



Gemeente Leusden

BEANTWOORDING VRAGEN

Van : Het college
Aan : De raad
Datum : 18 december 2018
Betreft : MFA De Korf

We hadden nog een aantal vragen die helaas niet behandeld konden worden in de uitwisseling.

Aanleiding voor de vragensteller

-

Vraag

In de memo wordt gesproken over de kosten van de duurzaamheidsvariant. In de uitwisseling in september werd gesteld dat de kosten 4,7 miljoen zijn:

B. Effect van kostprijsverhogende btw op hoogte investeringskrediet (accommodatie de Korf)			
investeringen in de Korf excl. btw	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000
minus: inrichting direct betaald door exploitant de Korf	€ -	€ 335.000	€ 335.000
investeringuitgaven gemeente in pand excl btw	€ 322.000	€ 2.495.000	€ 3.948.000
kostprijsverhogende btw uitgave gemeente	€ 27.000	€ 454.000	€ 754.000
beschikb te stellen budget inclusief kostprijsverhe btw	€ 349.000	€ 2.949.000	€ 4.702.000
Budgetaanvraag pand: achterstalling onderhoud	€ 107.000	€ -	€ -
Budgetaanvraag pand: nieuwe investeringen	€ 242.000	€ 2.949.000	€ 4.702.000

In de memo die bij de vergadering van 16 november staat: 'In het duurzaamheidsscenario bedragen de kosten voor renovatie van de sporthal ca. 1,5 miljoen.'
Hoe verhouden deze bedragen zich tot elkaar?

Antwoord

De kosten voor renovatie in de BBN modellen zijn berekend voor het project als geheel. BBN (bouwkostendeskundige) heeft niet apart gerekend aan de samenstellende delen van het plan. Deze delen zijn grofweg:

- 1. Renovatiekosten commerciële deel De Korf*
- 2. Renovatiekosten sportgedeelte*
- 3. Renovatiekosten De Tuin*
- 4. Renovatiekosten algemeen (gemeenschappelijke ruimten, - installaties, daken etc.)*
- 5. Kostprijsverhogende BTW*

In de quick scan is, gebaseerd op een korte analyse van de BBN cijfers, een globale berekening gemaakt van de renovatiekosten voor het sportdeel. De genoemde 1,5 miljoen is een benadering. Het bedrag is exclusief eventueel aan het sportdeel toe te rekenen kosten voor het algemene deel en exclusief eventuele kostprijsverhogende BTW. Voor een exacte analyse zou een opdracht aan BBN moeten worden verstrekt.

Vraag 2

In de optimaliseringvariant waarbij de parkeernorm naar 1,2 wordt gebracht, zijn de kosten van de nieuwe sporthal op de plaats van het parkeerdek 2,8 miljoen na aftrek de opbrengst van de woningen.

De opbrengst van de 64 woningen worden geschat op 2,2 miljoen (€ 34.000 per woning).



- a. Hoe hoog worden de kosten geschat die dan gemaakt moeten worden voor de renovatie van de bowlingbaan, restaurant/café en theater De Tuin? **Antwoord:** *Op basis een vergelijkbare korte analyse van de getallen uit het BBN onderzoek, zouden deze kosten dan –met een flinke slag om de arm- 2,7 miljoen bedragen. In dit bedrag zijn alle kosten voor het algemene deel meegenomen. Het bedrag is echter exclusief eventuele kostprijsverhogende BTW. In de BBN studie wordt ermee gerekend dat ca. 0,7 miljoen van de renovatiekosten van het commerciële deel van De Korf worden gedekt door de exploitant: een deel “contant” en een deel via huurverhoging.*
- b. Zou het mogelijk zijn om het nieuwe MFA (Bowlingbaan, restaurant/café, theater en 64 woningen) aan te besteden zoals het Huis van Leusden is aanbesteed? Ontwikkeling door ontwikkelaar laten doen en na realisatie het theater terug kopen van de ontwikkelaar. Huurafspraken met exploitant zijn dan onderdeel van de aanbesteding. **Antwoord:** *Natuurlijk is dat mogelijk, maar de kans is klein dat dit – inclusief een nieuw te realiseren sporthal- tot een financieel beter resultaat zou leiden. De voorbereidingskosten en doorlooptijd van zo'n traject zouden aanzienlijk zijn.*

Vraag 3

- a. In het geval dat de sporthal toch buiten het centrum wordt gebouwd, wat is dan de opbrengstpotentie van het huidige parkeerdek als daar ook woningen worden gebouwd? **Antwoord:** *Dat is niet te zeggen. Het lijkt financieel beter om in dit scenario het parkeerdek in stand te houden en de woningen op de vrijvallende sporthallocatie te realiseren. Daar is in de quick scan al wel globaal aan gerekend. Als het parkeerdek zou worden vervangen door woningen levert dat een groot tekort aan parkeerplaatsen op. Om deze vraag verder te beantwoorden zou uitvoerig nader onderzoek noodzakelijk zijn. Dat onderzoek is nu niet voorzien of begroot.*
- b. Hoeveel woningen zouden daar kunnen komen rekening houdend met de parkeernorm 1,2? **Antwoord:** *Deze vraag is zonder ruimtelijk model niet goed te beantwoorden. De beperking ligt in de parkeergelegenheid en ook maximaal acceptabele bouwmassa (omgevingsvisie: 5 tot 6 lagen).*

Vraag 4

Locatie De Holm is afgefallen om financiële redenen.

- a. Is er gekeken naar draagvlak voor een sporthal op die plek? **Antwoord:** *Nee, hier zou pas aanleiding voor zijn als het een serieus te overwegen optie zou zijn.*
- b. Hoe schat het college dit in? **Antwoord:** *Laag. We verwachten dat de ruimtelijke verschijningsvorm van een sporthal + parkeerplaats en toebehoren door omwonenden als minder passend zal worden ervaren dan een invulling met vrijstaande woningen.*
- c. Valt deze locatie binnen de maximaal afstand die er tot de scholen mag zijn i.v.m. het bewegingsonderwijs van deze scholen? Het gaat hierbij om MFC De Heerd/De Holm/taalschool en 't Ronde. **Antwoord:** *Ja. Daarom is deze locatie ook genoemd en in de quick scan globaal verder onderzocht.*