

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: wo 05-11-2014 23:35
Aan: raadsleden@woerden.nl <raadsleden@woerden.nl>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: aanvullende informatie Dorpscentrum Harmelen
Gewijzigd: do 06-11-2014 11:29

Goedenavond leden van de raad;

Onze mail van vanavond heeft bij een enkel fractie nog vragen opgeroepen . Deze proberen wij bij deze nog te beantwoorden.

STICHTING DORPSPLATFORM



In overleg met Movactor/Welzijn Woerden zal een BV of een stichting de hoofdhuurder zijn;

Er zijn drie eigenaren van het pand, die het als dorpscentrum willen verhuren. Twee van deze eigenaren zijn mede eigenaar van de Kloosterhoeve;

De huurprijs van € 165 p/m² is een basis prijs bij oplevering vlg de eisen van DPH en Welzijn Woerden, maar geldt voor de (geheel bruikbare) begane grond. De uitbouw en de eerste etage kennen een lagere huurprijs. Voor het gehele pand, met uitbouw parterre en eerste etage ligt de prijs op € 135 p/m². Wij richten ons daarbij primair naar onze externe adviseur.

De gemeente hoeft geen huurgaranties af te geven. Wel verwachten wij dat door de gemeente voor minimaal 10 formatieplaatsen voor de dagbesteding (PGB-plaatsen) een garantie afgeeft. Dan sluit de begroting. Deze begroting dient voor vijf jaren moeten worden afgegeven. Mocht dan de bibliotheek minder huur kunnen opbrengen, dan zou de ingroei in de dagbesteding deze terugval kunnen opvangen, zonder dat de bibliotheek in haar bestaan in Harmelen wordt bedreigt.

Het huurcontract zou 15 jaren moeten lopen.

De verhuurders betalen de verbouwkosten tot een bepaald maximum. Dit moet vlg de architect voldoende zijn. Er zijn sponsors onder de Harmelense bedrijven die eventueel kunnen worden ingeschakeld. DPH heeft een bedrag beschikbaar om eventuele tekorten te kunnen opvangen (afkomstig van de verkoop van het boek over de treinramp en eerdere sponsors).

De verbouwkosten zijn doorgerekend door een extern bureau, maar bieden ruimte voor onvoorziene posten. Bovendien worden deze kosten door de verhuurders gedragen.

Volgens de normen van Movactor zijn deze kosten ca. € 35 p/m², dus ruim € 20.000. De onderhoudskosten zijn echter voor de verhuurder. Met behulp van vrijwilligers voor het schoonhouden en energie zuinige verlichting (waarvan de installatiekosten in de verbouwkosten zijn opgenomen) rekenen wij op een totale kostenpost van ca. € 15.000.

De eigenaren betalen alle onderhoudskosten.

. De huuropbrengsten in het eerste jaar zullen, wat betreft de sociale horeca en de

dagopvang, moeten groeien. Tot 1 juli is de huur betaald door de RABO, daarna worden de eerste drie maanden huurvrij gehuurd. Op 1 oktober 2015 moet dus de verhuurbaarheid op orde zijn, maar is er wel een buffer van 8 of 9 maanden huur inkomsten opgebouwd.

Wij verwachten van de gemeente dat vanuit het Sociaal Domein de dagopvang van PGB-ers in die periode voor 10 ondersteuningsplaatsen € 30.000 per jaar inbrengt. Dat is bij een inwonertal van een kleine 10.000 inwoners van Harmelen reëel.

. De bibliotheek betaalt het bedrag dat zij nu ook betalen. De ruimten worden verhuurd voor bedragen die nu ook elders worden betaald. Cursus Project Harmelen betaalt conforme prijzen. Voor het overige hebben wij de batenkant, bij bekend, voorzichtig ingeschat. Deels zal er per m2 worden afgerekend en deels naar draagkracht van voor het sociale leven in Harmelen belangrijke instellingen. Politie, groenvoorziening en sociale diensten hebben wij niet ingeschat. Het lijkt ons dat ook zij een ruimte voor een bepaalde dagdeel willen gebruiken om te kunnen voldoen aan de eigen doelstelling. Uiteraard wordt daarvoor een prijs gerekend die in ieder geval niet hoger ligt dan hun eigen huisvestingskosten per m2.

Harmelen, 5 november 2014.

Dorpsplatform Harmelen: 