

The Stadkwadraat logo, featuring the stylized white icon above the text 'stad' and 'kwadraat' stacked vertically, all contained within a white square border.

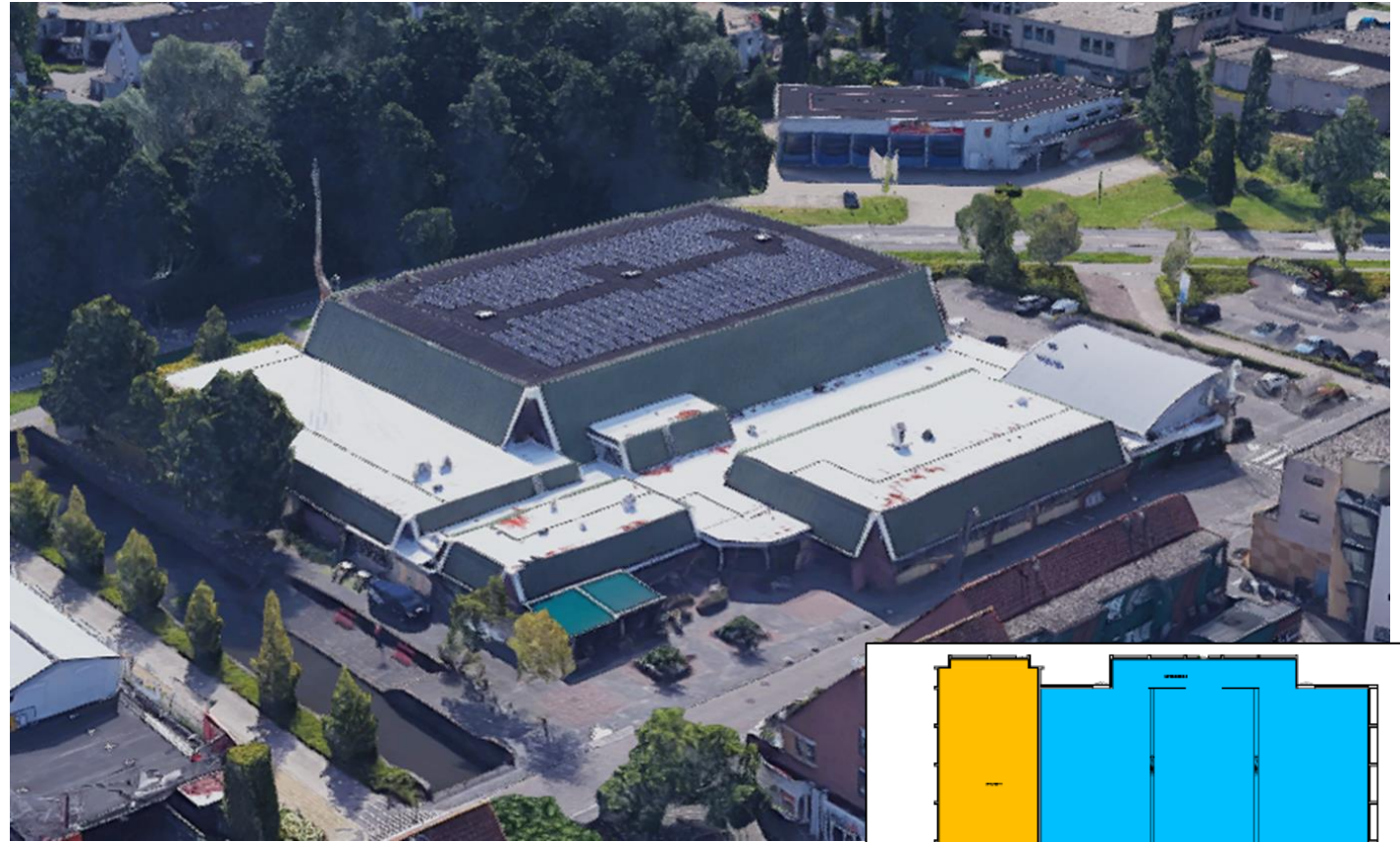
stad  
kwadraat

# Herontwikkeling De Korf

Theo Stauttener  
24 februari 2022

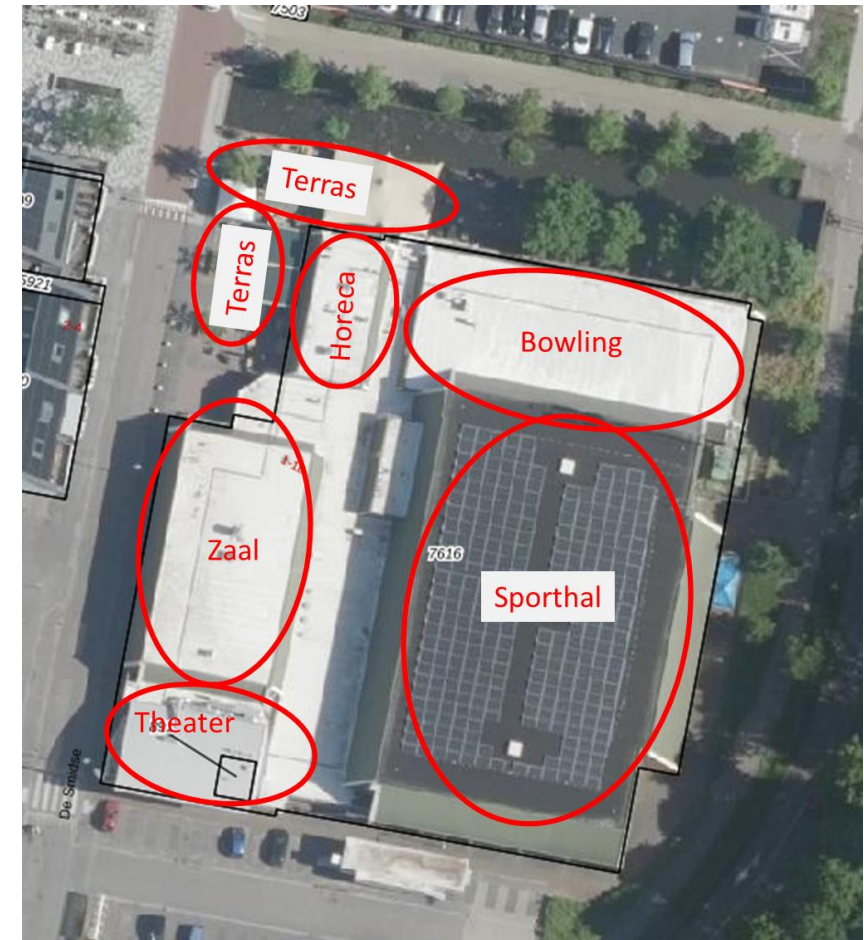
# INHOUDSOPGAVE

- Achtergrond en inventarisatie
- Scenario's
- Planeconomische vingeroefeningen
  - Plangebied
  - Ruimtegebruik
  - Financiële doorrekening
- Te beantwoorden vragen
- Selectie van marktpartijen



## Wat zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie? En, hoe moeten we de uitvraag naar de markt vorm geven?

- Wetende dat de gemeente op termijn kosten moet maken voor deze locatie
- Een verkenning naar invulling van gebied, programma en financiële effecten
- Desk research als voorwerk en verkenning van het speelveld
- Onderzoek naar de mogelijkheden vanuit 2 kanten:
  1. Wat te doen met bestaande functies?
  2. Wat voor kansen biedt de locatie?

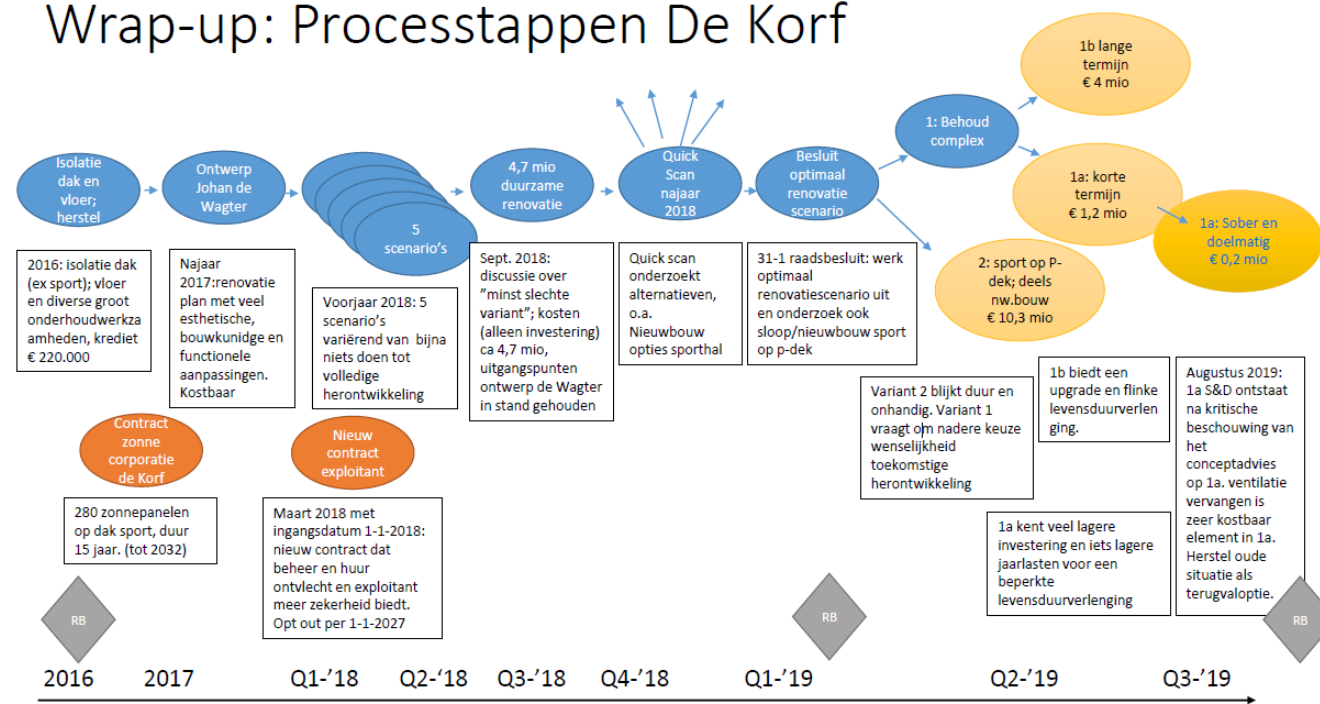


# ACHTERGROND

## Geschiedenis

- Ook als er niet gekozen wordt voor herontwikkeling, moet de gemeente investeren in De Korf.
- Deze kosten zijn de basis waarmee de andere scenario's vergeleken worden.
- Renovatiekosten voor langjarige exploitatie (variant 1B BBN): € 4,6 mln. (prijspeil 2022)
- 0-scenario gebaseerd op € 4,6 mln. (prijspeil 2022)

### Wrap-up: Processtappen De Korf



# BELEID EN RANDVOORWAARDEN

## Ruimtelijk

- Beleid voor Hamershof (Omgevingsvisie Leusden):
  - Centrumuitstraling: hogere mate van stedenlijkheid en bebouwingsdichtheid;
  - Maximaal zes bouwlagen;
  - Parkeren centraliseren aan de randen;
  - Horeca concentreren op de pleinen.

## Woningbouw

- Woonvisie 2021-2025
  - 40% sociale huur, sociale koop of middeldure huur

## Parkeren

- Parkeermodel Hamershof 2019
- Referenties/beeldkwaliteit
  - Huis van Leusden
  - Hagestein
  - Herontwikkeling politiebureau



# VERKENNING op basis van scenario's

- Globale, rekenkundige scenario's
  - Geen stedenbouwkundige of architectonische verkenning
- Bedoeld om ruimtelijke en programmatische mogelijkheden te verkennen en planeconomisch (€) met elkaar te vergelijken
- Woon-mix voor alle scenario's is 30% sociaal, 10% middenhuur, 60% koop
- De gemeente heeft nog geen kaders vastgesteld met betrekking tot o.a. type functies en bouwvolume.
- Basis voor een discussie over herontwikkeling.





# PROGRAMMA EN SCENARIO'S

	Scenario 0 Renovatie	Scenario 1 Nieuwbouw bestaande functies	Scenario 2 Wonen met plint	Scenario 2x 2 + parkeren in plint	Scenario 3 Alleen wonen	Scenario 4 3 + uitbreiding plangebied
Plangebied [m <sup>2</sup> ]	3.837	4.150	4.150	4.150	4.150	6.600
Sporthal	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Theater	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Zaal	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Horeca	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Aantal woningen	-	60	103	103	123	197
Aantal m <sup>2</sup> bvo wonen	-	6.200	10.320	10.320	12.384	19.695
Aantal m <sup>2</sup> bvo niet-wonen	3.902	3.902	3.902	1.961	-	-
Aantal parkeerplaatsen	-	86	252	155	86	192
Aantal m <sup>2</sup> bvo gebouwd parkeren	-	2.150	6.300	4.225	2.150	6.675
Totaal bvo	3.902	12.252	20.522	16.506	14.534	26.370
FSI (incl. parkeren)	1,0	3,0	4,9	4,0	3,5	4,0

Herbouw theater/sporthal elders als optie



# SAMENVATTING PROGRAMMA

## ■ Scenario 1:

- Sloop-nieuwbouw bestaande functies
- 60 woningen
- 86 parkeerplaatsen (halfverdiept)

## ■ Scenario 2:

- Commerciële plint: 3.902 m<sup>2</sup> bvo
- 103 woningen
- 252 parkeerplaatsen (halfverdiept)
- Sporthal + theater elders

## ■ Scenario 2x

- Commerciële plint: 1.961 m<sup>2</sup> bvo
- 103 woningen
- 155 parkeerplaatsen (65 bovengronds gebouwd, 90 halfverdiept)
- Sporthal + theater elders

## ■ Scenario 3:

- 123 woningen
- 86 parkeerplaatsen (halfverdiept)
- Sporthal + theater elders

## ■ Scenario 4:

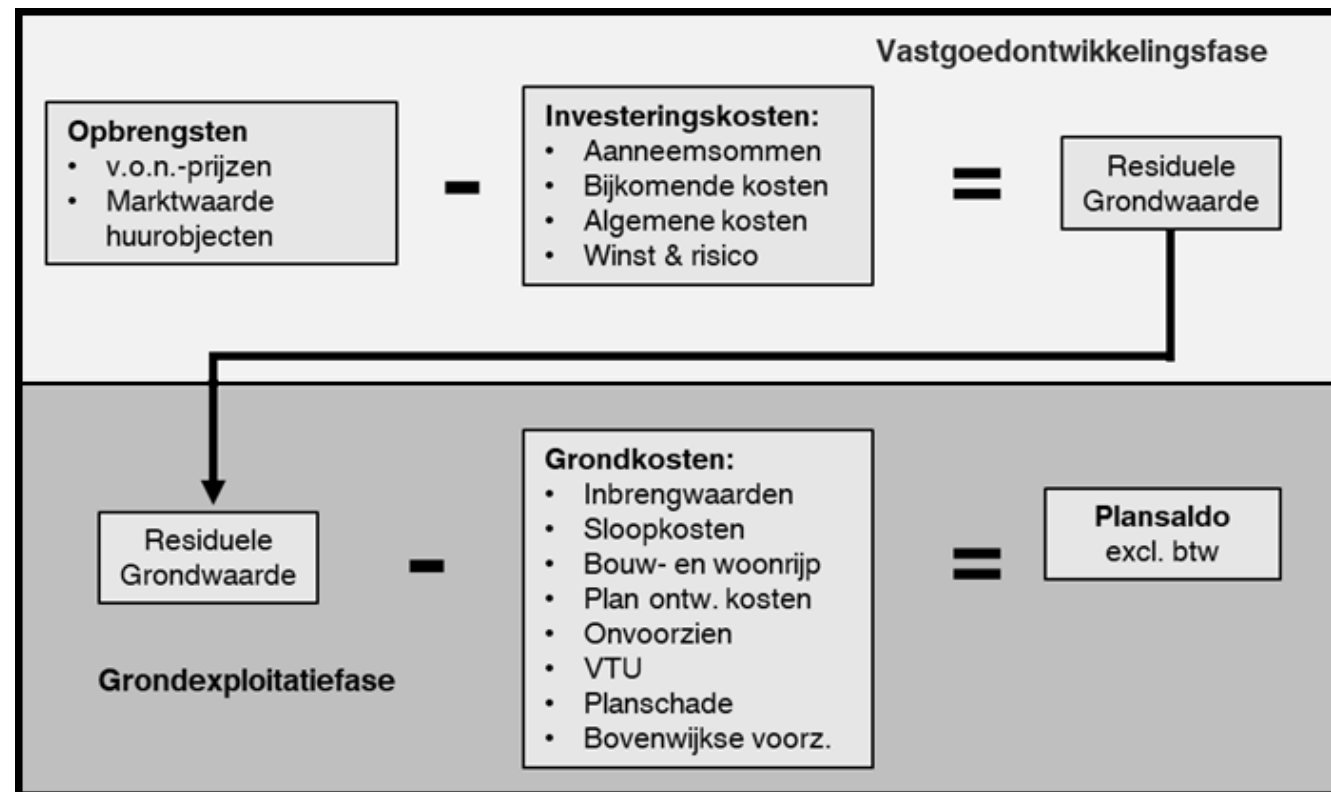
- 197 woningen
- 192 parkeerplaatsen (halfverdiept)
- Sporthal + theater + parkeergarage elders



# FINANCIËLE DOORREKENING

Financiële haalbaarheid brengt alle relevante kosten en opbrengsten in beeld van vastgoed en grondexploitatie, waaronder ook aanleg openbare ruimte en kosten voor gebouwd parkeren.

- Ook kosten buiten plangebied zoals realisatie nieuwe sporthal en theater meegenomen.
- Saldo grond- en vastgoedexploitatie gepresenteerd met en zonder dekking van € 4,6 mln. uit 0-scenario
- NB: Met oog op niet betaald parkeren is hiervoor nu (nog) geen opbrengst gerekend.
- Gemeentelijke (beleids)kaders ontbreken nog grotendeels → andere keuzes leiden tot andere uitkomsten.





# RESULTATEN

	Scenario 0 Renovatie	Scenario 1 Nieuwbouw bestaande functies	Scenario 2 Wonen met plint	Scenario 2x 2 + parkeren in plint	Scenario 3 Alleen wonen	Scenario 4 3 + uitbreiding plangebied
Plangebied [m <sup>2</sup> ]	3.837	4.150	4.150	4.150	4.150	6.600
Sporthal	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Theater	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Zaal	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Horeca	Handhaven	Sloop-nieuwbouw	Sloop	Sloop	Sloop	Sloop
Aantal woningen	-	60	103	103	123	197
Aantal m <sup>2</sup> bvo wonen	-	6.200	10.320	10.320	12.384	19.695
Aantal m <sup>2</sup> bvo niet-wonen	3.902	3.902	3.902	1.961	-	-
Aantal parkeerplaatsen	-	86	252	155	86	192
Aantal m <sup>2</sup> bvo gebouwd parkeren	-	2.150	6.300	4.225	2.150	6.675
Totaal bvo	3.902	12.252	20.522	16.506	14.534	26.370
FSI (incl. parkeren)	1,0	3,0	4,9	4,0	3,5	4,0
Grondwaarde wonen	€ -	€ 2.716.900	€ 4.672.800	€ 4.672.800	€ 5.578.400	€ 8.911.800
Grondwaarde niet-wonen	€ -	€ -6.687.900	€ 422.000	€ 422.000	€ -	€ -
Grondwaarde parkeren	€ -	€ -1.967.700	€ -5.765.800	€ -3.252.100	€ -1.967.700	€ -4.393.000
Totale grondwaarde	€ -	€ -5.938.700	€ -671.000	€ 1.842.700	€ 3.610.700	€ 4.518.800
Grondexploitatiekosten	€ -	€ 491.400	€ 491.400	€ 490.700	€ 547.700	€ 941.300
Renovatiekosten	€ 4.555.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten buiten plangebied	€ -	€ -	€ 6.901.900	€ 6.901.900	€ 6.901.900	€ 9.475.900
Waarvan sporthal	€ -	€ -	€ 6.108.700	€ 6.108.700	€ 6.108.700	€ 6.108.700
Waarvan theater	€ -	€ -	€ 793.200	€ 793.200	€ 793.200	€ 793.200
Waarvan parkeergarage	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.574.000
Nominaal saldo	€ -4.555.000	€ -6.430.100	€ -8.064.300	€ -5.549.900	€ -3.838.900	€ -5.898.400
Dekking 0-scenario	€ 4.555.000	€ 4.555.000	€ 4.555.000	€ 4.555.000	€ 4.555.000	€ 4.555.000
Saldo incl. dekking	€ -	€ -1.875.100	€ -3.509.300	€ -994.900	€ 716.100	€ -1.343.400



# RESULTATEN EN VERKLARINGEN

- Uitkomsten van de scenario's zijn sterk afhankelijk van de gemeente nog moet maken.
  - Toevoegen van woningen en voorzieningen heeft ook maatschappelijke meerwaarde.
  - Scenario's niet alleen vergelijken op financiën maar ook op kwaliteit.
- 
- Wonen is financieel interessanter dan een commerciële plint. Dit komt met name door de hoge parkeernorm voor commerciële voorzieningen.
  - Parkeren is een belangrijke kostenpost.
  - Scenario 3 is het enige scenario dat financieel gunstiger uitkomt dan het 0-scenario, maar:
    - Nieuwbouw zorgt voor een hogere kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen.
    - Dit scenario levert 123 woningen op en een kwaliteitsimpuls
  - Vanwege de hoge kosten voor het verplaatsen van de parkeergarage is scenario 4 onder de huidige uitgangspunten niet interessant.
- 
- De saldi zijn gepresenteerd met het idee dat de gemeente het tekort op het 0-scenario als dekking "beschikbaar heeft".

# FINANCIËLE EFFECTEN VAN ANDERE KEUZES

- De kaders die de gemeente vaststelt hebben een groot effect op de uitkomsten.
  - Visie op sport en cultuur
  
- Om de gevoeligheden van deze keuzes in beeld te brengen heeft Stadkwadraat twee afwijkende keuzes doorgerekend:
  - Halvering van de parkeernorm
  - Alle woningen zijn koopwoningen
  
- Deze analyse laat zien dat het effect van de mogelijke keuzes groot is.
- Onderstaande tabel laat zien dat het effect van dergelijke keuzes groot.
  - NB: saldo inclusief dekking van € 4,6 mln.

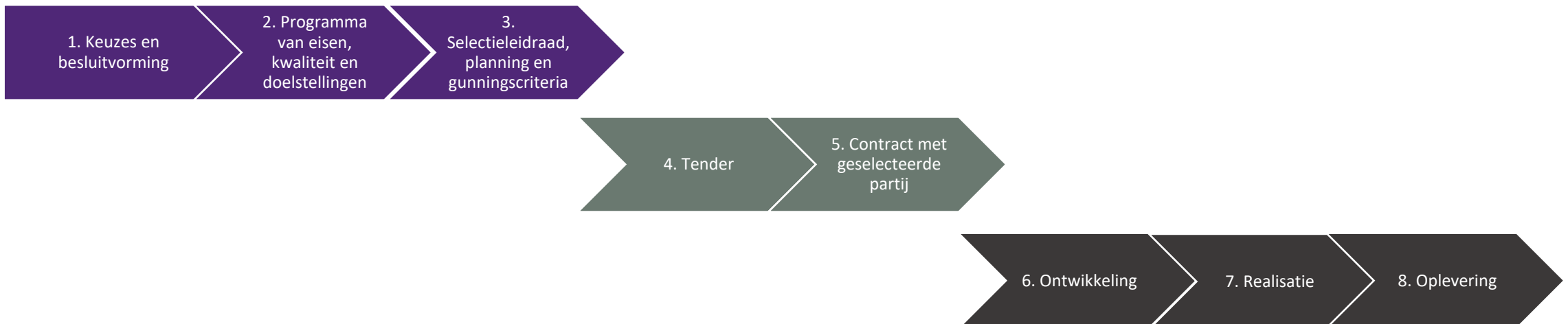
	Saldo incl. dekking alternatieve varianten					
	Scenario 0 Renovatie	Scenario 1 Nieuwbouw bestaande functies	Scenario 2 Wonen met plint	Scenario 2x 2 + parkeren in plint	Scenario 3 Alleen wonen	Scenario 4 3 + uitbreiding plangebied
Basisscenario	€ -	€ -1.875.100	€ -3.509.300	€ -994.900	€ 716.100	€ -1.343.400
Halvering parkeernorm	€ -	€ -891.200	€ 403.200	€ 1.569.300	€ 2.683.800	€ 1.882.700
Alleen koopwoningen	€ -	€ -910.600	€ -1.898.900	€ 638.300	€ 2.655.600	€ 1.719.100
Halvering parkeernorm en alleen koopwoningen	€ -	€ 4.600	€ 1.899.100	€ 3.049.000	€ 4.371.600	€ 4.693.500

# TE BEANTWOORDEN VRAGEN

- Deze planeconomische verkenning laat globaal zien welke financiële effecten randvoorwaarden en (beleids)keuzes hebben.
- Er zijn nog geen uitgangspunten gekozen, waardoor de bandbreedte groot is.
  
- Voordat de herontwikkeling van De Korf in de markt gezet kan worden, moet de gemeente zich uitspreken over de volgende zaken:
  - De bestaande functies
    - Moeten deze worden teruggebouwd op de plot van De Korf?
    - Moeten deze elders in Leusden worden teruggebouwd?
    - Hoeven deze niet te worden teruggebouwd?
  - De stedenbouwkundige ruimte
  - Toekomstig programma
  - Woningdifferentiatie
  - Parkeren
  - Plangebied
  - Fasering
  - Een weging van beleidsdoelstellingen

# SELECTIE VAN MARKTPARTIJEN

- Voordat het project in de markt gezet kan worden, moet de gemeente keuzes maken.
- Deze keuzes beïnvloeden ook het type marktpartij dat geïnteresseerd kan zijn.
- Een gemengd project met voorzieningen en woningen maakt dat een combinatie van ontwikkelaar en bouwbedrijf meer voor de hand ligt.
- Bij een woningbouwproject (zonder sporthal of theater) zou een belegger interessant kunnen zijn en/of een projectontwikkelaar.
- De mate waarin de keuzes rond programma en bouwvelop concreet en hard zijn, bepaalt of er een tender kan komen met directe ontwikkel- en bouwopdracht of dat er meer een ontwikkelende partij wordt gezocht op basis van een partnerselectie.



# EEN KANS VOOR LEUSDEN?

- Kansen voor maatschappelijke functies (?)
- Locatie is kansrijk en van meerwaarde voor Leusden.
- Duidelijkheid vooraf: goede uitvraag leidt tot een goed product



- Mogelijkheden voor waardecreatie en bijdragen aan meerdere gemeentelijke beleidsdoelen:
  - Wonen/Volkshuisvesting
  - Sport
  - Cultuur
  - Ruimtelijke kwaliteit
  - Etc.









# VASTGOEDEXPLOITATIE NIEUWBOUW

VASTGOEDSOORT					
TYPE	Sociaal	Middenhuur	Koop (klein)	Koop (groot)	Commerciële plint
<b>RUIMTEGEBRUIK EENHEID</b>					
Bruto oppervlak per eenheid [m <sup>2</sup> BVO]	82	82	82	144	1
BVO/GBO factor	0,73	0,73	0,73	0,73	0,85
Netto oppervlak per eenheid [m <sup>2</sup> GO, VVO]	60	60	60	105	1
<b>OPBRENGST PER EENHEID</b>					<b>Commerciële plint</b>
Maandhuur (vrijgesteld van btw)	633	900			150
Huurprijs per m <sup>2</sup> VVO (excl. btw)					6,50%
Bruto Aanvangsrendement	3,12%	4,00%			-
VON-prijs per m <sup>2</sup> GO/VVO of per m <sup>2</sup> kavel			5.000	5.000	
Verkoopprijs per eenheid	0	0	300.000	525.000	0
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)	243.757	270.000	247.934	433.884	1.962
<b>STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID</b>					
Aanneemsom per eenheid exclusief btw	147.945	152.055	152.055	266.096	1.350
Inbouwpakket	7.500	7.500	0		0
Totaal % opslagen over aanneemsom	21%	27%	30%	32%	29%
Niet verrekenbare btw-kosten	39.559	42.690	0	0	0
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw	227.934	245.977	198.315	351.390	1.746
<b>RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID</b>					
Niet terugvorderbare btw-kosten	3.323	5.045	0	0	0
Grondquote	5%	7%	20%	19%	11%
Te hanteren grondwaarde per eenheid	12.500	18.978	49.619	82.494	215



# VASTGOEDEXPLOITATIE OVERIGE FUNCTIES

- Op basis van huidige omvang
  - Stichtingskosten nieuwe sporthal: € 6,1 mln.
  - Stichtingskosten nieuw theater: € 0,8 mln.
- Inclusief alle bouwkosten, klimaat- en warmte-installaties, douches (sport), algemene kosten, winst en risico, en btw-kosten.
- Exclusief inrichting van het gebouw, zoals theatertechniek, sporttoestellen, etc. en exclusief grondkosten
  
- Grondwaarde bowling en horeca gelijk aan commerciële plintfuncties: € 215 per m<sup>2</sup> bvo
- Grondwaarde zaalverhuur: € 90 per m<sup>2</sup> bvo
- Afwijkend uitgangspunt scenario 2:
  - Marktwaarde plintfunctie dieper dan 12 m is gelijk aan stichtingskosten (grondwaarde = € 0).
  
- Parkeren - uitgangspunt: geen opbrengsten voor parkeren
- Stichtingskosten parkeren per plaats:
  - Halfverdiept: € 22.900
  - Op begane grond (variant 2x): € 18.000
  - Bovengrondse garage (variant 4): € 17.200

# GRONDEXPLOITATIE (KOSTEN)

- Grondexploitatie op hoofdposten
- Onderscheidend vermogen is relatief gering
- Kosten buiten het plangebied:
  - Indien sporthal en theater niet zijn voorzien binnen het plangebied zijn kosten opgenomen voor de realisatie van deze functies elders. Hierbij zijn geen kosten voor aankoop van grond opgenomen.

Kostenbegroting		
Post		Eenheidsprijs
Inbrengwaarde		
Sloop	<i>per m<sup>2</sup> bvo</i>	€ 40
Sanering en grondwerk	<i>per m<sup>2</sup> plangebied</i>	€ 5
Bouwrijp maken	<i>per m<sup>2</sup> plangebied</i>	€ 35
Woonrijp maken - verharding	<i>per m<sup>2</sup> verharding</i>	€ 110
Woonrijp maken - groen	<i>per m<sup>2</sup> groen</i>	€ 25
Plankosten en VTU (incl. risico en onvoorzien)	<i>% over civiel</i>	45%

## BESTAANDE SITUATIE

- Gebouw
  - Ca. 3.900 m<sup>2</sup> bvo:
    - Maatschappelijke functies (sport, theater)
    - Commerciële functies (bowling, horeca, zaalhuur)
  - Terrassen in de openbare ruimte
  - Exploitatie van zonnepanelen op het dak
  - Parkeren in de omgeving
    - Parkeerdruk ca. 90 parkeerplaatsen op drukste moment
- Parkeren in de omgeving:
  - Parkeergarage noordzijde: 150 plaatsen
  - Parkeerterrein zuidzijde: ca. 60 plaatsen
  - Parkeerterrein westzijde: ca. 25 plaatsen

