



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L229014
Datum raadsvergadering	12-12-2019
Portefeuillehouder	P.J. Kiel
Onderwerp	De Korf

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. De Korf in stand te houden en op te knappen met het oogmerk op levensduurverlening van ca 8 jaar, conform scenario "1a-sober & doelmatig" (hierna: "1a-s&d") uit de variantenstudie naar het optimale renovatiescenario De Korf;
2. in te stemmen met het verkennen van de kaderstelling en planvorming voor toekomstige herontwikkeling van MFA De Korf;
3. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 190.000 voor de uitvoering van scenario 1a sober & doelmatig. De uitgave kan voor € 85.000 gedekt worden vanuit de onderhoudsvoorziening gebouwenbeheer, voor € 93.000 uit de reserve uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen onderwijs en voor € 12.000 vanuit SPUK subsidie (vergoeding niet aftrekbare btw);
4. begrotingswijziging 2019 – 1027 vast te stellen.

Aanleiding

De raad heeft het college van B&W op 31-1-2019 (L199395) gevraagd om: *"een optimaal renovatiescenario voor De Korf uit te werken, waarbij kwaliteit, comfort en duurzaamheid enerzijds en financiële en ruimtelijke rationaliteit anderzijds zo goed mogelijk met elkaar in evenwicht zijn."* MFA De Korf, bestaande uit een sporthal, theater De Tuin en activiteitencentrum De Korf (bowling, restaurant, sportbar, feestzaal en café), is 100% eigendom van de gemeente en heeft ten minste een opknapbeurt nodig om bruikbaar en functioneel te blijven. Ook komt in de discussie rondom De Korf regelmatig de wens om deze locatie (ook) te benutten voor woningbouw aan de orde. De Korf valt dan ook binnen de zone die in de omgevingsvisie Leusden als zoekgebied voor toevoegen van woningen wordt genoemd. In het raadsbesluit van januari 2019 komt dat tot uitdrukking door de opdracht om ook een scenario met partiële sloop-nieuwbouw (sport) met nieuwbouw van woningen op de vrijvallende locatie te onderzoeken.

De onderzoeken naar diverse renovatiescenario's en het partiele sloop-nieuwbouw scenario zijn nu afgerond. De functionele, technische en financiële beschrijvingen van de scenario's zijn in diverse rapportages weergegeven en als bijlagen bij dit voorstel opgenomen. In dit voorstel wordt de keuze instandhouding met relatief beperkte middelen nader onderbouwd.

Doel / Effect

- kosten-efficiënt en doelmatig in stand houden van de huidige functies in het MFA De Korf
- Optimaliseren toekomstige herontwikkelpotentie met betrekking tot:
 - o de woningbouwbehoefte
 - o prijs-kwaliteit verhouding sport en andere maatschappelijke voorzieningen



- o versterking van het draagvlak voor centrumvoorzieningen en levendigheid van het centrum.
- o Kunnen behalen van forse grondopbrengsten.
- o ruimte creëren voor raad en samenleving om toekomstige kaders en prioriteiten te stellen m.b.t. tot een nieuwbouwprogramma, -plan- en fasering.
- Perspectief op ontvlechten/afstoten oneigenlijke taak van gemeente als commercieel verhuurder.

Argumenten

1.1: Opknappen is noodzakelijk om de functionaliteit te behouden.

Op dit moment is op sommige onderdelen sprake van achterstallig onderhoud. Ook voldoet het pand op één punt, te weten de ventilatie-eisen, niet meer aan de minimale eisen die het bouwbesluit stelt. De voorgestelde maatregelen zorgen dat het pand wel weer voldoet aan deze eisen. Ook wordt het achterstallig onderhoud aan de buitenkant van het pand opgepakt.

1.2: scenario sober en doelmatig is het meest kosten efficiënte scenario

Alle andere denkbare scenario's zijn (veel) kostbaarder en drukken daarmee relatief zwaar op de gemeentelijke begroting. Er zijn geen duurzaamheidsmaatregelen (die niet al getroffen zijn) met een aanvaardbare terugverdientijd of functionele verbeteringen die dermate zwaar wegen dat ze de extra investering waard zijn in relatie tot de beoogde levensduurverlenging tot ca 2027. In onderstaande tabel worden de benodigde investeringsuitgaven, bijkomende kosten, de lastentoename in de gemeentelijke begroting en het voorziene effect op de gemeentelijke begroting weergegeven. Gegeven de in de begroting aanwezige dekking leidt een keuze voor de variant 'sober en doelmatig' tot een verbetering van de gemeentelijke begrotingspositie met € 197.000 per jaar.

	1A sober en doelmatig 8 jaar	1A renovatie 8 jaar	1B renovatie 30 jaar	2 sporthal op parkeerdek en renovatie overig 8 jaar
uitgave renovatie	€ 190.000	€ 1.190.000	€ 4.120.000	€ 820.000
nieuwe parkeerkelder en bedrijfsruimte				€ 4.420.000
nieuwe sporthal				€ 3.780.000
sloop, bouw- en woning- rijp maken				€ 1.180.000
aanleg parkeervoorzieningen				€ 3.090.000
grondwaarde 24 appartem. De Korf				€ 1.070.000
grondwaarde 8 appartem. Parkeerdek				€ 380.000
saldo uitgaven en inkomsten	€ 190.000	€ 1.190.000	€ 4.120.000	€ 11.840.000
dekking uit MJOP, onderwijsreserve, SPUK	€ 190.000	€ 340.000	€ 1.490.000	€ 1.580.000
aanvullend benodigde investeringsmiddelen	€ 0	€ 850.000	€ 2.630.000	€ 10.260.000
bijkomende incidentele kosten	Pm, beperkt	€ 128.000	€ 204.000	€ 179.000
toename jaarlijkse lasten in begroting	€ 0	€ 72.000	€ 147.000	€ 467.000
aanwezige dekking in begroting	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000
effect op gemeentelijke begroting	+ €	+ € 125.000	+ € 50.000	-/- € 270.000



1.3 Scenario 1a Sober en Doelmatig levert het minste hinder en discontinuïteit op in de bedrijfsvoering van alle functies in MFA De Korf

Bijkomend voordeel van relatief weinig ingrepen in het pand is dat hiermee ook minder overlast en discontinuïteit veroorzaakt wordt dan in andere denkbare varianten.

1.4: Levensduurverlenging van ca. 7 tot 8 jaar is nodig om aan contractuele verplichtingen te voldoen

Een groot deel van MFA De Korf (zaal, café, restaurant, bowling en sportbar) is verhuurd aan activiteitscentrum De Korf. Het contract voorziet in de mogelijkheid om per 1-1-2027 op te zeggen; niet eerder. Daarom dient het pand minimaal tot aan die datum functioneel en bruikbaar te blijven.

1.5: Levensduurverlenging van ca 8 jaar is de optimale tijdshorizon

Varianten die uitgaan van een kortere levensduurverlenging zijn riskant en kostbaar vanwege de bijbehorende contractbreuk die de gemeente dan veroorzaakt en de hoge druk om tijdig in alternatieve huisvesting te moeten voorzien. Een langere levensduurverlenging is wel mogelijk maar dan zal al snel ook meer geïnvesteerd moeten worden. Scenario 1b uit het onderzoek gaat uit van 30 jaar levensduurverlenging. Deze variant leidt weliswaar tot extra kwaliteit en duurzaamheid t.o.v. de variant s&d, maar belemmert anderzijds toekomstige herontwikkeling en is aanzienlijk kostbaarder, niet alleen in investeringen gemeten maar ook in jaarlijkse begrotingseffecten.

2.1: Toekomstige herontwikkeling biedt kansen op toevoegen van woningen en eventueel andere functies waar grote behoefte aan is.

De krapte op de woningmarkt in Leusden is voelbaar. We zoeken naar woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied die niet ten koste gaan van binnenstedelijk groen, maar die zijn zeer schaars. Voor sommige doelgroepen, zoals senioren, is veel aandacht, maar weinig aanbod. Dat wordt bevestigd door de Omgevingsvisie (vastgesteld 1-2-2018, nr L156165) die stelt dat de extra woningbehoefte zo veel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden opgelost, om toekomstige claims op het buitengebied te beperken ("*Mix van binnenstedelijk verdichten en buitenstedelijk bouwen*, p. 50)". Dat mag volgens de omgevingsvisie echter niet ten koste van binnenstedelijk groen gaan. Over woningbouw in/om de Hamershof staat in de visie op p 50: "*We gaan door middel van hogere bouw (4 tot 6 hoog) nieuwe accenten in onze stedelijke structuur aanbrengen. Vooralsnog gaan we uit van enkele plekken in en rondom de winkelcentra (De Hamershof en De Biezenkamp).*" Ook voor andere functies –en speciaal voor de nu al in De Korf gevestigde functies- zal aandacht zijn in kaderstelling en planvorming rondom herontwikkeling.

2.2 Deze locatie lijkt zeer geschikt voor het intensiever benutten van de ruimte.

Dat wordt stedenbouwkundig onderbouwd in de omgevingsvisie en blijkt ook wel uit schaalvergroting in de directe omgeving van De Korf (verborgen tuinen en Huis van Leusden)

2.3: Toekomstige herontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van draagvlak voor voorzieningen in het centrum



Extra woningen en dus extra bewoners in en om het centrum dragen sterk bij aan het draagvlak voor de in het centrum aanwezige voorzieningen, zoals winkels, horeca, dienstverlening en diverse niet-commerciële voorzieningen.

2.4 Toekomstige herontwikkeling biedt financieel goede vooruitzichten ten opzichte van andere scenario's.

Herontwikkeling van het hele gebied over 7-8 jaar biedt een gunstig perspectief op het behalen van omvangrijke grondopbrengsten, ook in relatie tot de te maken kosten voor nieuwe voorzieningen. Dat is niet zo in de tot nu toe onderzochte scenario's met nieuwbouw. Daar zijn de volgende redenen voor:

- Grote efficiëntie te verkavelen en te bebouwen locatie, die nog uit te breiden is met de parkeerplaats noordzijde en eventueel het parkeerdek Smidse. In het nu afgevalen (te dure) scenario 2 van de BBN-studie is het volume juist beperkt (24 woningen op locatie sporthal) en de nieuwbouw ingewikkeld en duur vanwege de instandhouding van de rest van het gebouw. Er is dus een kans om meer woningen te bouwen en minder kosten per woning te maken dan in vorige scenario's in beeld gebracht.
- Veel minder kosten als gevolg van contractuele verplichtingen. In scenario 2 en de nieuwbouw scenario's uit 2018 is steeds uitgegaan van de noodzaak om het commercieel vastgoed in stand te houden, dan wel 1 op 1 een te herbouwen, ook als dat geen rendabele investering zou zijn. Bovendien moet in die scenario's ook rekening gehouden worden met forse kosten vanwege onderbreken van bedrijfsvoering. Ingeval van toekomstige herontwikkeling na 1-1-2027 is dat niet nodig.
- Kansen om kosten van tijdelijke huisvesting diverse voorzieningen te minimaliseren, door slim te ontwerpen en te faseren en eventueel het projectgebied te vergroten.
- Boekwaardes zijn in 2027 zeer laag.

2.5 Toekomstige herontwikkeling kan ruimte bieden voor realisatie van ambities

Een nieuw te kaderen en op te starten project biedt kansen voor diverse beleidsambities m.b.t. wonen, EZ, Sport, Ruimtelijke Ontwikkeling, duurzaamheid en financiën. Er zal overigens wel de gebruikelijke spanning gaan optreden tussen deze diverse ambities, maar er valt in elk geval wat te kiezen.

2.6 Toekomstige herontwikkeling biedt een gunstig vooruitzicht op klimaatneutrale gebouwen.

De raad wil dat alle gemeentelijke panden energieneutraal moeten worden. Die ambitie is niet kostenefficiënt te realiseren op het bestaande complex omdat de renovatiekosten bijna vergelijkbaar zijn met de kosten van nieuwbouw. Ook bij nieuwbouw zijn aanzienlijke kosten verbonden aan energieneutraal bouwen, maar met een veel betere kostenefficiëntie als ook naar uitstraling, kwaliteit en levensduur wordt gekeken.

2.7 Toekomstige herontwikkeling biedt kans op ruimtelijke kwaliteitsverbetering Hart van Leusden

Een herontwikkelingsscenario biedt veel meer ruimte en ontwerpvrijheid om de meest passende keuzes te maken in stedenbouw en architectuur dan een renovatiescenario.

3.1 Het volgende budget is nodig om de maatregelen te kunnen uitvoeren.

Voor de volgende maatregelen worden uitgaven geraamd:

€ 44.000 herstel oorspronkelijke ventilatie

€ 60.000 achterstallig onderhoud en herstelwerkzaamheden



- € 15.000 automatische spoelinstallatie legionella
- € 20.000 stelpost akoestiek en overige maatregelen de Tuin
- € 30.000 stelpost extra onderhoud en / instandhoudingskosten De Korf
- € 21.000 kostprijsverhogende btw
- € 190.000 totaal

Vanuit de voorziening gebouwenbeheer is € 85.000 beschikbaar om De Korf de komende acht jaar in bedrijf te houden. Deze dekking wordt ingezet ter dekking van de voorgestelde maatregelen. Daarnaast ontvangt de gemeente SPUK subsidie over sport gerelateerde bestedingen (vergoeding niet aftrekbare btw), naar verwachting bedraagt deze vergoeding € 12.000. Het resterend benodigd budget ad. € 93.000 kan worden onttrokken aan de reserve uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen onderwijs.

3.2 het budget omvat een taakstellend maximum budget voor akoestisch onderzoek + eventuele maatregelen kleine kwaliteitsverbeteringen De Tuin

3.3 het budget ziet op een post om de oude installaties intensief en pro-actief te onderhouden om de levensduur te verlengen en de kans op storingen te verkleinen. Met dit budget heeft gemeentelijke gebouwenbeheer meer armslag om revisie; herstel en onderhoud van met name de verouderde installaties te borgen. Dan is geen aparte kredietaanvraag meer nodig indien grotere reparaties noodzakelijk zijn.

4. Vaststelling begrotingswijziging 2019 – 1027.

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2019 - 1027 welke via bijbehorend raadsvoorstel aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden en in de begroting wordt verwerkt

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Renovatie voor een langere periode dan 8 jaar

Indien weinig belang gehecht wordt aan de kansen die herontwikkeling biedt dan zou een echte renovatie voor de hand liggen. Variant 1a s&d zorgt slechts voor het voldoen aan de standardeisen van functionaliteit en voegt nauwelijks kwaliteitsverbetering toe wat betreft uitstraling en duurzaamheid. Scenario 1b scoort beter op die aspecten en levert een levensduurverlenging van tenminste 30 jaar op, maar is wel (veel) duurder en kent ook een afschrijvingstermijn van 30 jaar.

De exploitant van Activiteitscentrum De Korf zou in dit scenario zijn huurcontract na 9 jaar met 2 keer 5 jaar kunnen en mogen verlengen.

8 jaar levensduurverlenging met vervanging en upgrade van de ventilatie

Indien een verbetering van het binnenklimaat ten opzichte van het minimumniveau bestaande bouw gewenst is dan kan scenario 1a-basis worden uitgevoerd. Het grote verschil met scenario 1a-s&d is dat in 1a-basis de ventilatie van het gehele MFA vervangen wordt en daarmee ook de wijze waarop de sporthal verwarmd wordt. In plaats van natuurlijke ventilatie wordt een systeem van mechanische ventilatie met warmte terugwinning toegepast. Dat is bij vervangen van de ventilatie in principe ook verplicht. De investeringskosten van dit scenario bedragen circa 1,2 miljoen Gedurende de resterende levensduur van het pand zal in dit scenario het comfort beter zijn, de kans op storingen lager en de energieprestatie beter dan in 1a-s&d, maar minder goed dan in 1b.



Herontwikkelen op heel korte termijn

Dit scenario valt buiten het kader uit de opdracht van de raad en is dan ook niet uitgebreid onderzocht en financieel onderbouwd. Wel is het globaal op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's beschouwd. Uit deze beschouwing blijkt dat aan herontwikkeling op de kortst mogelijke termijn de volgende nadelen/risico's kleven:

- Contractbreuk gemeente met commerciële exploitant activiteitencentrum De Korf: Het contract uit 2018 loopt tot 31-12-2026 en kan op dat moment verlengd worden of opgezegd als daar een in het contract genoemde reden voor is, zoals sloop-nieuwbouw. Het contract is verder niet eenzijdig tussentijds opzegbaar. Dat betekent hoge kosten en grote juridische onzekerheid indien al eerder moet worden ontruimd.
- Er zou op korte termijn alternatieve tijdelijke of permanente huisvesting gevonden moeten worden voor theater De Tuin, ofwel de keuze zou moeten worden gemaakt de tuin niet langer in huisvesting te faciliteren. Een inhoudelijk onderzoek en politiek-maatschappelijke discussie over de uitkomst zou dus vooraf moeten gaan aan het ter hand nemen van de herontwikkeling De Korf
- Er zou een nieuw plan voor vervangende sportaccommodatie uitgewerkt moeten zijn dat is er nog niet.
- Er zou een visie op het nieuwbouwplan moeten zijn m.b.t. zaken als woningbouwprogramma, parkeernormen, stedenbouwkundige inpassing, wel of juist geen herbouw van de huidige functies op deze plek.
- De planontwikkeling zou zo lang duren dat nog steeds de noodzaak tot herstel van huidige tekortkomingen van het complex zou blijven bestaan, waarmee feitelijk alle maatregelen uit variant 1a-s&d alsnog nodig zouden zijn om de termijn van planontwikkeling te overbruggen.

Partiele herontwikkeling cf scenario 2

Dit alternatief betreft het onderzochte scenario om bovenop het bestaande parkeerdek de Smidse een nieuwe sporthal te bouwen en vervolgens de sporthal De Korf te slopen, de rest van het complex te renoveren en op de vrijvallende plot van De Korf 3 lagen appartementen te bouwen bovenop 1 laag met parkeerplaatsen. In dit scenario wordt dus eerder dan pas na 7-8 jaar het gebied deels met woningbouw herontwikkeld, terwijl de Tuin en Activiteitencentrum De Korf behouden blijven. Het aantal inpasbare woningen is echter lager dan bij complete sloop-nieuwbouw mogelijk zou zijn (zonder daar al een exacte uitspraak over te kunnen doen). Scenario 2 blijkt bovendien zeer kostbaar te zijn en is daarom niet nader uitgewerkt in massa, architectuur en renovatie varianten.

De redenen voor de hoge netto kosten van dit scenario:

- Extra kosten door ingewikkelde fasering: sloop en nieuwbouw van deel van bestaand te renoveren complex
- Allerlei bouwkundige extra's nodig om bestaande vervlechting van de diverse delen van het complex ongedaan te maken zodat een deel gesloopt kan en een ander deel gerenoveerd. Hier staan geen extra inkomsten tegenover.
- Parkeerdek Smidse blijkt niet goed herbruikbaar, advies is om te kiezen voor sloop-nieuwbouw; geen winst te behalen.
- Beperkt aantal woningen beperkt de opbrengst. Geen woningbouw op de rest van het complex en/of directe omgeving.
- Begane grond voormalige sporthal niet geschikt voor wonen, maar te groot voor benodigde aantal bergingen + parkeerplaatsen: ruimte inefficiëntie in dit scenario.

Verkoop van een deel of het gehele complex op korte termijn aan een marktpartij.



Voordelen van verkoop zijn: op korte termijn een financiële opbrengst, het ontzorgt m.b.t. beheer en exploitatie en maakt aan de onwenselijke rol van de gemeente als belegger in commercieel vastgoed snel een einde.

Hier kleven echter ook nadelen aan waardoor deze optie niet het hoogst haalbare voor een zo goed mogelijke prijs biedt:

- De gemeente geeft ook een mooie ontwikkellocatie uit handen.
- De Korf en de sportvoorziening zijn in huidige staat niet los van elkaar te beheren/exploiteren. De gemeente zou dus ook de sporthal moeten verkopen. En dan weer terug huren. Dat is ingewikkeld en vermoedelijk kostbaar.
- Er is geen goed functionerende beleggersmarkt voor dit type commercieel vastgoed. Dat drukt de prijs.
- Onduidelijk wat de gemeente dan met het pand van De Tuin moet doen. Ook verkopen? Wat zou dat voor De Tuin betekenen? Als de gemeente het pand van De Tuin wel zou behouden zou dat de verkoop opbrengst van de rest van het complex sterk drukken omdat De Tuin dan een sta-in-de-weg zou zijn bij herontwikkelplannen van de nieuwe eigenaar.
- Juridisch-planologische onzekerheid over wat er in de toekomst mag worden gebouwd drukt de waarde. Financieel zou het dus onverstandig zijn De Korf te verkopen zonder duidelijk plan over wat er voor terug mag komen en wat en waar gerealiseerd moet worden t.b.v. de Tuin en Sport. Dat plan maken kost echter veel tijd.
- De lopende contracten met de commerciële exploitant, De Tuin en het zonnedak zouden de verkoopwaarde nu sterk reduceren, dit is een slecht moment om te verkopen.

Het verzoek van De Tuin om meer in het theater te investeren honoreren

Theater De Tuin heeft aangegeven dat volgens haar investeringen om er een echt theater van te maken wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn. De tuin heeft ook een schetsontwerp ingebracht in het planproces. Dit verbouwplan van de tuin om het dak te verhogen kost naar ruwe schatting ca €150.000 tot € 200.000 ex BTW. Hier staan voor de gemeente geen financiële baten tegenover. De tuin heeft ook aangegeven dat ze als alternatief een deel van de korfzaal bij de tuin zou willen trekken. Dat is echter juridisch niet uitvoerbaar omdat die ruimte al is verhuurd aan Activiteitscentrum De Korf. Daarom zijn die maatregelen niet nader technische en financieel onderzocht Tenslotte heeft De Tuin aangegeven dat haar eerste voorkeur ligt in het verplaatsen van het theater naar de bibliotheek (de oude deel). Dat valt buiten de scope van de opdracht van de raad en is in dit onderzoek dus niet onderzocht. Ook zonder onderzoek staat vast dat dit een omvangrijke verbouwing van de bibliotheek zou vergen, en dus een tamelijk kostbaar project zou zijn.

Risico's

Technisch en financieel zijn de risico's beperkt en goed hanteerbaar. De gebruikelijke risico's die normaliter bij een verbouwproject spelen, kunnen ook hier spelen: tegenvallende



aanbesteding, tegenvallers in planning, onverwachte technische tegenvallers. Hiervoor is dan ook post onvoorzien opgenomen.

Tevens bestaat het risico dat de zittende gebruikers (de Tuin; activiteitencentrum De Korf), ontevreden zijn met de keuze om geen ingrijpende bouwkundige wijzigingen in het pand aan te brengen welke de functionaliteit/exploiteerbaarheid van het pand wel ten goede zouden komen. Dit risico kan enigszins verkleind worden door de gebruikers de optie te bieden om voor eigen rekening deze wijzigingen alsnog mee te nemen in het renovatieplan. Partijen zullen in hun kosten/baten analyse rekening moeten houden met een relatief korte terugverdientijd tot 1-1-2027.

Het contract met zonnecorporatie De Korf voorziet niet in een tussentijdse opzegmogelijkheid voor 2032. De gemeente zal dus de corporatie moeten compenseren d.m.v. verplaatsing van de panelen naar een gelijkwaardige plek of d.m.v. schadevergoeding. Dat zal onderdeel uitmaken van de planvorming voor toekomstige herontwikkeling. De maximale omvang van die schade zal later nog nader bepaald moeten worden, net als de mogelijkheden om deze te beperken. Op basis van inschattingen van investeringen (ca € 90.000 in 2016), afschrijvingen en rendement is een legitieme aanname dat de kosten van herplaatsing of afkoop van de zonnepanelen op het totaal van een nieuwe gebiedsontwikkeling beperkt van omvang zal zijn.

Huurders zouden de huuropzegging kunnen aanvechten. De kans dat de gemeente in het ongelijk gesteld wordt is zeer klein. Omgekeerd bestaat ook een leegstandsrisico ingeval huurders niet meer kunnen nakomen. Dat risico is echter niet verbonden met dit besluit maar met het eigendom en de huidige verhuurrol van de gemeente.

Vanzelfsprekend kleven aan het nog te kaderen en vorm te geven nieuwbouwproject veel risico's welke eigen zijn aan gebiedsontwikkeling:

- Prijsontwikkelingen in de bouw
- Woningprijsontwikkelingen
- Renterisico's
- Procedure risico's
- Enz.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Uitvoering maatregelen 1a s&d: Q1 en Q2 2020 achterstallig onderhoud en repareren en/of reviseren installatie sporthal. Tevens onderzoek naar de ventilatie en geluidsisolatie De Tuin. Eventueel uitvoering maatregelen De Tuin: eind 2020. In de loop van 2020 zal een voorstel voor een voorbereidingskrediet herontwikkeling worden opgesteld. Daarin zal een procesvoorstel voor de kaderstelling en planvorming zijn opgenomen. In dat voorstel zal apart aandacht zijn voor het te doorlopen proces met de huidige huurders en gebruikers van De Korf.

Duurzaamheid

Eenvoudige en snel terug te verdienen duurzaamheidsmaatregelen zijn in De Korf reeds getroffen. Om het pand verder te verduurzamen zijn forse investeringen noodzakelijk. Met dit besluit wordt De Korf niet verder verduurzaamd. In het licht van de keuze voor een beperkte levensduurverlenging en dan sloop-nieuwbouw zijn duurzaamheidsmaatregelen relatief duur en zou rekening gehouden moeten worden met afschrijving en vernietiging ruim voordat de technische levensduur (en afschrijvingstermijn) van de maatregelen verstreken is. Inzetten



op extra duurzame nieuwbouw na 8 jaar is veel kostenefficiënter (meer CO2 reductie per geïnvesteerde euro)

Communicatie

De Korf en de Tuin zijn in de gelegenheid gesteld hun wensen, ideeën en prioriteiten in het planproces in te brengen. De uiteindelijk hier voorgestelde keuze komt deze partijen echter lang niet op alle ingebrachte punten tegemoet. Dat is vooral om financiële redenen.

De drie huurders van De Korf (Activiteitencentrum, De Tuin en de zonnecorporatie) zijn voorafgaand aan het presenteren van de plannen aan raad en samenleving individueel op de hoogte gesteld.

De omgeving zal weinig merken van de werkzaamheden waar dit besluit op ziet; het betreft feitelijk een uitgebreide en intensieve reguliere onderhoudsbeurt. Hierover is dan ook nog niet gecommuniceerd.

Het na dit besluit te nader te onderzoeken herontwikkel-plan zal een eigen Leusden communicatie- en participatie spoor hebben dat nog moet worden vormgegeven.

Bijlagen

- Sheets presentatie scenariostudie MFA De Korf d.d. 10-10-2019
- Financiële analyse varianten De Korf incl. diverse bijlagen van BBN adviseurs d.d. 25-9-2019
- Plattegrond scenario 1B
- Geveltekeningen scenario 1B
- Plattegronden bij scenario 2 (sport-parkeergarage)
- Begrotingswijziging 2019 – 1027

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 20 augustus 2019, nummer L229014

b e s l u i t:

1. De Korf in stand te houden en op te knappen met het oogmerk op levensduurverlening van ca 8 jaar, conform scenario "1a-sober & doelmatig" (hierna: "1a-s&d") uit de variantenstudie naar het optimale renovatiescenario De Korf;
2. in te stemmen met het verkennen van de kaderstelling en planvorming voor toekomstige herontwikkeling van MFA De Korf;
3. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 190.000 voor de uitvoering van scenario 1a sober & doelmatig. De uitgave kan voor € 85.000 gedekt worden vanuit de onderhoudsvoorziening gebouwenbeheer, voor € 93.000 uit de reserve uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen onderwijs en voor € 12.000 vanuit SPUK subsidie (vergoeding niet aftrekbare btw);
4. begrotingswijziging 2019 – 1027 vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2019

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter