

Memo

Aan: Raad
Cc:
Van: College
Datum: 14 juni 2018
Betreft : Voortgang renovatie en onderhoud De Korf

Met deze notitie willen wij u informeren over de stand van zaken van (het onderzoek naar) de renovatie en onderhoud van het gebouw van de Korf.

In september 2017 hebben wij u geïnformeerd middels een presentatie in de gemeenteraad (zie bijlage). De kosten voor renovatie cf. het gepresenteerde plan werden op dat moment geraamd op € 1.478.000 exclusief BTW. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. € 505.000 interne verbouwkosten voor De Korf.
2. € 250.000 renovatie van de buitenkant van een deel van het gebouw.
3. € 430.000 voor vervanging van de klimaatinstallatie in de sporthal i.v.m. wettelijke voorschriften;
4. € 293.000 aan onderhoudsmaatregelen;

Het voorstel voor dekking van de bedragen was als volgt:

1. € 755.000 uit nieuw beleid; in de dekkingsberekening is meegenomen dat 50% wordt doorberekend aan de exploitant van De Korf middels een verrekening in de huurprijs;
2. € 430.000 middels een apart (nog te formuleren) raadsvoorstel;
3. € 293.000 uit het Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP).

Na de raadsbehandeling in september 2017 is een onderzoek gestart naar de haalbaarheid van dit plan. Onder meer is het indelingsplan geoptimaliseerd en is de huidige technische staat van het gebouw nauwkeurig onderzocht. Tevens zijn de renovatiekosten voor bouwkundige, constructieve en installatietechnische maatregelen volledig in beeld gebracht. Uit dit onderzoek komen twee aandachtspunten naar voren:

1. Voor realisatie van het gepresenteerde plan is het budget van € 1,487 miljoen niet toereikend. De voornaamste reden is dat de technische installaties in minder goede staat zijn dan in september werd aangenomen. Tevens is eerder niet gerekend met aanvullende kosten, zoals ontwerp, begeleiding en staartkosten van een aannemer. Het benodigde bedrag voor realisatie van het plan is nu berekend op € 2,75 miljoen (dit plan noemen we het basisscenario). Kortom de benodigde investering voor realisatie van het basisscenario valt ruim € 1,25 miljoen hoger uit dan eerder begroot.
2. Het pand beschikt over een Flevo betonvloer, die onlangs is gerepareerd in verband met de lage kwaliteit door veroudering. Op basis van de reparatiewerkzaamheden geeft de aannemer 10 jaar garantie. Dat is, in het licht van de wens om de Korf voor minimaal 20 jaar in gebruik houden, te kort. Op dit moment doet een ter zake kundig bureau onderzoek naar de technische staat van de vloer en eventuele maatregelen die moeten worden verricht om de vloer langer in stand te houden. Het is helaas nog niet uit te sluiten dat de kwaliteit van de vloer dusdanig laag is, dat het niet zinnig is om te investeren in een hoogwaardige renovatie van het gebouw.

Naar aanleiding van deze ontwikkeling hebben wij opdracht gegeven om (aanvullend op het basisscenario) 3 scenario's te onderzoeken, te weten:

1. Een nulscenario: in dit scenario worden alleen de hoogstnoodzakelijk werkzaamheden verricht om de levensduur van het pand slechts in beperkte mate te verlengen. Hiermee wordt het besluit over de toekomst van de Korf 4-5 jaar doorgeschoven. Voordelen van dit scenario zouden zijn dat renovatie (of nieuwbouw)

kan worden uitgevoerd als de werkzaamheden aan het openbare gebied en renovatie van woningen en winkels achter de rug zijn en dat (mogelijk) de prijsdruk in de markt is afgenomen.

2. Een duurzaamheidsscenario: door bovenop het onderzochte plan (basisscenario) te investeren in duurzaamheidsmaatregelen kan de levensduur van het gebouw worden verlengd en kunnen de milieuprestaties van het gebouw worden verbeterd. Het scenario is nog eens bijna 1,5 miljoen duurder dan het basisscenario, maar het uitgangspunt is dat meerkosten terugverdiend kunnen worden. In jaarlast zal dit scenario naar de huidige inschatting weinig verschillen van het basisscenario.
3. Een nieuwbouwsceario in 2 varianten: één met en één zonder aanvullende woningbouw. Dit scenario is ingrijpend, vooral ook omdat de gemeente middels een huurovereenkomst met de exploitant van de Korf voor een periode van minimaal 10 jaar een faciliteit moet bieden. Als wordt gekozen voor dit scenario moeten aan hem opties worden geboden voor tijdelijke huisvesting en/of voorkoming of compensatie van bedrijfsonderbreking.

Alhoewel het onderzoek nog niet is afgerond, is nu al duidelijk dat alle renovatie- en nieuwbouwsceario's tot een extra last op de begroting zullen leiden, variërend van een bedrag tussen €100.000 tot € 200.000 voor de renovatie (basis- en duurzaamheidsscenario) tot een bedrag van meer dan € 300.000 voor nieuwbouw.

Wij verwachten in het najaar een voorkeursscenario ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Op basis van een besluit van de raad zal het gekozen scenario worden uitgewerkt en zal, indien aan de orde, op een later moment een kredietbesluit worden voorgelegd.