

mail 19 April jl. gespreksbevestiging m.b.t. huurovereenkomst en erfdienstbaarheden

Goede morgen mevr. Paulussen, Annemarlies,

Dank voor de kennismaking en het prettige gesprek, ondanks het feit dat we nog niet tot overtekening van de huurovereenkomst hebben kunnen komen.

Ik hoop dat ik erin geslaagd ben u uit te leggen dat het daarbij vooral gaat om duidelijk m.b.t. het toekomstperspectief.

Allereerst biedt het pand op de eerste verdieping helaas niet meer dan ongeveer 230 verhuurbare m². Dat heeft een kale huurprijs (ex. verbouwing) van 55EUR/m² tot gevolg. De onderhuurders/ onze zorg-partners, zijn, gezien de 2-jarige huurovereenkomst, nu dan ook alleen bereid beperkt te investeren. Tijd te krijgen, het gaat immers om een experimentele fase, om gezamenlijk met huurder tot een toekomstplan m.b.t. buurtzorg te kunnen komen. Daartoe is het van belang om in de aankomende periode duidelijkheid te scheppen in o.a. kosten voor mogelijke asbestsanering, mogelijkheden m.b.t. aankoop van het pand. Kunt u a.u.b. op korte termijn de betreffende procedures opstarten. (Het eerste recht van huurder tot aankoop is bij deze getermineerde overeenkomst niets meer dan een formaliteit)

Vooraf in de akte van erfdienstbaarheid komt een tekort aan aandacht voor het toekomstperspectief van het voormalige schoolgebouw goed tot uitdrukking. Het recht tot overpad m.a.w. een extra reguliere in/uitgang tot het voormalig Lumiere terrein, is niet alleen een uitdrukkelijk "breuk" t.o.v. het verleden, maar past bovendien ook niet bij een evenwichtige kijk op de ontwikkeling van beide panden. Toegang tot de voormalige hoofdingang van het schoolgebouw wordt met de huidige indeling van het gehele terrein al provisorisch. De zij-ingang moet als nieuwe hoofd-ingang van het gehuurde dan ook exclusief (m.u.v. vluchtweg-functie) toebedeeld blijven. Daarover is afgelopen vrijdag ook al contact opgenomen met dhr Pieter van der Waa. Jammer dat e.e.a. al in aktes blijkt vastgelegd. Wellicht kunnen we toch nog tot een alternatief komen, waarbij het voormalige Lumiere bijv. een extra parkeerplaats krijgt toebedeeld.

Dank voor de uitleg m.b.t. parkeerplaatsen en fietsenrekking (punten C1,C2 van akte), die dus in elk geval aan het gehuurde toegekend blijven.

Tot slot betekent een experimentele opstart met beperkte middelen wat betreft de begane grond een investering in een invalide toilet voor Samen Onbeperkt, verbinding van lokalen aan de linkerkant van de hoofdingang voor de activiteiten van het buurtplatform en waar mogelijk verbreding van de gang (zie ook vorige mail). Vorig jaar heeft onze architect, dhr. Daniel Meijer, met dhr Stefan Loo gesproken over een algehele verbouwing. De beperkingen m.b.t. de binnenzijde van het pand (b)leken toen, voor zover mij bekend, eigenlijk minimaal. Uw regeling erfgoed voorziet in een mogelijk om zonder vergunning wijzigingen in het pand aan te brengen. Natuurlijk moet e.e.a. wel eenduidig door onze architect worden aangegeven. Daarnaast begrijp ik uit de gemeentelijke website dat op verzoek advies kan worden gegeven alvorens tot een eventuele aanvraag tot vergunning te komen. We spreken af dat ik daarover contact op zal nemen met dhr Loo.

Tevens hebben we besproken dat ik in onderling overleg met dhr Herman Reiters de activiteiten uit het concept verzoek tot toestemming onderhuur zal aanscherpen. Het gaat daarbij vooral om het thema verslaving (in brede zin) bij zelf-regie groepen c.q. peer-to-peer hulp. Een activiteit gefaciliteerd door het Leger des Heils. Ter verduidelijking van het concept verzoek: Dagbesteding door Samen Onbeperkt is gebaseerd op vrijwilligerswerk.

Mogelijk zal het Leger des Heils formeel ook de activiteiten van de stichting Tandefee faciliteren.

M.b.t. de brandbeveiliging is, na overleg met Lejeune en Samen Obeperkt, duidelijk dat een gebruiksvergunning niet vereist is. Dank voor uw zorg, maar doormelding naar de brandweer kan dus worden stopgezet. In de periode tot de opening, zoals gepland in okt 2017, zijn er regulier met zekerheid minder dan 50 mensen in het pand. We zullen zo spoedig mogelijk, uiterlijk 1 sept 2017, een melding doen (bijeenkomst- en kantoor-functie tot 1000 m2) , nadat we bij MIK hopelijk gegevens (plattegronden etc) over de huidige situatie hebben verkregen. De brandmeldinstallatie zullen we, mits technisch mogelijk, blijven gebruiken met doormelding aan de centrale van het Leger des Heils.

Hopende hiermee een volledig verslag te hebben gegeven.

Met vriendelijke groet en tot donderdag bij het pand.

Alfons

p.s. technisch gezien zouden we, als u dat zou willen, donderdag 10:00 in afwachting van ondertekening van de huurovereenkomst wel alvast tot een proces verbaal over de staat van oplevering van het gehuurde (bijlage 2, zonder ondertekening en sleutel-overdracht) kunnen komen.