

MFA De Korf te Leusden



Opdrachtgever Gemeente Leusden

Oppervlak 3.939m²

Houten
(088) 22 67 400
De Molen 100
3995AX Houten

Rotterdam
(088) 22 67 400
Lichtenauerlaan 80
3062 ME Rotterdam

Amsterdam
(088) 22 67 400
Hogehilweg 4
1101 CC Amsterdam

Gemeente Leusden herontwikkelt de komende jaren het centrumgebied. In dit centrumgebied ligt MFA De Korf met een horecagelegenheid met bowling en een feestzaal, een sporthal en een klein theater. Het gebouw wordt intern grondig verbouwd en verduurzaamd en de gevel krijgt een upgrade. Gemeente heeft samen met de exploitanten en architect een schetsontwerp gemaakt van de gewenste nieuwe situatie. Bbn adviseurs heeft daarna samen met de gemeente twee scenario's geformuleerd; een basis scenario en een duurzaamheidsscenario. De centrale vraag is: Wat zijn de jaarlasten in de nieuwe situatie?

LCC en conditiemeting

Wij voeren een haalbaarheidsstudie uit en brengen van beide scenario's de totale en de jaarlijkse kosten gedurende de exploitatieperiode in kaart. Dit doen wij door middel van de **Life Cycle Costing methode (LCC)**. Daarnaast brengen wij door middel van een conditiemeting de conditie, de technische staat en risico's van het pand in kaart. Op basis van deze meting, de gesignaleerde risico's en het schetsontwerp werken wij beide scenario's uit. In het basisscenario worden naast de interne verbouwing alleen de hoognodige renovatie en wettelijk verplichte (installatie-) aanpassingen uitgevoerd. Het duurzaamheidsscenario gaat een behoorlijke stap verder; de technische installatie wordt volledig vervangen door een duurzame variant. Ook de luchtdichtheid van de schil en de Rc-waarden worden verbeterd. De LCC moet inzichtelijk maken of de meer-investeringen in het duurzaamheidsscenario maatschappelijk en financieel te verantwoorden zijn. Als laatste stap specificeren wij in overleg met de gemeente de investeringskosten per kostenplaats (dekkingsmiddel). Deze specificatie is noodzakelijk voor het kunnen opstellen van het financieringsvoorstel aan het College van B&W en de gemeenteraad. De financiële afspraken tussen eigenaar en exploitant liggen vast in het huurcontract. Aan de hand van het huurcontract bepalen wij de verdeelsleutel tussen eigenaar en exploitant.