000.000.* In de doorrekening van deze reserve is reeds rekening gehouden met een bijdrage van € 1,0 mln en binnen de reserve zijn hiervoor afdoende financiële middelen aanwezig. Dit bedrag is gebaseerd op de investeringen die in het project worden gedaan voor de aansluiting van het Huis van Leusden op de omgeving (€ 475.000) en voor het aanleggen van de nieuwe ontsluitingsstructuur (€ 475.000) inclusief bijkomende kosten..
   - *Reserve maatschappelijke vraagstukken: € 2.000.000.* Bij het vaststellen van de begroting 2017-2020 zijn aanvullende kaders vastgesteld en is een reserve maatschappelijke vraagstukken ad. € 3,0 mln. gevormd. Voorgesteld wordt daarvan € 2,0 mln. te onttrekken voor het project Hart van Leusden.

Samengevat zijn de structurele financiële effecten vanaf 2021 als volgt:

Toename jaarlijkse lasten		€ 271.600
Af: Dekking afschrijvingslasten vanuit:		
• Beschikbare reserves	€ 142.200	
• Nieuw beleid	€ 22.400	
	€ 164.600	
Dekking voor egalisatie rentelasten	€ 33.900	
		€ 198.500 -
Resteert nog te dekken vanuit begrotingsruimte		€ 73.100

Voorgesteld wordt de resterende nog te dekken toegenomen structurele lasten ad. € 73.100 ten laste te brengen van de begrotingsruimte, welke mede na de bekendmaking van de meicirculaire 2017, vanaf 2019 sterk verbetert. Hieronder is een overzicht opgenomen waarin de voorgestelde structurele dekking van de lasten als gevolg van de investering Hart van Leusden zijn verwerkt.
Gevolgen voor de begrotingspositie:

	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat Voorjaarsnota 2017	-220.600	-144.500	363.700	437.100	178.300
Budgettair resultaat mei circulaire	-61.700	92.900	164.800	140.900	188.900
Actuele begrotingspositie	**-282.300**	**-51.600**	**528.500**	**578.000**	**367.200**
Aanwending Hart van Leusden			- 46.300	- 62.600	- 73.100
Begrotingspositie	**-282.300**	**-51.600**	**482.200**	**515.400**	**294.100**

In bijlage 5 is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de structurele financiële gevolgen en bijbehorend dekkingsplan.

8. *Begrotingswijziging 2017-1025 vast te stellen.*
   De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2017-1025, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd.

Tegenargumenten / Alternatieve scenario's
Er zijn ook argumenten die tegen de herinrichting van het openbare gebied van de Hamershof spreken en/of de keuze die nu door het college is gemaakt voor het voorgestelde herinrichtingsplan. Die argumenten hebben volgens het college echter onvoldoende gewicht om de een ander voorstel aan de raad voor te leggen.

1. Beslispunt 1 – Het ontwerp voor de herinrichting.

1. De herinrichting is niet nodig; we kunnen nog jaren vooruit met de huidige inrichting.
Dit argument snijdt geen hout, omdat, vernieuwing van de openbare ruimte van de Hamershof gezien de ouderdom van het gebied, bijna 40 jaar, normaal gesproken aan de orde is. Bovendien is de vernieuwing noodzakelijk om van de Hamershof weer een concurrerend winkelgebied en aantrekkelijk winkel- en woongebied te maken. Niets doen zou betekenen dat de huidige sleetse en gedateerde situatie blijft bestaan. Juist door de sfeer en de verblijfsfunctie te verbeteren heeft de Hamershof een goede kans om te overleven.

2. *Er zijn andere scenario's (duurder en ingrijpender of goedkoper en geringer) met meer effect.*
Het college heeft meerdere alternatieve scenario's onderzocht (zie bijlage 6). Er is serieus gekeken naar 2 alternatieven:

- De hoogwaardige renovatie niet te beperken tot het kerngebied, maar het hele gebied van de Hamershof op deze wijze aan te pakken. De investeringskosten van dit alternatieve scenario 1 zijn geraamd op € 8,3 miljoen. Dat zou leiden tot een extra structureel budget in de algemene dienst van ruim € 172.000. Dit bedrag zou te zwaar drukken op de begroting, terwijl het extra effect van het ook op hoog niveau renoveren van de randen en andere delen van de Hamershof relatief beperkt zou zijn.
- De hoogwaardige renovatie te beperken tot fase 1 en de overige delen van de Hamershof op het huidige niveau te renoveren. De investeringskosten van dit alternatieve scenario 2 zijn geraamd op € 4,3 miljoen. Dat zou leiden tot een extra structureel budget in de algemene dienst van ruim € 34.000. Het effect van dit model zou beperkt zijn, terwijl er toch nog steeds sprake is van een substantiële structurele last in de begroting. Dit scenario zou ook geen recht doen aan de investering die eigenaren in hun panden (willen) doen. Er is, zoals beschreven bij punt 1.1, door bureau De Wachter een samenhangend plan getekend. De inzet is dat alle betrokken partijen hun deel van het ontwerp laten uitvoeren.

Het voorgestelde plan heeft een optimale prijs – kwaliteitverhouding, omdat er sprake is van daadwerkelijke kwaliteitsverbetering, "ontrommeling" en een frissere, modernere uitstraling. Daarbij is kritisch gekeken naar de zaken die in elk geval moeten gebeuren en een grote impact hebben op het gebied (zoals vergroening en aantrekkelijker maken van het kerngebied), de zaken die op lager kwaliteitsniveau kunnen worden gedaan (zoals opknappen van de randen) en de zaken die niet hoeven te worden gedaan (zoals herinrichting van de parkeerplaatsen). Er zijn inderdaad goedkopere scenario's, zoals alleen groot onderhoud plegen, maar die hebben onvoldoende impact om de doelstelling te halen om van de Hamershof weer een concurrerend winkelcentrum en een prettig woon- en verblijfsgebied te maken .

3. Het ontwerp is te modern en te strak voor de Hamershof.
Inderdaad zal het ontwerp het uiterlijk van de Hamershof behoorlijk veranderen. Dat is echter, al met de keuze van de architect, van het begin de bedoeling geweest. Omdat de bestaande omgeving moderner en strakker wordt vormgegeven, ontstaat een mix van

vertrouwd/bekend en nieuw/verrassend. Dit effect is een belangrijke ingrediënt voor het weer toekomstbestendig maken van de Hamershof.

Beslispunt 2 – De gebiedsvisie

4. *Door het aanwijzen van de randen voor andere functies worden ondernemers en eigenaren in hun keuze gedwongen.*
   Het is, gezien de ruime bestemming van de panden in de Hamershof, niet aan de gemeente om te bepalen waar ondernemingen zich vestigen. Het college is er echter van overtuigd, mede door de mening van vele deskundigen, dat de fysieke detailhandel eerder nog verder zal afnemen dan toenemen. Dat betekent dat er in de toekomst meer winkelsluitingen (en daardoor leegstand) zijn te verwachten. Het is daarom van groot belang voor de toekomstbestendigheid van de Hamershof, om ernaar te streven dat de centrale as en de pleinen zo lang mogelijk gevuld blijven met winkels en horeca, waardoor een sterk kerngebied overblijft. Door te kiezen voor verkleuring van de randen, wordt er bovendien voor gezorgd dat ook aan de buitenkanten geen blijvende leegstand is. De gebiedsvisie is tot stand gekomen in nauw overleg met eigenaren en ondernemers. De visie is vooral bedoeld om te overtuigen en te verleiden. Het heeft dus geen juridische status en geeft de gemeente geen middel om ondernemers te dwingen zich elders te vestigen dan zij willen en eigenaren te dwingen hun panden voor andere bestemmingen dan detailhandel aan te wenden.

Beslispunt 3 – De investeringskosten

5. *De kosten kunnen aanmerkelijk lager, als wordt gekozen voor goedkopere materialen.*
   Met deze investering wordt een neerwaartse spiraal doorbroken. Zoals eerder bepleit is het college van mening dat de ontwerp- en materiaalkeuzes en het bijbehorende investeringsniveau nodig is om de doelen te bereiken om van de Hamershof weer een concurrerend winkelcentrum te maken en een prettig gebied om te wonen en te verblijven.

6. *De investering in renovatie van het openbare gebied heeft voor ondernemers en vastgoed eigenaren in de Hamershof positieve financiële effecten. Zij zouden deels mee moeten betalen in de investering.*
   Het college vindt dit inderdaad een valide argument en heeft dan ook de mogelijkheden hiervoor onderzocht. De conclusie van dit onderzoek is dat het laten meebetalen praktisch onmogelijk is, want:
   - Baatbelasting (belasting van bedrijven die direct profijt hebben van investeringen door de overheid) wordt landelijk niet meer toegepast, omdat dit teveel fiscaal-juridische problemen met zich meebrengt. In het verleden zijn aanslagen voor baatbelasting diverse malen door de belastingrechter vernietigd.
   - Het enige alternatief is om ondernemers en eigenaren te belasten via een ondernemersfonds. Hierbij heft de (lokale) overheid belasting bij ondernemers en stort de opbrengt terug naar een fonds. Er zijn 3 vormen ondernemersfondsen die geen van allen de mogelijkheid bieden aan de gemeente om zonder meer een bijdrage te vorderen in kosten voor renovatie van het openbare gebied. De ondernemers (deelnemers) bepalen, middels een 2/3 meerderheid zelf hoe de middelen in het fonds worden besteed. Alleen bij voldoende draagvlak onder ondernemers is het dus mogelijk om een dergelijke bijdrage te ontvangen..
   - Inmiddels heeft het bestuur van de VVE Hamershof H1 (dat ruim 60% van het vastgoedeigendom in de Hamershof vertegenwoordigt) te kennen gegeven dat zij niet zal bijdragen in renovatie van het openbare gebied, omdat de investering in renovatie van hun panden voldoende bijdrage wordt geacht aan de verbetering van de Hamershof.
   - Omdat de BIZ-wet, die instelling van ondernemersfondsen regelt, niet toelaat dat slechts een deel van ondernemers en eigenaren in een gebied worden belast, kunnen ook de partijen die niet investeren in renovatie van hun vastgoed, niet worden belast. Het instellen van een ondernemersfonds zal dus niet leiden tot een bijdrage vanuit ondernemers en eigenaren.

Overigens kan het oprichten van een BIZ (als meest voor de hand liggende vorm van een ondernemersfonds) om andere redenen zeker bijdragen aan verbetering van de Hamershof. Partijen gaan hierover met elkaar verder in gesprek.

Omdat geen bijdrage in de investering van ondernemers en eigenaren in renovatie van het openbare gebied kan worden verkregen, stelt het college nu voor om randvoorwaarden te stellen aan de investering in het openbare gebied van de Hamershof:

- Aan de ondernemers dat zij investeren in en werken aan het verbeteren van de samenwerking en de versterking van het merk Hart van Leusden.
- Aan de eigenaren dat zij investeren in de renovatie van hun panden.

Risico's

In de keuze voor het aan de raad voorgelegde voorlopig ontwerp en kredietbesluit, heeft het college de volgende risico's overwogen.

1. *De bouwprijzen stijgen*
   Het is bekend: na jaren van crisis en dalende bouwprijzen, gaat het weer goed in de bouw en stijgen de prijzen weer. Soms fors. Daarom wordt in het kredietvoorstel gerekend met een prijsstijging van 2% over alles. Dat is flink hoger dan de prijsstijgingen in de afgelopen jaren, die tussen -2% en + 0,5% schommelden. Daarbij komt dat in de raming gerekend is met prijspeil 1 juli 2017, waarin al een deel van de prijsstijging van het afgelopen jaar is verrekend. Het college is van mening dat met deze voorziening van 2% normaalgesproken de prijsstijgingen opgevangen kunnen worden.
   De bouwprijsstijging is een punt dat reeds in de aanbesteding, door de prijsstijging af te kopen, kan worden ondervangen. In dat kader is het nog van belang om te vermelden dat dat de gemeente zich in het aanbestedingsproces laat begeleiden door het Inkoopbureau Midden Nederland.

2. *Er moeten meer kabels en leidingen worden verlegd dan nu is voorzien.*
   Er is een inventarisatie gemaakt van de in de bodem aanwezige kabels en leidingen. Hiervoor is bij het kadaster KLIC informatie opgevraagd en zijn op veel plaatsen proefsleuven gegraven. Op basis van deze informatie wordt beschikt over een redelijk accuraat beeld van de ligging van kabels en leidingen. In het ontwerp voor de herinrichting van het openbare gebied wordt hiermee zodanig rekening gehouden, dat zo min mogelijk wordt ingegrepen op de bestaande structuur. Desondanks is de praktijk dat tijdens de uitvoering blijkt dat de werkelijkheid toch iets ander is dan voorzien was. Dan kan het gebeuren dat kabels of leidingen versleept moeten worden, Voor deze gevallen en andere onvoorziene omstandigheden is in de raming van de uitvoeringskosten een behoorlijke post onvoorzien opgenomen. Naast 10% onvoorzien over de aanlegkosten is in dit stadium van ontwikkelingen van de plannen ook nog 5% project onvoorzien opgenomen. Met name uit deze laatste post moeten onverwachte tegenvallers worden gedekt.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

In bijlage 7 is de concept planning op hoofdlijnen opgenomen. Na het gereed komen van het Voorlopig Ontwerp (begin september) en het raadsbesluit zal het Definitief Ontwerp (DO) worden uitgewerkt en vervolgens de bestekstukken. Het DO en bestek zijn volgens planning gereed respectievelijk in november 2017 en februari 2018. Tevens worden in deze periode de aanbesteding en eventuele directieleveringen voorbereid. Gunning aan de aannemer staat gepland voor maart 2018 en de start uitvoering van fase 1 voor mei 2018. Oplevering van fase 1 is voorzien in september 2018.

Communicatie

In de afgelopen jaren zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd voor belanghebbenden. Er is voor deze bijeenkomsten breed uitgenodigd (ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren,

maatschappelijke – en belangenorganisaties) in en om de Hamershof. Op 4 juli is een informatie- en consultatieavond georganiseerd over de herinrichting van het openbare gebied. In juni is aan bewoners en ondernemers een eerste nieuwsbrief gestuurd onder de titel “Leusden werkt aan de Hamershof”. Met het oog op de vele activiteiten in en om het gebied zal deze nieuwsbrief 3-4 keer per jaar verschijnen.

Bijlage(n)
1. Schetsontwerp openbare ruimte, architectenbureau De Wachter d.d. 22 mei 2017
2. Ruimtelijke gebiedsvisie, d.d. 14 juli 2017
3. Merkdocument Hamershof d.d. 21 juni 2017
4. Fasering, d.d. 14 juli 2017
5. Overzicht financiële gevolgen en dekkingsplan, d.d. 14 juli 2017
6. Alternatieve scenario’s d.d. 14 juli 2017
7. Concept planning op hoofdlijnen, d.d. 3 augustus 2017
8. Begrotingswijziging 2017-1025

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

besluit op basis van het voorstel van het college van 22 augustus 2017, nummer: L136453

b e s l u i t :

1. akkoord te gaan met het schetsontwerp voor de openbare ruimte voor de Hamershof d.d. 22.05.2017;
2. in te stemmen met de onderliggende gebiedsvisie en deze visie als leidraad te hanteren voor (beoordeling van) toekomstige ontwikkelingen in en om de Hamershof;
3. akkoord te gaan met een totale investering van maximaal € 5.700.000 ten behoeve van herinrichting van het openbare gebied cf. bijgevoegd schetsontwerp, alsmede de aanleg van de verkeersontsluiting (zoals vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 5 juli 2017) en bijkomende plankosten;
4. een uitvoeringskrediet van € 2.063.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van de eerste fase van de herinrichting van het openbare gebied, alsmede de aanleg van de verkeersontsluiting;
5. een voorbereidingskrediet van € 650.000 beschikbaar te stellen voor voorbereidings-, toezichts- en plankosten voor de jaren 2017 en 2018;
6. ermee in te stemmen dat in 2018 wordt besloten over de beschikbaarstelling van het overige krediet van € 2.737.000 - voor uitvoering, plankosten en toezicht van de tweede en derde fase van de herinrichting van het openbare gebied - op het moment dat duidelijkheid bestaat over de investeringsbesluiten van de VVE's bedrijfsruimten eigenaren en woningen;
7. akkoord te gaan met het in bijlage 5 toegelichte dekkingsplan en de beslispunten uit dit plan:
    1. aan de reserve dekking kapitaallasten investeringen met maatschappelijk nut een bedrag van € 3.880.000 toe te voegen vanuit:
        - Voorziening groot onderhoud wegen € 800.000
        - Voorziening riolering € 80.000
        - Reserve Bovenwijkse voorzieningen € 1.000.000
        - Reserve Maatschappelijke vraagstukken € 2.000.000
    2. de reserve dekking kapitaallasten in te zetten ter gedeeltelijke dekking van de kapitaallasten;
    3. eenmalig in 2018 een bedrag van € 42.500 aan rentelasten te dekken uit deze reserve;
    4. de komende 25 jaren deze reserve ook in te zetten als "egalisatiereserve" voor de te betalen rente van de geldlening met als doel de structurele begroting met een gelijkblijvende rentelast te belasten;
    5. het reeds gereserveerde bedrag binnen Nieuw beleid (2018 € 6.400 en vanaf 2019 € 22.400) aan te wenden voor de dekking van de structurele lasten Hart van Leusden;
    6. de resterende structurele lasten Hart van Leusden ten laste te brengen van de begrotingspositie voor bedragen van € 46.300 in 2019, € 62.600 in 2020 en € 73.100 voor 2021 e.v.;
8. begrotingswijziging 2017-1025 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 21 september 2017

I. Schutte – Van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter