

# Verslag Verbouwclub

dinsdag 18 april, bij De Schalm

Aanwezig: Kees Verkerk en Marga Lieshout (De Schalm), Ibrahim Taoumi (Burezina), Rien Kooij (De Nieuwe Jutter), Henk Mos (Podium Oost), Maik Schulz (Gemeente Utrecht) en Sarah Faber (Dwarsverband).

## OPENING

Naast De Schalm, Podium Oost, Burezina en De Nieuwe Jutter zijn ook Stella Maris en Nieuw Rotsoord bezig met verbouwingen of plannen daarvoor. Mogelijk volgen er nog anderen die bijvoorbeeld het pand willen verduurzamen om zo hun energielasten te verlagen. Verbouwingen kosten veel tijd en energie. Als bewonersinitiatief ben je meestal de onervaren partij omdat je kennis mist. Daarom deze eerste bijeenkomst van de bouwclub, om elkaar te informeren, van elkaar te leren en makkelijker op te zoeken bij vragen.

Als Dwarsverband kijken we hoe we binnen de vereniging professionele ondersteuning kunnen aanbieden. Er zijn een aantal opties:

- De [KNHM](#) (Koninklijke Heidemaatschappij) kan je advies geven. Zij zijn gelinkt aan Arcadis. Podium Oost, Nieuw Rotsoord, De Nieuwe Jutter en Stella Maris worden 1 - op - 1 door hen geholpen. Benader ze rechtstreeks.
- De **projectleider** voor de verbouwing van Podium Oost (Emile Knoest) heeft aangegeven als vraagbaak te willen dienen. Hij kent de gemeentelijke wereld en de wereld van bewonersinitiatieven goed. Hij kan ook worden ingehuurd als projectleider.
- We gaan binnenkort met MO (Maatschappelijke Ontwikkeling) en VGU (Vastgoed beleid) van de gemeente Utrecht in gesprek om te kijken hoe en op welk niveau we beter met elkaar kunnen afstemmen.

## SITUATIESCHETS PER LOCATIE

### De Schalm

- Pand is in eigendom, de grond pachten ze van de kerk.
- Een ontwikkelaar heeft naastgelegen voormalige Rabobank gebouw gekocht. Wil gezamenlijk optrekken om een combinatie van zorgwoningen en ruimte voor ontmoeting te creëren. De Bibliotheek, die aan de andere kant van De Schalm ligt, wil mogelijk ook mee doen. Nog veel onzekerheid welke kant het op zal gaan.
- De Schalm had zelf al wel verbouwplannen, maar vooral op het gebied van verduurzaming en het opener/toegankelijker maken van de entree. Hebben recent een scan laten uitvoeren door de provincie om de kansen wat betreft verduurzaming in kaart te brengen.
- Het initiatief ligt nu bij de ontwikkelaar om verdere stappen af te stemmen met de projectleider van de gemeente. Mogelijkheid grond uitruil met de kerk wordt onderzocht. Dan zou de Schalm op een andere plek kunnen terugkomen. Hier moet gezamenlijk (kerk, initiatiefnemer en De Schalm) een besluit over genomen worden.
- Voor De Schalm is het belangrijk dat ze gedurende de verbouwing / nieuwbouw open blijven om niet te veel huurders / bezoekers te verliezen.

### *Vraagstukken:*

- Grond ruil / uitruil mogelijkheden
- Nieuwbouw of verbouwing? Nu een groot gebouw met o.a. kelder, hoge / grote zaal, maar het is wel gedateerd en de indeling is niet ideaal.
- Zoektocht naar iemand die goed kan onderhandelen en inzicht heeft in het proces om het bestuur te ondersteunen.
- Als plannen wat helderder worden: financieringsmogelijkheden.

### **Podium Oost**

- Pand is van gemeente.
- Na een voortraject van jaren is verbouwing nu bezig. Hopelijk in juni weer open.
- Liepen er met name tegenaan dat de afdelingen Vastgoed en Maatschappelijke Ontwikkeling echt twee verschillende bedrijven zijn. Belang vastgoed is bakstenen en rendement op bakstenen. Traject liep vast, Projectleider Emile Knoest kon de zaken los trekken. Zeker twee jaar lang duwen en trekken geweest.
- Uitgangspunt was verbouwen in 2 maanden (tijdens de zomer) om zo weinig mogelijk inkomsten en klandizie te verliezen. Uiteindelijk zijn ze straks meer dan een jaar dicht geweest. De loop is eruit qua bezoekers / huurders. Ook wel vrijwilligers verloren. Geprobeerd huurders voor een deel ergens anders onder te brengen / uit te besteden.
- Wordt spannend wie allemaal terug komen. Hopen dat de uitstraling van het nieuwe gebouw aantrekkingskracht heeft.
- Nu bezig met de Podium Oost opnieuw in de markt zetten. Wat is onze functie, wat zijn onze uitgangspunten? Informatie uit de wijk ophalen. Ze zijn er natuurlijk voor sociale activiteiten en verhuur. Maar denken ook aan samenwerking met bieb, ZIMIHC, etc.
- Bedongen met de gemeente (eigenaar) dat ze tijdens de verbouwing geen huur betalen. Personeelskosten lopen wel door.
- Gebouw wordt ENG (energieneutraal gebouw) niet BENG (bijna energieneutraal gebouw). Warmtepompen, etc. Dus ook energierekening gaat omlaag.
- Doorrekening businesscase na verbouwing. Aantal m2 neemt toe, aannemelijk is dan ook dat de verhuuropbrengsten omhoog gaan. Daarom stijgt ook de huur. Dat geeft de gemeente weer meer ruimte om extra te investeren.
- Gemeente financiert de verbouwing. Maar voor de 'gebruikerswensen' (zoals de inrichting, keuken, aankleding zalen, etc). loopt een paralelproces. Dit moet Podium Oost zelf financieren. Alleen voor dit stukje zijn ze de opdrachtgever richting aannemer (dezelfde aannemer als de verbouwing).
- Financiering voor gebruikerswensen via o.a. externe fondsenwerver. Mengvorm tussen no cure - no pay en vast tarief. Nu ruim €150.000,- bij elkaar:
  - diverse fondsen
  - ondernemersfonds / winkeliersvereniging (grote zaal wordt naar winkeliersvereniging vernoemt)
  - Vrienden Van crowdfundingactie ('Kleed Podium Oost aan')

### *Vraagstukken:*

- Onderhoud van de installaties. In gesprek met gemeente: wat is verantwoordelijkheid gemeente (eigenaar) en wat is verantwoordelijkheid Podium Oost (huurder). Wordt vastgelegd in een demarcatielijst.

#### **De Nieuwe Jutter:**

- Pand is van woningbouwcoöperatie Bo-ex.
- Willen graag verbouwen, maar Bo-Ex niet. Die geeft aan dat ze wettelijk niet mag investeren in maatschappelijk vastgoed als woningbouwcoöperatie. Hebben geen achterstallig onderhoud, dus dat kan helaas niet als reden worden aangevoerd.
- Gaan zonnepanelen plaatsen waar Bo-Ex wel aan mee wil betalen.
- Er komt vanuit de gemeente ook gebiedsontwikkeling op het plein (vergroening).

#### *Vraagstukken:*

- heeft aankoop van het pand een slagingskans?

#### **Burezina**

- Pand is van gemeente.
- Voormalig schoolgebouw met grote buitenruimte in Overvecht Zuid. Gebouw is echt aan vervanging toe.
- Staan aan het begin van het proces. Initiatief ligt bij de gemeente. Bereidwilligheid voor nieuwbouw is er. MO wil graag dat in nieuwbouw een buurtcentrum terugkomt.
- Recentelijk met projectleider om tafel gezeten.
- Per pand een apart ontwikkeltraject met aldan niet aparte projectgroep/-leider.
- Utrecht Planproces - UPP. Er wordt eerst een plan opgesteld volgens de UPP. Heeft diverse sporen. Maar je begint altijd met een intentiedocument en daarna een integraal programma van eisen → daar moet weer het college een besluit over nemen.

#### **Nieuw Rotsoord** (toelichting Maik Schulz op situatie)

- Hebben net de villa achter hun terrein gekocht van Woon-in (voormalig Mitros).
- Op basis van een door de gemeente goed gekeurde businesscase.
- Met middelen van gemeente (subsidie). Als Nieuw Rotsoord ooit stopt, het gebruik oneigenlijk is of ze failliet gaan, dan gaan de middelen terug naar de gemeente. Was een lastige puzzel, o.a. door wetgeving staatssteun, [DIDAM arrest](#) en [DEAB](#).
- Nieuw Rotsoord heeft zelf ook een aanzienlijk bedrag (€300.000,-) bij elkaar gekregen, door o.a. fondsenwerving.

#### **TIPS**

- **Hulp en ondersteuning**
  - [KNHM](#) geeft advies en ondersteuning, mede door adviseurs van Arcadis kosteloos in te zetten. Dit kan op verschillende punten in het proces. Bijvoorbeeld financiering voor het maken van een eerste ontwerp. Het hoeft dan niet precies dat ontwerp te worden, maar je hebt een startpunt waar je mee de boer op kunt.
  - Via Dwarsverband is er een (externe) **projectleider** die kan dienen als vraagbaak of ingehuurd kan worden.

- Is het gebouw in eigendom? Dan kan je gratis hulp krijgen van de provincie Utrecht om je gebouw te verduurzamen via het '[Ontzorgingsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed](#)'.
- **Financiering**
  - Podium Oost heeft bedongen met de gemeente (eigenaar) dat ze tijdens de verbouwing geen huur betalen. Personeelskosten lopen wel door.
  - Maak een goede businesscase waarin je de situatie na de verbouwing doorrekent. Krijg je meer m2 dan is het aannemelijk dat de verhuuropbrengsten omhoog gaan. De huur stijgt dan ook en dat geeft de verhuurder meer ruimte om extra te investeren. Let op: hoeveel huur kan je als organisatie betalen? Wees niet te optimistisch.
  - Is er achterstallig onderhoud? Onderhoudswerkzaamheden kun je (als de situatie dat toelaat) 'oppotten' en tijdens de verbouwing in één keer uitvoeren. Er ontstaat zo ook meer investeringsruimte.
  - Aanvullende subsidieregelingen van de gemeente Utrecht:
    - [Energieoket gemeente](#)
    - [Toegankelijkheid](#) (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)
  - Via [WarmteBoost](#) kan je ook aanvullende financiering krijgen voor het verduurzamen van je gebouw. Deadline voor inschrijven is 15 mei.
  - Financiering voor gebruikerswensen van locatie zelf:
    - Diverse fondsen. Lees de tips op onze [Kenniskbank over Fondsen](#). Als je veel verschillende fondsen aanschrijft, kan je overwegen om een fondsenwerver in de arm te nemen. Podium Oost maakte gebruik van [Blueyard](#).
    - Ondernemersfonds / winkeliersvereniging
    - Vrienden Van / crowdfundingactie, via bijvoorbeeld [Voor je Buurt](#)
- **Tijdens/ voor verbouwing:**
  - Lees het bestek heel goed door wat betreft invulling van gebruikerswensen. Wat er niet instaat is achteraf altijd meerwerk (en dus meer kosten).
  - Onderdruk de neiging om het allemaal zelf te doen als je denkt dat dat goedkoper is. Hoeveel vrijwilligers zijn er echt die dingen ook kunnen oppakken? Het is zo veel werk, haal je niet nog veel meer op de hals.
  - Als dat kan, probeer open te blijven tijdens de verbouwing om niet teveel huurders / bezoekers te verliezen. Of grijp deze kans aan om je te herpositioneren in de wijk, zoals Podium Oost aan het doen is door middel van o.a. buurtonderzoek en nieuwe samenwerkingen.

## VERVOLG

Het delen van informatie met elkaar was goed. We weten nu van elkaars situatie en vinden elkaar nu makkelijker. Goed om toekomstige documenten binnen de Verbouwclub met elkaar te delen (bijvoorbeeld intentiedocument de Schalm). Gebruik dit groepje ook vragen aan elkaar te stellen via de mail of telefonisch.

Maik tipt om ook de pandvisie Overvecht, waar de gemeente momenteel aan werkt, met elkaar te delen. Hoe lees je dit? Hoe moet je dit interpreteren?

Volgende bijeenkomst na de zomer, in het (nieuwe) Podium Oost.