

Geacht college,

Donderdag 12 juli hebben wij, Alessandro Sciortino (eigenaar de Korf) en Ad Beijaard (bedrijfsadviseur), een bijeenkomst gehad waar BBN adviseurs hun eindrapport hebben gepresenteerd inzake de verbouwing van De Korf. Bij deze presentatie zijn een vijftal opties gepresenteerd. Tot onze verbazing ook opeens een optie waarin gemeld wordt niet te verbouwen maar enkel onderhoud te plegen.

Aan het einde van dit gesprek werd duidelijk dat deze "uitsteloptie" als meest realistisch naar voren kwam. U zult begrijpen dat dit voor ons als een donderslag bij heldere hemel kwam (zie hierna). Dit schandalige voornemen/besluit heeft bij ons tot een enorme verbittering en teleurstelling geleid.

Ten nadere toelichting willen wij u graag en duidelijk informeren over wat er al sinds januari 2015 is besproken en door de gemeente op papier is gezet. In de bijlage treft u volledigheidshalve de correspondentie aan tussen de gemeente en De Korf.

Sinds 29 januari 2015 zijn wij met de gemeente in gesprek over de toekomst van De Korf. Wij hebben in maart 2018 een nieuwe huurovereenkomst getekend met een termijn tot 2037. Dit is bewust gedaan, omdat wij naar de lange termijn kijken vanwege investeringen die door ons gedaan moeten worden om ons bedrijf rendabel en gezond te houden. Hierbij hebben wij voortdurend gesproken met de gemeente, inclusief toenmalig wethouder A. Dragt, over onder andere de aanpassingen en verbouwingen van De Korf. In de intentieverklaring van huurverlening d.d. 29 januari 2015 (bijlage 1) wordt al tijdens de gemeente Leusden gesproken over een viertal door de gemeente wenselijke aanpassingen. Namelijk:

- Verbeteren van de uitstraling van het gebouw;
- Verbeteren van de entree;
- Het nemen van verduurzame maatregelen;
- Verplaatsen van de fietsenstalling.

De gemeente wil deze investeringen graag doorvoeren en geeft aan in overleg met ons te treden hoe deze investeringen te verdelen tussen huurder en verhuurder.

Sinds de architect eind 2015 van de gemeente opdracht kreeg voor de revitalisering van De Korf (bijlage 2) hebben wij ons 2,5 jaar lang ingezet om een mogelijke verbouwing te realiseren. Hier zijn een aantal opties ontstaan over realisatie van aanpassingen. De optie om 4 jaar lang niet te gaan verbouwen heeft hier nooit tussen gestaan. Dat deze optie er niet tussen stond is ook logisch want het pand schreeuwt om aandacht.

Dat het pand aandacht vraagt is ook terug te lezen in een artikel uit de Leusder Krant van 15 juni 2017 (bijlage 3) waar de wethouder stelt: "de buitenkant van De Korf is toe aan een grondige opknabbeurt".

In het artikel uit het AD van 27 juni 2018 (bijlage 4) stelt de wethouder dat de technische installaties van De Korf in een veel mindere staat verkeren dan eerder is aangenomen.

Deze constatering lijken erop dat onderhoud en opknappen van De Korf een logisch gevolg is.

In 2016 hebben wij op 28 april en 25 mei met de wethouder gesproken over meerdere zaken. Eén van de onderwerpen is de aanpassing van de gevels. De wethouder schrijft in zijn brief van 6 juni 2016 (bijlage 5) dat het uitgangspunt is dat partijen gezamenlijk de entree van de sporthal/horeca willen

moderniseren, waarbij de kosten voor rekening van de gemeente komen als eigenaar van het pand. Verder wordt aangegeven dat als de architect komt met een voorstel voor verdere verbeteringen van de uitstraling, dan gezamenlijk gekeken moet worden welk deel van de kosten verrekend wordt met de huurder (De Korf) door een aanpassing van het huurbedrag.

Wanneer in oktober 2017 een collegebesluit wordt genomen over onder meer de huurverlenging van De Korf (bijlage 6) staat hierin duidelijk beschreven dat één van de doelen van het aangaan van een langere overeenkomst is dat zowel de exploitant (De Korf) als de gemeente meer zekerheid krijgt, de exploitant om investeringen terug te verdienen en de gemeente de zekerheid van gegarandeerde huurinkomsten over een langere periode. In de argumenten staat zelfs beschreven dat de exploitant graag zijn bowlingbanen wil vervangen. Verder staat hierin dat de raad voorgesteld zal worden investeringen te doen in de verbetering van de uitstraling en functionaliteit van het gebouw teneinde de aantrekkingskracht van De Korf op het winkelcentrum te behouden.

Het vervangen van de bowlingbanen en de voorgenomen verbouwing zijn redenen geweest voor de huurverlenging in 2018 (bijlage 7). De verbouwing wordt ook met zoveel woorden op diverse plaatsen genoemd in de huurovereenkomst (artikelen 5.1, 7.6 en 7.7)."

De Gemeente heeft in 1981 De Korf opgeleverd met tweedehands bowlingbanen. Deze banen zijn nu naar schatting ca. 50 jaar oud. Wij willen al 4 jaar deze banen vervangen. De vervangingskosten bedragen ca. € 400.000. Dit is voor De Korf een enorm investeringsbedrag. Omdat de gemeente, in goed overleg met de exploitant, had aangegeven te gaan verbouwen, is op verzoek van meerdere partijen de volgorde bepaald om eerst te verbouwen en daarna de nieuwe banen te installeren. Dit omdat de verbouwing ook boven, naast en onder de banen zou plaatsvinden.

Onze reputatie wordt nu al gedurende ca. 5 jaar geschaad door de oude machines en banen. Dit is terug te lezen via de reviews op google. Ook de Leusdense bowlingvereniging, die onze banen huurt om hun competities te gooien, klaagt regelmatig over banen die uitvallen. Helaas is door de leeftijd van de machines en banen lang niet alles meer te verkrijgen om de banen te kunnen repareren. Dit vergt soms een hoop creativiteit en inzet.

Naast de verouderde staat van het pand is er ook gekozen om sommige werkzaamheden niet uit te voeren, omdat er verbouwd zou gaan worden. Hierbij is te denken aan:

- het vervangen/repareren van de dakgoten aan de voorzijde (zijn lek);
- het uitvoeren van schilderwerk aan de buitenzijde;
- het vervangen/repareren van plafonds in de hal (hebben schade opgelopen door lekkages en werkzaamheden aan het gasnet);
- het vervangen/repareren van plafonds en lampen in de beheerderruimte van De Korf (hebben eveneens schade hebben opgelopen door lekkage);
- het vervangen van de luchtbehandeling die niet meer functioneert.

Toen wij op 22 september 2017 van Projectleider Lout van der Hoeven een mail (bijlage 8) ontvingen om snel tot een afspraak te komen, omdat hij de opdracht had gekregen om nog dat jaar (2017) een kredietbesluit te kunnen treffen m.b.t. de renovatie van De Korf en het buitengebied en dus snel concreet moest worden, waren wij vol vertrouwen en zagen we de renovatie dichtbij komen. Alstoen is afgesproken dat een verbouwing van circa € 750.000 zou worden uitgevoerd, waarbij binnenmuren zouden worden geplaatst, een nieuwe toiletgroep zou worden aangebouwd, de oude toiletgroep zou worden geherpositioneerd, de meterkast zou worden verplaatst etc. De daarmee gepaard gaande kosten zouden 50 - 50 worden verdeeld, aan onze zijde via de huur over 20 jaar.

Het naderen van de renovatie werd versterkt door de nieuwsbrief die de gemeente uitgaf in december 2017 (bijlage 9) waarin benoemd staat dat de eerste fase van de renovatie van De Korf gepland staat tussen juni en september 2018.

Ook de presentatie van projectleider Lout van der Hoeven namens de gemeente op 12 maart 2018 aan de winkeliersvereniging (bijlage 10) vermeldt dat de gemeente circa 10 miljoen investeert in onder andere de renovatie van De Korf en de uitvoering daarvan gepland staat voor 2019 (fase 2).

Eerst eind juni jl. moesten wij opeens via het AD vernemen dat de wethouder op 1 voor 12 had bedacht dat 4 jaar uitstellen ook een optie is. Gelet op bovenstaande hebben wij dit met uiterste verbazing en ongeloof vernomen.

Tijdens het overleg van 12 juli jl. werd duidelijk dat dit uitstelscenario, het scenario zou worden wat de raad als advies zou krijgen. Een advies waarin wel (groot) onderhoud uitgevoerd moet worden. Onder andere de punten zoals hierboven al eerder beschreven. Dit zou kunnen leiden tot tijdelijke bedrijfssluiting. Realiseert de gemeente zich dat de kosten en derving van deze bedrijfssluiting zullen worden gedeclareerd bij de gemeente.

Conclusie:

De gemeente heeft op aanzienlijke wijze en op verschillende momenten zich zodanig geuit dat wij in alle redelijkheid mochten verwachten dat er geïnvesteerd zou worden in de functionaliteit en de uitstraling van De Korf. Wij hoefden er op geen enkel moment op bedacht te zijn dat de voorgenomen verbouwing van De Korf, in welke vorm dan ook, geen doorgang zou vinden. Wij achten het daarom op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (opgewekt vertrouwen) onacceptabel dat het college de gemeenteraad wil voorstellen de verbouwing van De Korf voor 4 jaar uit te stellen. Wij vinden dat de gemeente, die in dit geval de verhuurder is van een commerciële horecapartij, niet op deze wijze met ons als Leusdense ondernemer om kan gaan.

Wij vragen het college en de raad daarom ook om in deze kwestie naar de onderneming te kijken en niet naar een paar muren. Er moet een andere oplossing komen dan het huidige voorstel.

Ons voorstel zou zijn om terug te keren aan tafel om een van de andere scenario's verder te bestuderen en uit te werken, zodat de voorgestane verbouwing van De Korf alsnog doorgang kan vinden. Een andere mogelijkheid is De Korf in eigendom over te dragen aan de exploitant zodat de continuïteit voor De Korf gewaarborgd blijft en de ondernemer kan ondernemen. Uiteraard moet dit wel voor ons financieel haalbaar zijn en dan gedacht worden aan de terug-verhuur van de Sporthal aan de gemeente.

Met belangstelling zien wij uw reactie binnen 4 weken na heden tegemoet.

Een kopie van deze brief zenden wij per gelijke post aan de gemeenteraad alsmede aan onze advocaat, mr. A.J.P. Ariëns te Amersfoort.

Met vriendelijke groet,

Activiteitencentrum De Korf B.V.

A. Sciortino