



Bijlage 3 bij raadsvoorstel De Nieuwe Korf

Aan	Leden van de raad
Cc	Griffie
Van	College
Datum	2025
Status	Openbaar
Pagina's	3
Betreft	Bijlage 3 Jaarlijkse lasten varianten De Nieuwe Korf

1. Inleiding

In deze bijlage is een samenvatting te lezen van de berekeningen die zijn gemaakt om verschillende planvarianten financieel vergelijkbaar te maken en vervolgens tegen elkaar af te wegen. Voor de bespreking van de kosten van de verschillende varianten voor herontwikkeling van De Korf (en de achterblijvende locaties) hebben we een model gemaakt waarin de gevolgen voor de gemeentelijke begroting van verschillende varianten inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij kijken we naar het maatschappelijk vastgoed. Het geraamde netto resultaat van de grondverkoop ten behoeve van woningbouw (met openbare parkeerplaatsen) maakt geen deel uit van deze vergelijking.

2. Methodiek

Voor de verschillende varianten is er nog geen programma van eisen noch een (definitief) ontwerp. Het model is gebaseerd op geschatte kosten gebaseerd op bouwvolumes en soort gebouw. Met behulp van bouwkosten kentallen en modellen voor exploitatielasten komen we tot een jaarlijkse last.

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn gebaseerd op de afschrijving van de investering en de rentelasten. Bij de huidige situatie zijn de kapitaallasten gebaseerd op investeringen die al zijn gedaan en die nog niet geheel zijn afgeschreven.

Bij renovatie gaan we uit van een afschrijftermijn van 30 jaar. Bij nieuwbouw is de afschrijvingstermijn 40 jaar. Als rente hanteren we een percentage van 2% per jaar. Omdat we lineair afschrijven is de rente in de eerste jaren het hoogste. We gaan uit van de gemiddelde rente gedurende de eerste 12 jaar na oplevering.

Exploitatielasten

De geraamde kosten gaan uit van eigenaarslasten. We gaan ervan uit dat de gebruikerslasten voor rekening van de gebruikers komen. We rekenen niet met huurinkomsten aangezien deze doorgaans middels een subsidie (deels) door de gemeente aan de gebruiker worden vergoed.

In de exploitatielasten nemen we ook lasten mee voor groot onderhoud. In het MJOP werken we met een horizon van 12 jaar, waar we de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening op baseren. Daarom nemen we de jaarlijkse dotatie over de eerste 12 jaar als uitgangspunt. De kosten voor groot onderhoud zijn in het begin laag (alles is nieuw). Daarentegen zijn de rentelasten in het begin juist hoog.

Horeca en Bowling

Voor de horeca en bowling gaan we ervan uit dat de (huur)opbrengsten de (directe) kosten dekken. Schattingen van een marktconforme huur en de jaarlijkse lasten tonen aan dat dit een realistisch uitgangspunt lijkt. Als er meer duidelijkheid is over de huurbaten kunnen we hier beter op anticiperen. Het staat echter nog niet vast of de gemeente ook in de nieuwe situatie eigenaar en verhuurder wordt. Voor de berekeningen hebben we daarom de baten en de lasten van horeca en bowling buiten beschouwing gelaten.



3. Varianten

Voor het vergelijk hebben we 5 varianten gedefinieerd.

- A. Huidige situatie
- B. Bestaande locaties renoveren
- C. Bestaande locaties herbouwen
- D. Cultuurhuis op locatie De Korf (900m²) en een sporthal op het Burgemeester Buining sportpark
- E. Cultuurhuis op locatie De Korf (1.550m²) en een sporthal op het Burgemeester Buining sportpark

A. Huidige situatie

De huidige situatie is meegenomen om een vergelijk te kunnen maken met de andere varianten. Het gaat dan om de jaarlijkse lasten van De Korf (inclusief horeca en theater De Tuin), Scholen in de Kunst en de Bibliotheek. De kapitaallasten zijn in de huidige situatie laag (de panden zijn grotendeels afgeschreven) en de exploitatielasten zijn hoog. Daarnaast is het risico van onverwachte kosten nu hoog. De huidige situatie is geen toekomstscenario. Handhaven van de huidige situatie leidt binnen afzienbare termijn tot sluiting van deze voorzieningen.

B. Bestaande locaties renoveren

Uitgangspunt van deze variant is dat de bestaande locaties gehandhaafd blijven. Ze worden dan technisch en functioneel aangepast naar de eisen van nu. Hierbij zullen de panden dan BENG¹ worden. Deze variant is zeker geen voorkeursvariant. Wel kan het helpen om te begrijpen waarom het college kiest voor een andere variant.

C. Bestaande locatie herbouwen

Bij deze variant worden net als bij variant B de bestaande locaties gehandhaafd. De bestaande gebouwen worden gesloopt en herbouwd, met uitzondering van het boerderijgedeelte van de bibliotheek dat wordt gerenoveerd. De investering is hoger dan in de voorgaande variant maar de afschrijvingstermijn is langer. Scholen in de Kunst kan als kleiner gebouw worden teruggebouwd. De nieuwe panden zullen ENG² worden.

Ook deze variant is geen voorkeursvariant maar het model maakt wel zichtbaar wat de jaarlijkse lasten van deze variant zijn.

D. Cultuurhuis op locatie De Korf (900m²) en een sporthal op het Burgemeester Buining sportpark

Deze variant voorziet in een relatief klein cultuurhuis (ca. 900 m²) en een multifunctionele zaal (ca. 500 m²) die ook gebruikt kan worden voor bewegingsonderwijs. Op de locatie van De Korf is dan ook ruimte voor horeca en een bowling. De sporthal komt op het Burgemeester Buining sportpark. De achterblijvende locaties (Scholen in de Kunst en Bibliotheek) worden verkocht voor herontwikkeling. Dit levert een eenmalige opbrengst op. De hoogte van die opbrengst is nu nog zeer onzeker. Het benutten van deze opbrengst als dekking voor de jaarlijkse lasten is financieel technisch lastig en levert een beperkte bijdrage op (de eerste 12 jaar <€ 65.000 per jaar, daarna minder).

E. Cultuurhuis op locatie De Korf (1.550m²) en een sporthal op het Buiningpark

Dit is de voorkeursvariant die ook in het raadsvoorstel is uitgewerkt. Deze variant is gelijk aan variant

¹ Bijna energie neutraal gebouw

² Energie neutraal gebouw (voor boerderijgedeelte van de bibliotheek mogelijk niet haalbaar)



D maar dan met een groter cultuurhuis (1.550 m²) en een multifunctionele zaal (ca. 550 m²) die ook gebruikt kan worden voor bewegingsonderwijs.

4. Uitkomsten

De geraamde jaarlijkse lasten van de varianten staan weergegeven in onderstaande tabel.

Bedragen x € 1.000

Variant	A	B	C	D	E
Omschrijving	Huidige situatie	Locaties renoveren	Locaties herbouwen	Cultuurhuis (900) + sporthal (BB)	Cultuurhuis (1550) + sporthal (BB)
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	5.835	5.835	5.407	3.415	4.100
Investering	0	20.076	20.244	15.041	18.058
Kapitaallasten jaarlijks	20	1.119	953	632	758
Exploitatielasten	298	281	249	232	250
Jaarlijkse lasten	318	1.399	1.201	863	1.008
Stijging jaarlijkse lasten	0	1.081	883	545	690
Eenmalige opbrengst	0	0	-127	1.523	1.523

Exclusief bowling en horeca

De eenmalige opbrengst bij variant C is een kostenpost vanwege het afboeken van een nog niet volledig afgeschreven investering in De Korf. De eenmalige opbrengsten in variant D en E zijn de geschatte opbrengsten van de achterblijvende locaties minus de afboeking van de investering in De Korf.

Uit de modelberekeningen blijkt dat de huidige locaties renoveren (B) of herbouwen (C) duurder uitpakken dan het bouwen van een nieuw cultuurhuis (D of E). Dit komt met name doordat er minder bruto vloeroppervlakte nodig is door efficiënter gebruik van de ruimtes. Omdat gezamenlijk gebruik meer afstemming vraagt hebben we bij de varianten D en E extra beheerkosten ingerekend (€ 85.000).

Rente

Bij grote investeringen heeft de hoogte van de rente grote invloed op de jaarlijkse lasten. In het model hebben we gerekend met een rente van 2%. Een rente die 1% (punt) hoger ligt geeft voor variant E een stijging van de jaarlijkse lasten van ca. € 150.000. Bij een rente van 4% is de stijging van de jaarlijkse last ca. € 300.000. Bij variant D is de stijging ongeveer € 130.000 resp. € 260.000.