



Gemeente Leusden

BIJLAGE RAADSVOORSTEL SEPTEMBER 2025

FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN VOORKEURSVARIANT DE KORF SEPTEMBER
2025; OPENBARE VERSIE



Financiële uitgangspunten haalbaarheidsanalyse De Nieuwe Korf

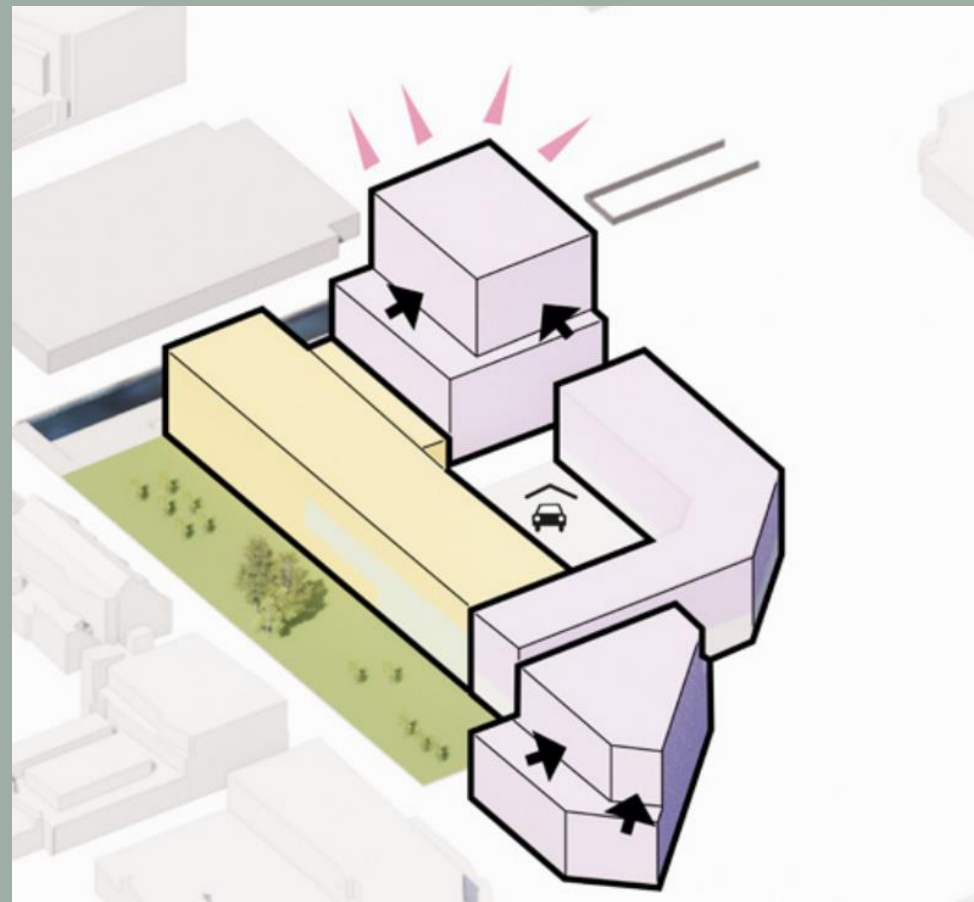
Gerben van Roekel & Rosa van der Meijden
8 september 2025

HET REKEN- EN TEKEN PROCES

ACHTERGROND EN DOEL VAN DEZE BIJLAGE

De bestaande bebouwing van De Korf nadert het einde van de technische levensduur. De gemeente Leusden is op zoek naar mogelijkheden voor de herontwikkeling van deze locatie. Deze mogelijkheden zijn zowel ruimtelijk als financieel in een reken-en-tekenproces onderzocht. Op basis van deze scenario's is er één voorkeursvariant opgesteld.

Deze notitie geeft een toelichting op de door Stadkwadraat uitgevoerde financiële haalbaarheidsanalyse van de beoogde herontwikkeling van het huidige gebied De Korf in Leusden. Deze haalbaarheidsanalyse is de basis voor de grondexploitatie die aan de gemeenteraad is aangeboden.





INLEIDING EN WERKWIJZE

Financiële analyse

De voorkeursvariant voor De Nieuwe Korf bestaat uit een ruimtelijke verkenning, waarbij het beoogde vastgoedprogramma en de nieuwe ruimtelijke inrichting van het gebied in beeld zijn gebracht. Dit is nog geen ontwerp voor De Nieuwe Korf.

In de voorkeursvariant liggen er voor de gemeente Leusden twee opgaven, die (in elk geval financieel) van elkaar gescheiden zijn. Ten eerste is er de opgave om nieuw maatschappelijk vastgoed te realiseren. Dit vergt een investeringsbeslissing van de gemeente(raad). De kapitaals- en onderhoudslasten van dit vastgoed zijn structurele lasten voor de gemeente en vallen direct onder de gemeentebegroting. Over deze investeringen in de realisatie van maatschappelijk vastgoed gaat deze haalbaarheidsstudie niet.

Ten tweede is er de opgave voor de gebiedsontwikkeling van De Nieuwe Korf. Hiervoor stelt de gemeenteraad een grondexploitatie vast. De grondexploitatie gaat over alle (incidentele) kosten en opbrengsten die te maken hebben met de gebiedsontwikkeling, zoals het inbrengen van vastgoed, sloop, bouw- en woonrijp maken, en de uitgifte van bouwgrond. De gemeente heeft de wens uitgesproken om voor De Nieuwe Korf ten minste een saldoneutrale grondexploitatie op te stellen. Dat betekent dat alle kosten voor de gebiedsontwikkeling worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte. Let op: hieronder vallen dus niet de bouwkosten van het nieuwe gemeentelijk vastgoed.

De ontwikkeling van De Nieuwe Korf hangt samen met enkele andere ruimtelijke ontwikkelingen in Leusden, zoals de ontwikkeling van de nieuwe locatie voor de sporthal, maar ook de ontwikkeling van vrijkomende maatschappelijke gebouwen. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van deze locaties is niet op hetzelfde detailniveau onderzocht, maar komt wel kort aan bod in deze bijlage.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Plangebied en eigendom

Het onderzoeksgebied is weergegeven in de ruimtelijke studie (zie afbeelding hiernaast)

- De parkeergarage aan de Smidse en de Kooikergracht worden gehandhaafd
- Het ontwikkelgebied bestaat uit het huidige gebouw De Korf, de omliggende openbare ruimte en het parkeerterrein ten zuiden van De Korf.
- Herinrichting van De Smidse is meegenomen in het plan.

Het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente Leusden (gemeentelijk vastgoed en openbare ruimte).





RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Programma

- Op het ontwikkelgebied worden openbare ruimte en vastgoed gerealiseerd. Het vastgoed zorgt voor het opbrengend vermogen in het plan.
- Het vastgoedprogramma voor de ontwikkeling van De Nieuwe Korf bestaat uit een combinatie van woningen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en parkeren. In de tabel hiernaast staat met welk vastgoedprogramma in de haalbaarheidsstudie is gerekend. Dit vastgoedprogramma komt overeen met de ruimtelijke studie.

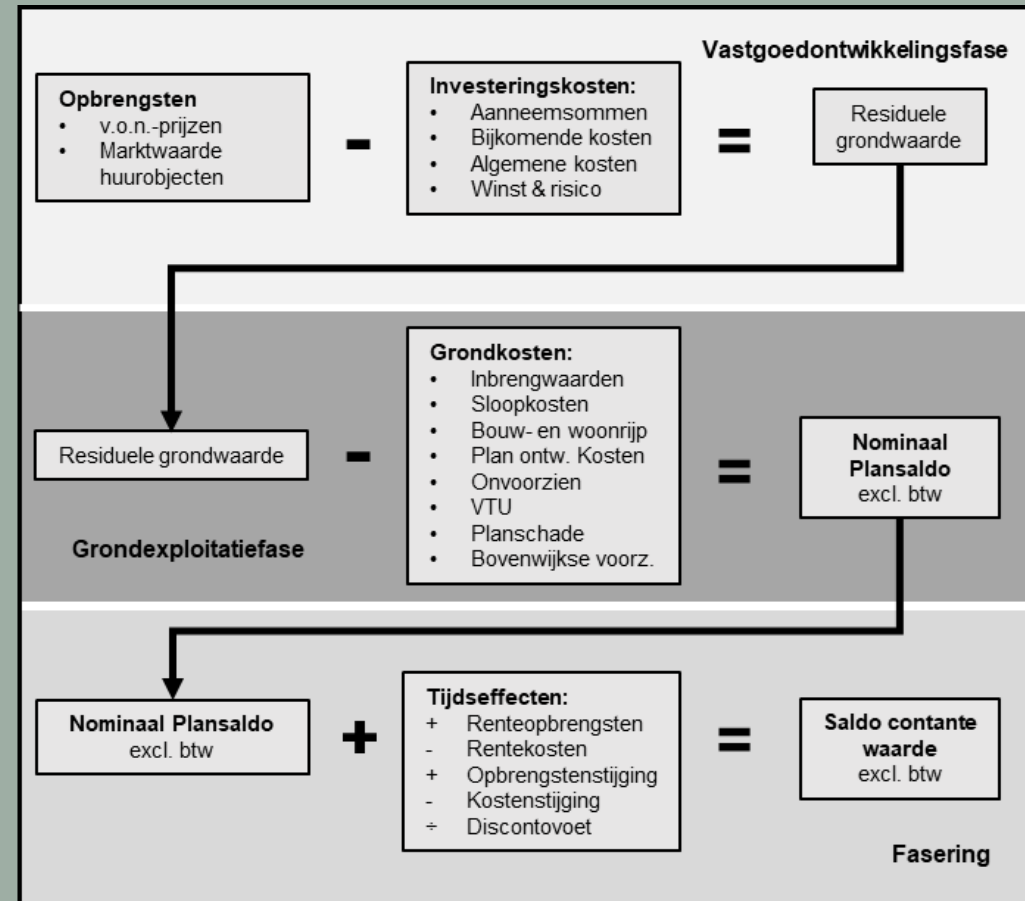
Vastgoedprogramma De Nieuwe Korf		
Wonen	Aantal	Bouwvorm
Sociale huur	35	Appartement
Middeldure huur	21	Appartement
Betaalbare koop	21	Appartement
Dure koop	38	Appartement
Totaal wonen	115	
Niet-wonen	m² bvo	type
Cultuurhuis	1.550	Maatschappelijk
Gymzaal	550	Maatschappelijk
Bowling/ontspanning	850	Commercieel
Horeca / Diensten	240	Commercieel
Totaal niet-wonen	3.190	
Parkeren	Aantal	
Halfverdiept	51	

WERKWIJZE HAALBAARHEIDSSSTUDIE

Programma

De haalbaarheid van het plan is in hoofdzaak gebaseerd op drie onderdelen:

- **Wat is de verwachte uitgifteprijs van de bouwgrond?** De waarde van de bouwgrond is residueel bepaald, dat wil zeggen dat de waarde van de grond gelijk is aan de waarde van het nieuwe vastgoed min de stichtingskosten van het vastgoed. Voor maatschappelijke voorzieningen en sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs.
- **Wat kost het om het plan te ontwikkelen?** De kosten die gemaakt worden, bestaan onder andere uit het afboeken van het bestaande vastgoed, het bouwrijp maken van de grond, het (her)inrichten van de openbare ruimte en de kosten voor planontwikkeling.
- **Hoe verandert dat in de tijd?** Hoewel toekomstige ontwikkelingen niet te voorspellen zijn, kijken we in de haalbaarheidsstudie wel naar de verwachte financieringslasten en de stijging van kosten- en opbrengsten door de tijd.



FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

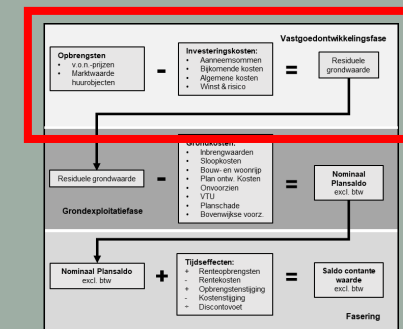
De financiële uitgangspunten voor deze haalbaarheidsstudie zijn gebaseerd op ken- en ervaringsgetallen. Er zijn nog geen gedetailleerde (kosten)ramingen opgesteld. Om de verwachte woningwaardes te bepalen is een marktwaardeanalyse naar de woningmarkt in Leusden uitgevoerd. In deze bijlage worden niet alle financiële kengetallen besproken. Een aantal financiële aannames en belangrijke uitgangspunten lichten wij kort toe.

Algemene uitgangspunten

- Het prijspeil van de haalbaarheidsstudie is 1 juli 2025 en de genoemde bedragen zijn indien van toepassing exclusief btw.

Uitgangspunten van de vastgoedexploitatie

- Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs waartegen zij de grond aan de woningbouwcorporatie verkoopt. Deze bedraagt €20.000 per woning.
- Voor de middeldure en dure woningen en voor de commerciële voorzieningen is de grondwaarde residueel bepaald op basis van kengetallen voor de stichtingskosten en op basis van een marktwaardeanalyse voor de marktconforme huur- en koopprijzen.
- Voor het maatschappelijk vastgoed wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Deze bedraagt € 200,- per m² BVO. Dit is het bedrag waarvoor de gemeente de bouwgrond voor het maatschappelijk vastgoed uitneemt uit de grondexploitatie.



Parkeren

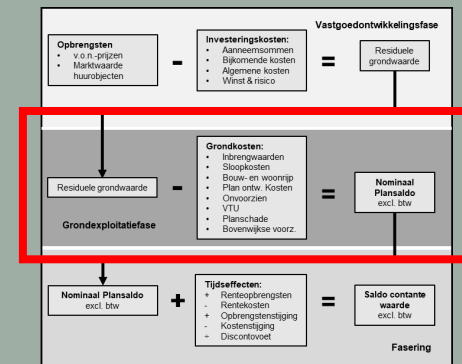
- Voor de te realiseren parkeerplekken is het uitgangspunt dat deze gratis en openbaar beschikbaar zijn. Doordat er geen opbrengsten worden gerekend, vertegenwoordigen de parkeerplaatsen geen marktwaarde. De volledige stichtingskosten zijn opgenomen als kostenpost.
- De doelstelling is om de btw over de stichtingskosten voor het parkeren te compenseren via het btw-compensatiefonds, omdat dit openbaar en gratis parkeren is. Aan te bevelen is om hier nader fiscaal advies over in te winnen.

FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Een aantal financiële aannames en belangrijke uitgangspunten lichten wij kort toe.

Uitgangspunten voor de gebiedsexploitatiekosten:

- De huidige boekwaarde van De Korf moet worden afgeboekt. Dit betreft een bedrag van ongeveer € 200.000,-.
- De kosten voor sloop, opruimen, bouwrijp maken en de (her)inrichting van de openbare ruimte zijn geraamd met kengetallen.
- In de kostenbegroting houden we rekening met stelposten voor de herinrichting van De Smidse, de verfraaiing van het aanzicht van de parkeergarage en het aanbrengen van de trappen naar het water van de Kooikersgracht.
- Er is ook een kengetal opgenomen voor de planontwikkelingskosten en het voorbereiden en begeleiden van de civieltechnische werkzaamheden. Dit betreft kosten voor ambtelijke inzet en onderzoeken voor de gebiedsontwikkeling van De Korf. Let op: dit is exclusief de kosten voor de vastgoedontwikkeling.
- Andere aanpassingen aan de omliggende openbare ruimte buiten het ontwikkelgebied zijn niet voorzien, evenals andere kosten voor bijvoorbeeld nadeelcompensatie, afdrachten & bijdrages, bodemsanering en andere (nog) niet voorziene kostenposten. In de exploitatie is rekening gehouden met een opslag van 15% onvoorziene kosten.

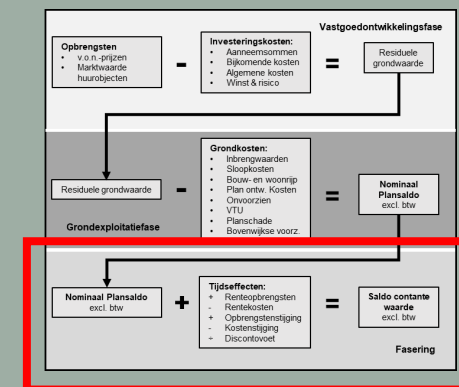


FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Een aantal financiële aannames en belangrijke uitgangspunten lichten wij kort toe.

Uitgangspunten planning en fasering:

- Om de tijdseffecten te bepalen, zijn aannames gedaan over de planning (wanneer worden kosten en opbrengsten gerealiseerd). De planning sluit aan bij de realisatiestrategie. Voor de haalbaarheidsstudie gaan we uit van de start van de uitvoerende werkzaamheden in 2029 en afronding van het project in 2035. Zoals in de realisatiestrategie staat beschreven, is de planning nog onzeker.
- Er is rekening gehouden met de gemeentelijke rentevoet (omslagrente). Aangezien de gemeente op dit moment geen uitstaande financiering heeft is dit 0%.



Globaal Financieel Resultaat

- De verwachte opbrengst uit gronduitgifte voor de Nieuwe Korf bedraagt ongeveer € 3,71 mln. Hierin is het tekort op het parkeren al meegenomen.
 - De verwachte grondkosten bedragen ongeveer € 3,24 mln., zodat er sprake is van een verwacht nominaal saldo van € 0,47 mln.
 - De verwachte opbrengstenstijging is groter dan de verwachte kostenstijging, onder andere omdat de opbrengsten later in de tijd worden gerealiseerd. Zodoende is het verwachte eindwaardesaldo (op prijspeil 31 december 2036) € 0,74 mln.
 - **Deze eindwaarde bedraagt contact gemaakt naar het huidig prijspeil (1 juli 2025) + € 0,59 mln.**
-
- Op deze exploitatie is een risico- en gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse toont een onzekerheidsbandbreedte van -/- € 0,43 mln. tot + € 1,43 mln.

Samenvatting haalbaarheid gebiedsontwikkeling De Nieuwe Korf	
Grondopbrengsten (incl. parkeren)	3.710.000
Grondkosten (incl. afboeken boekwaarde)	3.237.000-
Nominaal saldo (prijspeil 1-7-2025)	473.000
Faseringseffecten (kosten-/opbrengstenstijging & rente)	270.000
Saldo eindwaarde (prijspeil 31-12-2035)	743.000
Saldo contante waarde (prijspeil 1-7-2025)	592.000
Onderkant bandbreedte	€ -433.000
Bovenkant bandbreedte	€ 1.425.000



INTERPRETATIE EN AANBEVELINGEN

Interpretatie en conclusies

De gepresenteerde haalbaarheidsstudie heeft betrekking op de getekende voorkeursvariant. Zowel de ruimtelijke als financiële uitgangspunten zijn slechts globaal bepaald. Er is nog geen sprake van een uitgewerkt plan. De uitgevoerde haalbaarheidsstudie toont aan dat er perspectief is op een financieel haalbaar plan bij verdere uitwerking van de voorkeursvariant.

Het verwachte financiële saldo is niet dusdanig dat financiële haalbaarheid vanzelf spreekt. In de verdere uitwerking moeten de financiële haalbaarheid van de gemaakte keuzes alsook de effecten van veranderende (markt)omstandigheden daarop steeds worden gemonitord.

Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking de onzekerheid omtrent de financiële haalbaarheid te verkleinen. Dit doet men door:

- Detaillering (Planinhoudelijke keuzes te maken, zodoende neemt de onzekerheid over de invulling van het plan af)
- Onderzoeken (door het nader laten onderzoeken van de kosten en opbrengsten neemt de onzekerheid af)

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad een positief besluit neemt over de voorgestelde voorkeursvariant stelt zij ook de grondexploitatie vast. In de vervolgfase wordt het plan vervolgens zowel ruimtelijk als financieel verder gedetailleerd.

De huidige financiële uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen van Stadkwadraat. In de verdere uitwerking, is het aan te bevelen deze verder uit te werken en te specificeren op basis van onder andere:

- een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan ;
- een residuele waardebeoordeling op basis van het daadwerkelijk voorziene programma;
- (SSK-)ramingen voor civieltechnische kosten, plankosten, etc.;
- het uitvoeren van onderzoeken zoals een planschaderisicoanalyse.

OPBRENGSTEN UIT VRIJKOMENDE LOCATIES

In de ontwikkeling van De Nieuwe Korf krijgen diverse maatschappelijke functies een nieuwe plek. Als gevolg daarvan komen twee locaties elders in de gemeente Leusden vrij: Hamersveldseweg 77 en Eikenlaan 1. Deze locaties kunnen worden herontwikkeld. Voor de herontwikkeling zijn nog geen concrete uitgangspunten geformuleerd en is er nog geen ruimtelijk ontwerp. Voor de ontwikkelpotentie voor deze locaties is daarom een eerste globale indicatie weergegeven. Deze indicatie is niet geschikt als onderbouwing voor besluitvorming, maar dient als aanleiding om de herontwikkeling nader te onderzoeken. Deze locaties maken geen deel uit van de grondexploitatie.

Uit de eerste globale indicatie blijkt:

- Hamersveldseweg 77:
 - Zijde 't Erf: hiervoor zijn mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw. Op basis van de actuele marktomstandigheden en een programmamix van winkelruimte op de begane grond en wonen op de verdieping wordt een opbrengstpotentie verwacht van € 200.000,- tot € 650.000,- verwacht.
 - Zijde Hamersveldseweg: sloop-nieuwbouw is op deze locatie, vanwege de monumentale status geen optie. Uitgangspunt is dus herbestemming van het bestaande gebouw. Welke functies verder geschikt zijn moet nader worden uitgezocht. Bij een verkoop 'as is' wordt een verkoopwaarde van € 400.000,- tot € 800.000,- k.k. geschat.
- Eikenlaan 1: hiervoor zijn mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw waarna woningbouw in de vrije sector wordt voorzien. Op basis van de actuele marktomstandigheden en een woningbouwprogramma wordt een opbrengstpotentie van € 200.000,- tot € 650.000,- verwacht.



stadkwadraat

 **stad**
kwadraat

