

PROJECTOPDRACHT

SCHUIFOPERATIE WESTERVOORT

Aanleiding

De bibliotheek verhuist naar het winkelcentrum. Het gedeelte van de eerste verdieping van het gebouw waar de bibliotheek nu gevestigd is (hierna gebouwdeel bibliotheek – RID), komt leeg te staan. De gewenste strategie is om dit gebouwdeel de komende jaren bestemd te houden voor verhuur. De gemeente zoekt een invulling op de korte termijn met een nieuwe huurder. Daarbij is er een voorkeur voor publieke diensten verbonden aan de gemeente. Om het gebouwdeel bibliotheek- RID weer zo spoedig mogelijk verhuurd te krijgen, wordt dit project ‘schuifoperatie’ opgestart. In dit project wordt verkend:

- Welke minimale investeringen (bouwkundige aanpassingen) gedaan moeten worden om het gebouwdeel bibliotheek-RID ‘verhuurklaar’ te krijgen;
- Welke kosten zijn verbonden aan deze investeringen (minimale investering die benodigd is);
- Welke partijen in aanmerking komen voor verhuur in het gebouwdeel bibliotheek-RID (zie ook voorkeursscenario).

Inzet is dat door deze verkenning op korte termijn de schuifoperatie van start moet kunnen gaan.

Voorkeursscenario

Op dit moment is er al zicht op een voorkeursscenario voor wat betreft de schuifoperatie. Dit scenario geldt als uitgangssituatie voor dit project.

- A. **Schuifoperatie A:** MGR (verplaatsing) en RID (uitbreiding) huren de achterblijflocaat van de Bibliotheek (gebouwdeel bibliotheek-RID). Eventueel met een derde partij (nader uit te zoeken).
- B. **Schuifoperatie B:** Gemeente / 1Stroom benut de achterblijflocaat van MGR. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de politie. Politie verhuist van de oudbouw naar een plek in het huidige gemeentehuis (waarschijnlijk op de begane grond / 1^e verdieping).
- C. **Schuifoperatie C:** Achterblijflocaat politie wordt benut door uitbreiding Oekraïne-opvang.

Schuifoperatie C wordt opgepakt door projectleider GOO, schuifoperatie A en B binnen dit project ‘schuifoperatie’. Uiteraard is er de benodigde afstemming tussen beide projecten.

Resultaat

Middels de verkenning en de aansluitende schuifoperatie moet het gebouwdeel bibliotheek-RID en eventueel overige achterblijflocaties zo snel als mogelijk ingevuld worden. Dit zorgt ervoor dat er een minimaal verlies van huuropbrengsten is. De wens is dat de geraamde huuropbrengsten de (minimale) investeringen in modernisering de komende jaren terugverdienen.

Opbouw project

Dit project is als volgt opgebouwd.

Schuifoperatie A

- Verkenning / haalbaarheid: eindigt met een GO – NO/GO van ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever
 - Inventariseren van wensen bij stakeholders (MGR / RID in eerste instantie)
 - Ruimtelijk; globale (gewenste) schets van het gebouwdeel bibliotheek-RID (incl. afmetingen)
 - Vaststellen van minimale investeringen (bouwkundige aanpassingen)*
 - Financieel; richtprijs minimale investeringen en gewenste huurprijs per m2 inzichtelijk
- Ontwerpverkenning: eindigt met bouwopdracht en overeenkomst
 - Bouwtekening i.s.m. architect (op basis van globale schets)
 - Aannemer selecteren en opdracht geven
 - Huurovereenkomst uit onderhandelen met huurders en overeenkomst opstellen
 - Benodigde politieke besluitvorming (optioneel)
- Realisatie
 - Uitvoering werkzaamheden (verhuurklaar opleveren gebouwdeel bibliotheek-RID)
 - Oplevering aan huurders en start huurovereenkomst

*Ten aanzien van de bouwkundige aanpassingen bekijken we wat minimaal nodig is om het gebouwdeel verhuurklaar te krijgen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de indeling.

Schuifoperatie B

- Verkenning / haalbaarheid: eindigt met een GO – NO/GO
 - Inventariseren van wensen bij stakeholders (1Stroom / politie)
 - Ruimtelijk; globale (gewenste) schets van het gebouwdeel gemeentehuis (incl. afmetingen en eventuele minimale investeringen)
 - Financieel; richtprijs eventuele minimale investeringen en gewenste huurprijs per m2 inzichtelijk
- Ontwerpverkenning: eindigt met bouwopdracht en overeenkomst
 - Bouwtekening i.s.m. architect
 - Aannemer selecteren en opdracht geven (optioneel: als investeringen benodigd zijn)
 - Huurovereenkomst uit onderhandelen met huurders en overeenkomst opstellen
 - Benodigde politieke besluitvorming
- Realisatie
 - Uitvoering werkzaamheden (verhuurklaar opleveren gebouwdeel gemeentehuis)
 - Oplevering aan huurders en start huurovereenkomst

Stakeholderveld

- Bibliotheek – verhuist naar het winkelcentrum
- RID – gevestigd in het gebouwdeel bibliotheek-RID
- MGR – gevestigd op de tweede verdieping van het gemeentehuis (kandidaat voor gebouwdeel bibliotheek-RID)
- Gemeente Westervoort – gevestigd in het gemeentehuis. Kantine van de gemeente gevestigd in gebouwdeel bibliotheek-RID
- Politie – gevestigd in gebouwdeel Oekraïne opvang
- Oekraïne opvang – gevestigd in gebouwdeel Oekraïne opvang
- 1Stroom – huurt van de gemeente Westervoort voor de ambtelijke organisatie

Planning op hoofdlijnen

- Heden – maart 2025: schuifoperatie A
- Maart – juni 2025: schuifoperatie B

Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: Laura Kaper

Ambtelijk opdrachtgever: Rogier / wouter

Projectleider: Philip

Vakspecialisten (bijv. financiën) sluiten op afroep bij dit project aan.

Financiën

Het streven van dit project is dat de geraamde huuropbrengsten de minimale investeringen in modernisering van het gebouwdeel bibliotheek-RID terugverdienen. Ten aanzien van de minimale investeringen moet een voorinvestering gedaan worden. Deze investering wordt afgestemd met de bestuurlijk opdrachtgever.

Inzet voor de verhuur is een marktconforme huur die ook passend is voor de huurders.

Vervolg

Na het vaststellen van deze projectopdracht wordt gestart met de verkenning van schuifoperatie A.