

<p>Onderwerp</p> <p>Nieuwe hoofdhuurder wijkcentrum Meerwijk</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/242553)</p> <p>STZ/WWGZ</p>
<p>Collegebesluit</p> <p>Het college stuurt de nota Nieuwe Hoofdhuurder voor wijkcentrum Meerwijk ter informatie naar de commissie Samenleving</p>	<p>Auteur: Westerhof, W.J.H.M.</p> <p>Email: wwesterhof@haarlem.n l</p> <p>Telefoonnr 023-5113621</p>
<p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>Voorkomen van leegstand en het mogelijk maken dat Pre Wonen nieuwe hoofdhuurderstaak op zich kan nemen</p>	<p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 9-7-2013</p> <p>Bijlagen</p>



Haarlem

Informatienota

Onderwerp: Nieuwe hoofdhuurder voor wijkcentrum Meerwijk

BBV nr: 2013/242553

1. Inleiding

Stichting DOCK Haarlem, hoofdhuurder van wijkcentrum Meerwijk, heeft de huur per 1 mei 2013 opgezegd. DOCK neemt deze stap als invulling van de taakstelling die de organisatie tot 2018 moet realiseren. Het gevolg hiervan is dat per 1 augustus 2013 het wijkcentrum leeg komt te staan. Om de vitaliteit en leefbaarheid van Meerwijk niet te schaden is leegstand zeer onwenselijk. Op initiatief van Pré Wonen en in samenwerking met de gemeente Haarlem is gezocht naar partijen die met hun activiteiten een nieuwe invulling kunnen geven aan de maatschappelijke functie van het wijkcentrum.

2. Kernboodschap

Het huisvesten van andere maatschappelijke organisaties in het wijkcentrum sluit aan bij de ambitie van het college: versterken sociale samenhang en verbinding tussen wijkcentrum en wijkbewoners.

3. Consequenties

De afdeling Vastgoed heeft in mei 2013 de kostprijsdekkende huur van het wijkcentrum vastgesteld. Deze ligt op €137,- per m². Vastgoed brengt deze huur in lijn met de nota 'Inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed (2012/448347) in rekening bij Pré Wonen. De nieuwe huurders van het wijkcentrum kunnen een huur betalen van €105,-. Gezien het belang om nieuwe maatschappelijke functies in het wijkcentrum onder te brengen ontvangen zij subsidie. Dit vindt plaats door de accommodatiegebonden subsidie van €32.000,- die eerder aan hoofdhuurder DOCK Haarlem is verstrekt bij de nota 'Welzijn op orde' (2009/197262) aan Pré Wonen als nieuwe hoofdhuurder beschikbaar te stellen. Tot december 2013 betekent dit dat de subsidie aan DOCK afneemt met €13.000,- (5/12 van €32.000,-). Daarmee kan hoofdhuurder Pré Wonen de huur voor hen verlagen tot €105,- Dit nieuwe bedrag geldt uiteraard ook voor DOCK zelf.

4. Vervolg

Zowel het aangaan van het huurcontract als het wijzigen en verlenen van de accommodatiegebonden subsidie is gemandateerd aan de ambtelijke organisatie. De verrekening van de subsidie vindt plaats binnen programma 3, beleidsveld 3.1 van de begroting 2013. Stichting DOCK ontvangt een aangepast beschikking, Pré Wonen ontvangt een nieuwe beschikking voor de looptijd van de huur van het wijkcentrum. Betrokken maatschappelijk organisaties ontvangen hierover een bericht zodat zij hun inrichtingsplannen voor het huisvesten van hun functies in het wijkcentrum kunnen concretiseren.

2013/242553 huisvesting maatschappelijke functies in wijkcentrum Meerwijk
2

5. Bijlagen

Het inrichtingsplan wijkcentrum Meerwijk is als bijlage toegevoegd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

“Bruisend hart voor Meerwijk en Meerwijkers”

Inleiding

Het centrum van Meerwijk is een aantal jaar geleden ingrijpend veranderd. Er zijn nu een kleinschalig winkelcentrum, twee nieuwe scholen, een buurtcentrum en onder deze functies een parkeergarage. Meerwijk centrum is het beoogde hart van de wijk. Helaas geeft de buurt nog maar aarzelend uiting aan deze ambitie. Met name het buurthuis is minder in trek dan vooraf bedacht.

Het buurthuis is gevestigd in hetzelfde pand als de twee scholen. Met beide is zij ook via interne deuren verbonden. Stichting Dock huurt de ruimten en organiseert hier op basis van hun prestatieafspraken met de gemeente activiteiten. Deze activiteiten trekken mensen, er is inloop, maar echt bruisend is het nooit geworden.

De twee belangrijkste huurders van dit moment, Dock en Pré Wonen, willen hier verandering in aanbrengen. Zij zijn op zoek naar nieuwe partijen om samen nieuwe energie te brengen in het pand en in geheel Meerwijk centrum. Nieuwe partners betekent andere activiteiten, andere faciliteiten, andere vormen van synergie en een nieuwe inrichting. Dit vraagt een goed inrichtingsplan. Hierin dienen de partijen afspraken te maken over de inhoudelijke en praktische kanten van samenwerking binnen het gebouw.

Voor u ligt het (tweede concept van het) vernieuwde inrichtingsplan voor het buurthuis Meerwijk centrum. Meerdere partijen hebben aan dit plan gewerkt en geven met het plan uitwerking aan hun ambities. De partijen zijn Dock, Pré Wonen, Paswerk, RIBW, Heliomare, Hartekampgroep, het buurtvadersproject en de wijkraad Meerwijk. Dit inrichtingsplan geeft aan hoe zij het nieuwe gebruik van het buurtcentrum zien en hoe zij deze willen realiseren. Of het na deze inrichting nog de naam buurtcentrum mag dragen is de vraag. Een nieuwe naam passend bij de nieuwe uitstraling is welkom.

Aanleiding

De aanleiding om dit proces nu te starten is niet alleen een positieve. Door bezuinigingen wordt het beschikbare budget Dock kleiner. Met de gemeente is afgesproken dat Dock deze bezuinigingen doorvoert op het afstoten of sluiten van accommodaties. De keuze is op Meerwijk centrum gevallen gezien de hoge kosten en het inefficiënte gebruik.

Per 1 augustus vertrekt Dock als huurder en gebruiker van het pand. Althans, wanneer zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen. Deze zijn noodzakelijk om de bezuinigingen bij Dock te effectueren. Tegelijk willen alle wijkpartijen graag dat het buurtcentrum open blijft. Ook Dock en de gemeente willen dat.

Pré wonen heeft daarom het initiatief genomen om alternatieve mogelijkheden te verkennen en partijen te interesseren. Het belang van Pré was tweeledig, namelijk behoudt van hun net ingerichte servicepunt en behoudt van een belangrijke buurtfunctie voor Meerwijk. De verkenning heeft succes gehad. Meerdere partijen hebben zich gemeld met interessante plannen, die ook nog eens combineerbaar zijn op één locatie. De conclusies uit de inventarisatie zijn dan ook positief.

Ondertussen heeft Dock aangegeven open te staan voor varianten waarin zij slechts een deel van de ruimte huren en gaat samenwerken met de nieuwe partijen. Zij zien drie samenwerkingsvarianten:

1. Er komt een inrichtingsplan waarin Dock hoofdhuurder blijft.
2. Er komt een inrichtingsplan, maar een andere partij wordt hoofdhuurder.
3. Er komt een inrichtingsplan met meerdere huurders, maar geen hoofdhuurder.

Dock heeft voorkeur voor variant 2 of 3.

Het inrichtingsplan zal daarom niet alleen voorzien in samenwerkingsafspraken, maar ook antwoord geven op dit soort keuzen.

Doel en Motto

Het doel van dit inrichtingsplan is verbeteren van de centrumfunctie van het buurtcentrum

Meerwijk, zodat:

- Meer mensen gebruik gaan maken van het pand.
- Er een grotere variatie aan functies wordt aangeboden.
- De uitstraling van het pand wordt verbeterd.
- Er geen leegstand in het pand gaat optreden.

Voor een goed motto van het nieuwe plan zijn de volgende termen (en functies) genoemd: Bruisen, uitstraling voor de buurt, voor en door de buurt, informatie, werktoeleiding, inlooppunt voor pakketjes, multifunctionele balie, centrum voor ontmoeten en ontwikkelen, synergie van functies, leefbaarheid. Uiteindelijk wordt met het volgende motto gewerkt:

Meerwijkcentrum is een aantrekkelijk ontmoetingspunt voor Meerwijkers, voor hun koffie of lunch, maar ook voor het verkrijgen van informatie over de wijk, het verkennen van persoonlijke ontwikkelingsmogelijkheden en het bijdragen aan een duurzame wijk.

Eigenlijk is er sprake van twee boodschappen: voor wijk en voor professionele partijen in de wijk geldt: ontmoeting en informatie; voor de professionele partijen geldt aansluitend ook werktoeleiding als een extra en waardevol doel.

Oude en nieuwe functies

De nieuwe inrichting betekent het samenwerken van oude en nieuwe partijen in het pand. Pré wonen en de wijkraad blijven en als alles lukt ook Dock. Nieuw zijn de partijen die dienstverlening voor de wijk combineren met een duidelijke arbeidstoeleidingsdoelstelling. De volgende functies en partijen worden voorzien:

Wijkservicepunt	Pré Wonen
Centrum voor ontmoeting en ontwikkeling (moedercentrum en kindcentrum)	St. Dock
Thuisbasis wijkraad	Wijkraad Meerwijk
Maatschappelijke horeca – Food Café	Paswerk/Perspectief
Katoen, Groen en Doen	RIBW KAM /Heliomare/Hartekamp/Paswerk
Buurtbedrijf Schalkwijk	Paswerk i.o.v. corporaties en gemeente
Flexibel kantoor voor wijkprofessionals	Pré Wonen

Er is een nauwe relatie met De Kas. Dit op persoonlijke ontwikkeling en ondernemerschap gerichte initiatief is direct naast het Buurtcentrum Meerwijk gelegen. De verduurzaming van De Kas is een actueel onderwerp. Dock en Pré Wonen zijn beide ook hier leidende partijen. In dit inrichtingsplan wordt daarom ook zijdelings aandacht besteed aan de afstemming met de ontwikkelingsrichting van De Kas.

Hoofdlijnen van inrichting

Het pand kent een boven en beneden verdieping. Boven is van oudsher vooral kantoor- en vergaderlocatie. Beneden is voor inloop, activiteiten en vergaderen. In de nieuwe situatie wordt van deze hoofdindeling niet afgeweken. Op hoofdlijnen ziet de indeling er als volgt uit.

Boven

Kantoorruimte:

Op dit moment hebben Pré Wonen en Dock kantoorruimte boven. Pré Wonen wil deze behouden en mogelijk zelfs uitbreiden. Dock heeft geen kantoorruimte meer nodig. In de nieuwe situatie kan de ruimte van Dock worden overgenomen door de ondersteunende functies van de nieuwe huurders. De plekken worden bij voorkeur flexibel ingericht, zodat meerdere mensen er gebruik van kunnen maken. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor wijkprofessionals zonder vaste werkplek of een werkplek verder weg. Voor deze groep kan het wijkcentrum een soort van lokale uitvalsbasis zijn. Het is niet de bedoeling om een flexibel kantoor te maken voor zzp-ers uit de buurt. Zij kunnen nog steeds terecht bij De Kas.

Vergaderruimte:

Er zijn nu twee vergaderruimten. Eén wordt gebruikt als eigen ruimte van de wijkraad Meerwijk. De andere is een algemene vergaderruimte. De overweging is om één van beide om te vormen tot kantoorruimte. De andere ruimte kan alle partijen dienen. De wijkraad heeft aangegeven de ruimte met anderen te willen delen. Samen met de wijkraad wordt bepaald hoe dit in de praktijk uitpakt. Tenslotte is de geluidsisolatie van de achterste vergaderruimte een aandachtspunt. Tijdens het speelkwartier is de ruimte lastig te gebruiken.

Beneden

Balie:

Pré wil graag de balie houden voor haar wijkservicepunt. Ook Katoen, Groen en Doen en een mogelijk buurtbedrijf kennen een balie. Deze zal dan met Pré gedeeld kunnen worden. Aanvullend kan de balie ingericht worden als informatiepunt voor de gemeente of andere corporaties. De balie mag wel op een andere plek als dat nodig is. De zichtbaarheid van de balie mag beter.

Horeca – Food Café:

Paswerk en haar dochter Perspectief willen graag het initiatief nemen tot een maatschappelijke horecafunctie. Het idee is café en restaurant voor de wijk alsmede ondersteunende horeca voor de andere activiteiten. De werknaam voor het initiatief is Food Café. Er ligt een bedrijfsplan. Maatschappelijke horeca betekent dat het werk een duidelijk maatschappelijk karakter krijgt. Het wordt uitgevoerd door mensen in dagbesteding of door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In dat laatste geval is sprake van een werkschoolformule.

Centrum voor ontmoeting en ontwikkeling:

Dock continueert haar eigen agogische activiteiten in Meerwijk gericht op een bredere groep dan alleen vrouwen/moeders. Deze activiteiten omvatten:

- Opvoedondersteuning (gericht op zowel kinderen als opvoeders);
- Empowerment van wijkbewoners in het verwerven van competenties om aan de samenleving en liefst aan het arbeidsproces deel te nemen: trainingen, intern vrijwilligerswerk en begeleiding van extern vrijwilligerswerk en stages, onder meer in de zorg.

Dock kan door efficiency in ruimtegebruik met minder ruimte toe dan in de huidige situatie. Kantoorfuncties worden geïncorporeerd op de werkplek en deels op andere locaties geconcentreerd. Daarnaast stelt Dock haar ruimten beschikbaar voor initiatieven uit de wijk gericht op ontmoeting en ontspanning. Deels wordt dit in zelfbeheer door wijkbewoners zelf uitgevoerd. Daarbij kan Dock ook

ondersteuning bieden aan initiatieven in de opbouw van dergelijke activiteiten indien die zich richten op het versterken van de sociale samenhang in de wijk.

De door Dock te huren ruimten kunnen multifunctioneel gebruikt worden. Een te nadrukkelijke verbinding met de andere ruimte (bijvoorbeeld via een schuifdeur of zo) wordt niet voorgesteld.

Katoen, groen en doen:

Dit project in opbouw is eigendom van RIBW-K/AM, Heliomare, Hartekampgroep en Paswerk. Er ligt een uitgewerkt bedrijfsplan aan ten grondslag. Dit plan wordt nu doorvertaald naar de mogelijkheden die de voorgestelde locatie biedt.

Katoen, groen en doen bestaat volgens het bedrijfsplan uit:

- Voorbereiden kleding (wassen, herstel, strijken)
- Verkoop tweedehands kleding
- Ontmoetingsplek
- Plek voor loopbaanbegeleiders en –coaches
- Werkzaamheden voor en in de wijk

Meerdere van deze functies zijn te combineren of hebben overlapping met andere beoogde functies. De ontmoetingsplek is te delen met de horeca. De werkzaamheden voor en in de wijk komen overeen met het buurtbedrijf en kunnen dus in samenhang ontwikkeld worden. De professionals en coaches kunnen ook boven een ruimte vinden.

De winkel vraagt om zichtbaarheid. Hiervoor is het belangrijk goed na te denken over de wijze van inrichting en 'geleiding' van de deur of zelfs het plein. Een natuurlijke fysieke verbinding of overlap met de horecalocatie is ook aantrekkelijk.

De vraag is of een winkel mag in dit pand. Waarschijnlijk niet, maar mogelijk biedt het nadrukkelijk maatschappelijke karakter uitkomst. Daarnaast dreigt een overlap met de Kas, waar ook een tweedehands kledingwinkeltje is. Volgens Dock is er op voorhand geen concurrentie. Beide kunnen elkaar namelijk ook versterken.

Achter de winkel is dan een werkruimte. Hier wordt kleding herstelt, gewassen en gestreken. Ook hier is een verbinding mogelijk. In dit geval met het moedercentrum, waar ook vaak met textiel wordt gewerkt.

Buurtbedrijf:

Er is interesse voor een buurtbedrijf in Schalkwijk. Het voorbeeld is het buurtbedrijf in Haarlem Oost, dat nu wordt opgebouwd. Er lijkt veel werk voor een buurtbedrijf in Meerwijk. Een buurtbedrijf bestaat uit diverse onderdelen, die allen het ondersteunen van de leefbaarheid en werktoeleiding als onderwerp hebben.

Er is een eerste inventarisatie gereed. Daarna volgt draagvlak en financiële ondersteuning. Voor dit traject is zeker nog een paar maanden nodig.

Een buurtbedrijf kan veel ruimte delen. Denk aan: balie, kantooruimte, vergaderruimte. Voor eigen gebruik vraagt een buurtbedrijf: kleedruimte, schaftruimte en opslagruimte voor materialen.

De nieuwe projecten zijn in hun slagingskansen afhankelijk van het doorgaan van het gehele inrichtingsplan en van het 'slechten' van de randvoorwaarden.

Randvoorwaarden

Om de inrichting te realiseren geldt een aantal randvoorwaarden. Deze kunnen zowel een beperking betekenen als een wens tot verbetering. In beide gevallen vragen ze extra aandacht. Enkele randvoorwaarden zijn al eerder benoemd, zoals de afstemming met De Kas.

Huur:

De huidige huur bedraagt nu €178.646 voor het totale pand, samen met overige kosten komt dit neer op €236.296 per jaar. Voor Dock is de hoge huur één van de redenen om het pand te willen verlaten. Ook voor de nieuwe plannen is de huidige huur te hoog. Verlaging van de huur is noodzakelijk en vormt een breekpunt voor dit inrichtingsplan. De richtprijs is d.d. €105 per m2.

Bestemmingsplan:

Er geldt een maatschappelijke bestemming. Hierdoor zijn functies als horeca en winkels op voorhand uitgesloten. Met de gemeente is onderzocht of de term 'maatschappelijk' eventueel toch mogelijkheden biedt voor de functies als hierboven beschreven. Er is helaas een bestemmingsplanwijziging nodig. Als er alleen binnenshuis wordt veranderd, dan kan dat via een snelle (kruiemel) procedure. Bij externe wijzigingen is een uitgebreide vergunningswijziging nodig.

Vergunning:

Er geldt een para-commerciële vergunning voor de horeca. Dit betekent dus alleen horeca gekoppeld aan de georganiseerde maatschappelijke activiteiten. Voor de plannen van het Food Café is dit niet voldoende. Er is dus een volledige vergunning nodig.

Alternatief voor bestaand gebruik:

Voor diverse activiteiten van Dock is geen plaats meer bij de nieuwe indeling. Dock beschouwt het als haar verantwoordelijkheid deze activiteiten goed onder te brengen op alternatieve locatie. In het kader van dit plan is de uitplaatsing van activiteiten geen issue.

Ruimte:

Het oppervlak van de ruimten is tezamen 900 m2 bruto. Er is relatief veel algemene ruimte, zodat de echt bruikbare uitkomt op 660 m2 netto. De wens is om het netto vloeroppervlak te vergroten.

Hiervoor is inzicht nodig in de bouwtechnische stand van zaken.

Hetzelfde geldt voor de aantrekkelijkheid van het gebouw. Deze kan verbeteren wanneer de ruimten logischer worden ingericht. Zeker voor Katoen, groen en doen is een goede zichtbare inloop richting hun winkel en activiteiten van belang.

Een architect van Pré Wonen helpt bij het opstellen van een nieuwe tekening. Deze is begin juni gereed.

Ruimere openingstijden :

De wens is om het buurtcentrum vaker op te laten zijn. In algemene zin gaat het om meer beweging in de avonden en in het weekend. Daarmee wordt ook de uitstraling voor het gehele plein verbeterd. In de verdere planvorming wordt deze wens meegenomen. De plannen voor Food Café bieden een oplossing voor deze wens.

Verder:

- Dock heeft haast met de nieuwe planvorming. Zij heeft per 1 mei opgezegd.
- De school heeft nog een grote aula. Deze wordt soms ook gebruikt voor buurtactiviteiten. Het gebruik kent praktische bezwaren. Bereikbaarheid, toezicht en er staan geen stoelen!
- Veranderingen aan het gebouw kunnen alleen na goedkeuring door de VVE.

Planning

De planning is een bijzondere randvoorwaarde. Als Dock per 1 augustus (deels) vertrekt, moet er antwoord zijn op veel vragen voor de toekomst. Tegelijkertijd is het de vraag of alle alternatieven gereed zijn per 1 augustus en dus zondermeer de huur kunnen overnemen. Zoals de plannen er nu voorstaan, lijkt dit nauwelijks nog te gaan lukken. De verbouwing vindt bij voorkeur in de zomermaanden plaats. Hoewel Dock tot 1 augustus huurt, vinden haar laatste activiteiten 8 juli plaats. Direct daarna kan er gestart worden met de verbouwing. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de verbouwing en met de benodigde procedures voor vergunningen en eventueel een bestemmingsplanwijziging. De planning vraagt precisiewerk en dus nadere uitwerking.

Schematisch ziet de planning er als volgt uit:

Maand	Locatie	Procedure	Wie?
Mei		Samenstellen ontwerp- en bouwteam	Initiatiefnemers
		Ontwerpen nieuwe inrichting	Architect / werkgroep
		Bepalen huurconstructie	Initiatiefnemers
		Maken tekening nieuwe inrichting	Architect / werkgroep
Juni		Besluitvorming nieuwe tekening	Werkgroep
		Bestek gereed	Opdrachtgever / aannemer
		Verbouwing voorbereiden	Aannemer / opdrachtgever
		Start bestemmingsplan wijziging (duur: 8 weken)	Aanvrager: Pré Wonen of gemeente Vastgoed
		Opstellen intentieovereenkomst	Initiatiefnemers
		Aanvraag vergunning horeca	Paswerk / gemeente
		Werven aannemer	Opdrachtgever
		Opstellen en tekenen nieuwe huurcontracten	Gemeente en nieuwe huurders

Maand	Locatie	Procedure	Wie?
8 juli	Laatste dag Dock	Opruimen	Dock
Augustus	Bestemmingsplan wijziging gereed		
	Start verbouwing		
eind september	Verbouwing gereed	Oplevering	Aannemer/bouwteam
		Start communicatie in de buurt	Initiatiefnemers
	Inrichting en verhuizing		Huurders
15 oktober	Opening		Huurders en publiek

De planning wordt de komende weken verder uitgewerkt.

Organisatie

Dock heeft aangegeven geen hoofdhuurder meer te willen zijn. Dit betekent, dat het huurderschap anders geregeld dient te worden. Pré Wonen heeft aangegeven deze rol te willen overnemen.

De huurders gezamenlijk vormen, al dan niet onder aanvoering van de hoofdhuurder, een gebruikersoverleg. Daarin worden de dagelijkse organisatieproblemen besproken en opgelost. Vooralnog is de huidige voorbereidingsgroep de smeltkroes waar alles samenkomt.

Er geldt verder een ingewikkelde VVE-constructie. Het hele pand wordt beheerd door Trinivast (contactpersoon dhr. Brouwer). Er is een hoofd VVE voor het hele complex. Hieronder hangen drie deel-VVE's, namelijk wonen, multifunctionele ruimten en plein. Het beheer van de gymzaal en het plein worden uitbesteed aan SRO. Voor ons geval gaat het om de VVE Multifunctionele Ruimten. De gemeente gaat hierover. Vanzelfsprekend worden de plannen in afstemming met de gemeente georganiseerd. Het is aan te raden om ook de hoofd VVE tijdig te informeren. Voor verbouwingsplannen hoort de hoofd VVE zelfs toestemming te geven.

Verdeling en kosten

De kosten voor het voorliggende inrichtingsplan is onder te verdelen in drie categorieën:

1. Huur en servicekosten regulier.
2. Derving huur en servicekosten tijdens de transitie.
3. Verbouwingskosten.

Het eerste onderdeel is relatief het meest eenvoudig, maar dient wel opgelost te worden in de begrotingen van de desbetreffende projecten. De andere twee onderdelen vraagt extra investeringen. De hoe-vraag hierover is nog niet beantwoord.

Huur en service regulier:

De verdeling vindt plaats op basis van te gebruiken m2. De huur voor de algemene ruimten worden omgeslagen. De exacte verdeling kan pas worden gemaakt, nadat de tekeningen van de nieuwe indeling gereed zijn. Dan kan onderstaande tabel worden ingevuld.

	Dock	Pré W.	K.G.D.	BBSW	Horeca	Buurtv.	Totaal
M2							
Kosten							

Derving huur- en servicekosten tijdens de transitie:

Deze hang samen met de planning. Het gaat om de periode dat er of leegstand is omdat de projecten nog niet startklaar zijn of dat er een verbouwing plaatsvindt en er daardoor leegstand is. De huidige planning gaat uit van het minimaliseren van deze kostenpost.

Verbouwingskosten:

Er is een verbouwing nodig. Minimaal is er iets nodig rondom de entree, de balie en het verwijderen van enkele (niet dragende) tussenmuren. Nader technisch onderzoek moet uitwijzen welke mogelijkheden en onmogelijkheden er zijn en welke financiële consequenties daaraan verbonden zijn. Daarna begint het vraagstuk van de verdeling van deze kosten. Uitgangspunt is dat de verbouwingskosten worden gedeeld door de twee/drie nieuwe projecten en Pré Wonen. De projecten nemen kosten op in hun begrotingen. Daarnaast bestaat goede hoop op financiële ondersteuning van anderen, vooral de gemeente. De architect wordt meegegeven dat een verbouwing zeker niet meer dan €200.000 mag kosten.