



Locatie de Kiekmure | [info@dekiekmure.nl](mailto:info@dekiekmure.nl) | 0341 43 47 49  
Locatie de Roef | [info@zalencentrum-deroef.nl](mailto:info@zalencentrum-deroef.nl) | 0341-433966

Harderwijk, 17-01-2022

Naam	College van Burgemeester en Wethouders van Harderwijk
Adres	Postbus 149
Postcode/Woonplaat	3840AC Harderwijk
Email	info@harderwijk.nl

Betreft: Uitbreiding De Kiekmure

Geacht college van Burgemeester en Wethouders van Harderwijk,

Het stichtingsbestuur heeft op verzoek van de wethouders van Noort en de Jong een onderzoek uitgevoerd of en hoe positieve gezondheid in de wijk Stadsdennen kan worden geïmplementeerd en om de huidige Kiekmure te transformeren van een zalenverhuurcentrum naar een maatschappelijk functioneel centrum.

Voor zowel het onderzoek als de transformatie is gebruik gemaakt van het format van de implementatie van positieve gezondheid in de wijk Stadsweiden en het maatschappelijk functioneel centrum de Roef.

Het onderzoek is afgerond en om de uitkomsten hiervan te kunnen implementeren in de wijk Stadsdennen verzoeken wij u het volgende:

1. In te stemmen met de transformatie van De Kiekmure naar een maatschappelijk functioneel centrum.
2. In te stemmen met het schetsontwerp van het gebouw: model 3 variant 3c.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ad € 16.004.290 ex btw voor de uitbreiding van De Kiekmure.
4. In te stemmen met het samenwerkingsmodel tussen De Kiekmure en de Gemeente, model 2.
5. Een voorlopig krediet van € 200.000 aan de stichting ter beschikking te stellen om de tot heden gemaakte kosten voor uitgevoerde werkzaamheden te dekken.
6. Een voorlopig krediet van € 100.000 ter beschikking te stellen om de plannen verder uit te kunnen werken met de huidige projectorganisatie, hiermee loopt het project geen vertraging op.
7. Een plan te laten opstellen voor een herinrichting van het openbaar gebied waarmee de Kiekmure en het winkelcentrum het bruisend hart kunnen vormen voor de wijk en die gereed is voordat de uitbreiding van de Kiekmure operationeel is.

Met vriendelijk groet  
Hans Alfons  
Voorzitter MFC Harderwijk

# Onderbouwing verzoeken

## INLEIDING

De gemeente Harderwijk heeft het concept Positieve Gezondheid omarmd en wil dit breed implementeren in Harderwijk. De Kiekmure is, na de Roef, het tweede wijkcentrum van MFC Harderwijk dat hiervoor in aanmerking komt.

Om dit te realiseren heeft de gemeente medio 2020, de stichting MFC Harderwijk, verzocht om een wijkonderzoek in Stadsdennen uit te voeren, om de haalbaarheid en gewenstheid van deze uitbreiding te kunnen vaststellen.

In december 2020 heeft het ontwikkelbestuur van de Kiekmure (Judith Cohen, Carla Venema en Hans Alfons) het wijkonderzoek "Doorontwikkeling De Kiekmure" (zie bijlage 1d), aan de verantwoordelijk wethouders de Jong en van Noort gepresenteerd.

Op basis van deze presentatie hebben de wethouders de stichting verzocht om te starten met de initiatiefase van het project "Uitbreiding de Kiekmure" en de uitkomsten hiervan aan het college voor te leggen.

De aanpak van het wijkonderzoek en initiatiefase komen overeen met de aanpak van de Roef, de uitgangspunten hiervan staan beschreven in het document "Transformatie van de Kiekmure" (zie bijlage 1a, inleiding).

Voor het realiseren van de nieuwbouw naast de Kiekmure, is draagvlak essentieel. Hiervoor heeft de stichting fysiek of online, gesprekken gevoerd met wijkbewoners, professionals (zowel toekomstige huurders, als in de wijk praktiserende), betrokken gemeenteafdelingen en gemeenteraads- en college leden.

In september 2021 werd de eerste versie van het rapport "Transformatie van de Kiekmure" opgeleverd, waarbij het transformatieproces van zalenverhuurcentrum naar maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid is beschreven.

In december 2021 werd de tweede versie van het rapport "Transformatie van de Kiekmure" opgeleverd, waarbij het CJG nu deel uitmaakt van het concept.

Momenteel worden concepten uitgewerkt:

- Voor de borging van positieve gezondheid binnen MFC Harderwijk met de organisaties die zich aan het concept hebben verbonden.
- Voor maatschappelijke activiteiten die in een multifunctioneel maatschappelijk centrum kunnen worden uitgevoerd, zoals het werken met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, re-integranten en vrijwilligers.
- Voor verschillende horeca- en verhuurconcepten die passen bij positieve gezondheid.

Tussen de Gemeente en de stichting vindt nog overleg plaats over de invulling van gebundeld beheer en de financiële bijdrage van de Gemeente aan het concept Positieve Gezondheid in de Kiekmure.



## IN TE STEMMEN MET HET SCHETSONTWERP VAN HET GEBOUW: MODEL 3 VARIANT 3C.

De volledige beschrijving van de modellen is opgenomen in bijlage 1<sup>e</sup>

In eerste instantie zijn drie ontwerpen van ongeveer 1800 m<sup>2</sup> aan de bewoners en professionals voorgelegd. De keuze van de bewoners en professionals toen wordt nu gepresenteerd als model 1. Met de komst van het CJG zijn model 2 en 3 ontworpen, beide hebben een grootte van ongeveer 2550 m<sup>2</sup> en een ondergrondse parkeerkelder voor de vaste huurders.

De modellen zijn (voor)besproken met de gemeente, professionals en bewoners. De bewoners geven aan dat zij blij zijn met een zo groot mogelijk centraal gelegen ontmoetingsplein en het autoluw maken van de Tesselschadelaan. Het is goed voor het vertrouwen in de overheid om de buitenruimte in te richten zoals met bewoners is/wordt afgestemd en niet zoals bij de huidige Kiekmure waar een park werd afgesproken en een grote parkeerplaats voor o.a. CBR de realiteit is.

In al de drie modellen is een verplaatsing van de ontmoetingsruimte naar het nieuwe deel gewenst, waarbij de huidige verhuurbare zalen op de begane grond van het bestaande gebouw worden gesitueerd. Op deze wijze zal de integratie van Welzijn, Zorg en Ontmoeten beter kunnen plaatsvinden, omdat al de partners over beide gebouwen zijn verdeeld.

### **Voorkeur model 3 variant 3c**

De modellen zijn met de voor- en nadelen separaat gepresenteerd aan de wijkbewoners, professionals en ontwikkelbestuur. Al de drie betrokken partijen hebben om verschillende redenen de voorkeur voor model 3, variant 3c.

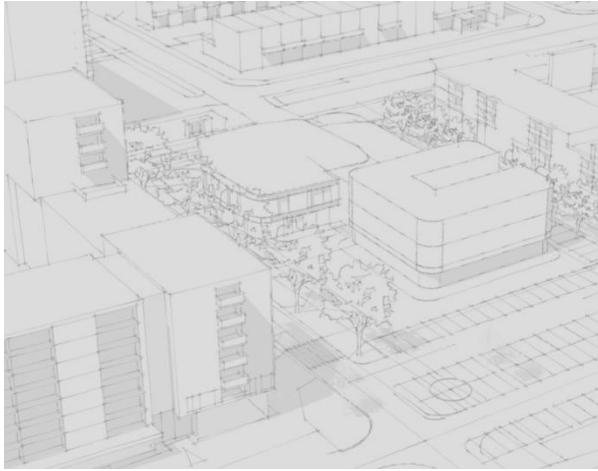
- De professionals geven als belangrijkste reden aan dat het concept het best kan werken bij zo min mogelijk verdiepingen. Trappen en liften worden gezien als natuurlijke barrières.
- De bewoners geven als belangrijkste reden aan, dat zij 4 lagen te hoog vinden en bij de keuze voor variant 3C geven zij aan dat deze variant het best bijdraagt aan een centraal gewenst ontmoetingsplein voor buurt en wijkvereniging.
- Het Ontwikkelbestuur geeft als belangrijkste reden aan dat het project binnen de marges van het bestemmingsplan blijven en geen vertraging oplopen door een bestemmingsplan wijziging, waarvan niet voorspelbaar is hoelang die uiteindelijk gaat duren.

## IN TE STEMMEN MET HET BESCHIKBAAR STELLEN VAN EEN KREDIET AD € 16.004.290 EX BTW VOOR DE UITBREIDING VAN DE KIEKMURE

Uit de ramingen blijkt dat model 1 zonder CJG op M€ 10,5 is geraamd en de overige twee modellen met CJG op M€ 16. Dit heeft te maken met de grootte van het CJG en de ondergrondse parkeergarage om aan de parkeernormen te voldoen.

Met het goedkeuren van een raming en het ter beschikking stellen van een budget ex BTW, dient rekening te worden gehouden met een niet volledige BTW aftrek. Dit is pas globaal vast te stellen indien de tekeningen van de gebouwindeling gereed zijn en definitief vast te stellen als het gebouw gereed is.

## MODEL 1



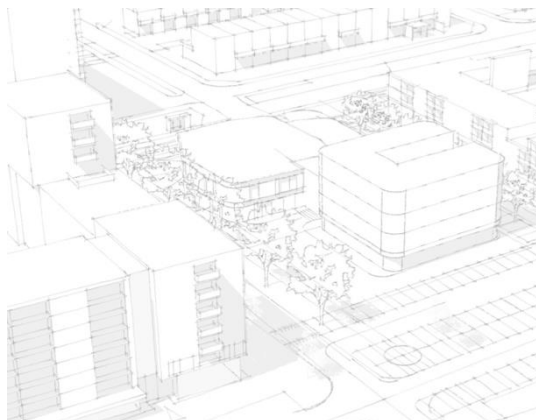
De grootte van het nieuwe gebouw is 1830 m<sup>2</sup>. De punten 4 en 5 uit de raming zijn optioneel en kunnen worden gerealiseerd, als dit een wens van de gemeente is. De parkeer berekening geeft aan dat er voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid van de Kiekmure zijn of kunnen worden gerealiseerd. De punten 11 en 12 uit de raming worden hier optioneel aangegeven, maar zijn noodzakelijk om een bijna energie neutraal gebouw (ENG) te realiseren. Volledig ENG is geprobeerd bij de Roef, echter blijkt op diverse onderdelen in deze tijd (nog) niet haalbaar te zijn.

**VARIANTEN / OPTIES:**

	<u>bvo (m2)</u>	<u>Sticht. kosten</u>
1. Reno- + Uitbreiding 1.830 m <sup>2</sup> ; 3-lgs, compact <b>Var. (1) = Excl. PG (op maaiveld)</b>	3.331	€ 10.484.993
4. Parkeren - 1-laags (ondergronds) ca. 25 pp	1.759.842	PM
5. Parkeren - maaiveld / talud / terrein		PM
6. Keuken; bestaand, verplaatsen		PM
7. Keuken; nwe concept (elektr.)		€ 150.000
8. Installatieruimte best.; techn. verplaatsen		€ 100.000
9. Dak / gevel; begroening		€ 80.000
10 Terrein aanhelen, her-inrichting + fietsen.		€ 300.000
11. Optie bestaand gebouw: PV panelen		€ 60.000
12. Optie bestaand gebouw: WKO		€ 150.000
<b>totaal</b>		<b>€ 11.324.993</b> excl. btw

## MODEL 2

De grootte van het nieuwe gebouw is 2555 m<sup>2</sup>.

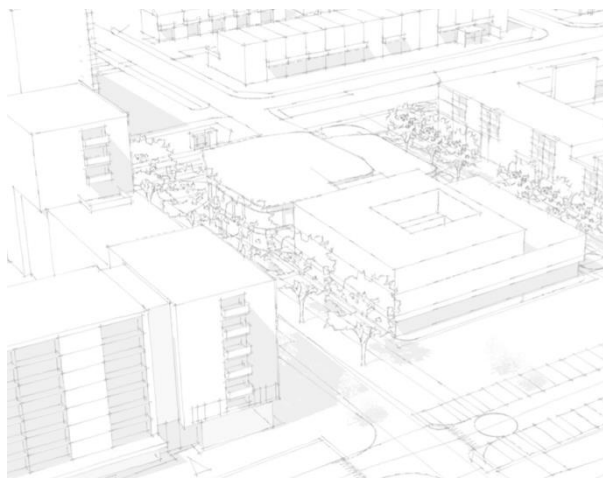


Punt 4 uit de raming is nu geen optie. De parkeer berekening geeft aan dat, als er een ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd aan de parkeernorm kan worden voldaan.

De punten 11 en 12 uit de raming worden hier optioneel aangegeven, maar zijn noodzakelijk om een bijna energie neutraal gebouw (ENG) te realiseren. Volledig ENG is geprobeerd bij de Roef, echter blijkt op diverse onderdelen in deze tijd (nog) niet haalbaar te zijn.

<b><u>VARIANTEN / OPTIES:</u></b>	<b><u>bvo (m2)</u></b>	<b><u>Sticht. kosten</u></b>
2. Reno- + Uitbreiding 2.555 m2; 4-lgs +patio. <b>Var. (2) = PG (in kelder)</b>	4.056	€ 13.258.079
4. Parkeren - 1-laags (ondergronds) ca. 25 pp		€ 1.759.842
5. Parkeren - maaiveld / talud / terrein		PM
6. Keuken; bestaand, verplaatsen		PM
7. Keuken; nwe concept (elektr.)		€ 150.000
8. Installatieruimte best.; techn. verplaatsen		€ 100.000
9. Dak / gevel; begroening		€ 80.000
10. Terrein aanhelen, her-inrichting + fietsen.		€ 300.000
11. Optie bestaand gebouw: PV panelen		€ 60.000
12. Optie bestaand gebouw: WKO		€ 150.000
<b>totaal</b>		<b>€ 15.857.921</b> excl. btw

### MODEL 3 (VOORKEURSMODEL VAN BEWONERS, PROFESSIONALS EN ONTWIKKELBESTUUR



De grootte van het nieuwe gebouw is 2535 m2. Punt 4 uit de raming is nu geen optie. De parkeer berekening geeft aan dat, als er een ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd aan de parkeernorm kan worden voldaan.

De punten 11 en 12 uit de raming worden hier optioneel aangegeven, maar zijn noodzakelijk om een bijna energie neutraal gebouw (ENG) te realiseren. Volledig ENG is geprobeerd bij de Roef, echter blijkt op diverse onderdelen in deze tijd (nog) niet haalbaar te zijn.

<b><u>VARIANTEN / OPTIES:</u></b>	<b><u>bvo (m2)</u></b>	<b><u>Sticht. kosten</u></b>
3. Reno- + Uitbreiding 2.535 m2; 2½-lgs + patio <b>Var. (3) = PG (in kelder)</b>	4.036	€ 13.404.448
4. Parkeren - 1-laags (ondergronds) ca. 25 pp		€ 1.759.842
5. Parkeren - maaiveld / talud / terrein		PM
6. Keuken; bestaand, verplaatsen		PM
7. Keuken; nwe concept (elektr.)		€ 150.000
8. Installatieruimte best.; techn. verplaatsen		€ 100.000
9. Dak / gevel; begroening		€ 80.000
10 Terrein aanhelen, her-inrichting + fietsen.		€ 300.000
11. Optie bestaand gebouw: PV panelen		€ 60.000
12. Optie bestaand gebouw: WKO		€ 150.000
<b>totaal</b>		<b>€ 16.004.290</b> excl. btw

## IN TE STEMMEN MET HET SAMENWERKINGSMODEL TUSSEN DE KIEKMURE EN DE GEMEENTE, MODEL 2

De kosten die verbonden zijn aan het hebben van een eigen gebouw kunnen door een maatschappelijke stichting niet worden gedragen. Hiervoor heeft het bestuur van de stichting in 2019 de gemeente voorgesteld om het gebouw (in 2016 gefinancierd door de gemeente) terug te geven en dit is inclusief de 3672 m2 grond die sinds de bouw van de eerste Kiekmure in 1972.

Bij het opstellen van de rapporten en de bijlagen was nog niet bekend dat het gebouw en grond per 01-01-2022 eigendom wordt van de gemeente.

Medio 2020 is gestart met het project Kiekmure en om de continuïteit van het project te borgen heeft het stichtingsbestuur door het kantoor Pgl-vastgoedadvies een advies voor mogelijke samenwerkingsmodellen tussen de Kiekmure en de Gemeente laten opstellen.

De volledige beschrijving van de modellen is opgenomen in bijlage 2

In het memo worden 2 modellen beschreven

1. MFC Harderwijk ontwikkelt De Kiekmure en verkrijgt financiering van de Gemeente (rechtstreeks of door middel van een garantstelling voor een hypotheek).
2. De Gemeente Harderwijk ontwikkelt De Kiekmure (variant De Roef)

De conclusie, die door het stichtingsbestuur wordt gedeeld, geeft aan dat de voorkeur uit gaat naar model 2 hierin wordt de meest logische rolverdeling geborgd, de (financiële) risico's gealloceerd daar waar ze het best gedragen kunnen worden, en deze samenwerkingswijze in lijn is met de wijze waarop de samenwerking bij project De Roef op dit moment is vormgegeven, waar goede ervaringen mee zijn.

**EEN VOORLOPIG KREDIET VAN € 200.000 AAN DE STICHTING TER BESCHIKING TE STELLEN OM DE TOT HEDEN GEMAAKTE KOSTEN VOOR UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN TE DEKKEN.**

De kosten die door de stichting, tussen 01-09-2020 en 20-01-2022, zijn voorgeschoten bedragen totaal €201.613. Dit is inclusief de ontvangen subsidie van € 13.341.

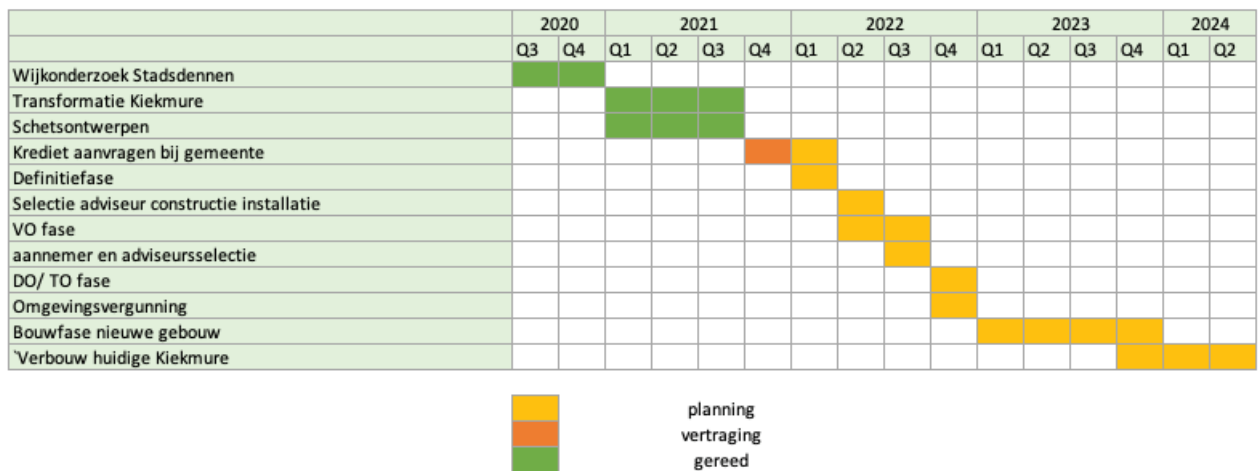
**EEN VOORLOPIG KREDIET VAN € 100.000 TER BESCHIKING TE STELLEN OM DE PLANNEN VERDER UIT TE KUNNEN WERKEN MET DE HUIDIGE PROJECTORGANISATIE, HIERMEE LOOPT HET PROJECT GEEN VERTRAGING OP**

Dit krediet is een overbrugging voor de periode dat de aanvraag in behandeling binnen de gemeente en het krediet beschikbaar is gesteld. Met het verstrekken van het krediet kan het projectteam zoals aangegeven in het samenwerkingsmodel hun werkzaamheden voortzetten.

De planning van De Kiekmure is dat de nieuwbouw eind 2023 gereed is. Een aantal zorg instelling hebben aangegeven dat huurcontracten dan meerjarig dienen te worden verlengd en de huisarts Cohen heeft zijn huidige pand verkocht en dient per 01-01-2024 te zijn gehuisvest in het nieuwe gebouw.

In de periode Q4 2023 tot medio 2024 kunnen de aanpassingen in het huidige gebouw worden gedaan en als die gereed zijn kan Zorgdat (nu gepland) gebruik gaan maken van de 1<sup>e</sup> verdieping.

De huidige planning heeft vertraging opgelopen, door het aanmelden van het CJG september 2021.



Planning de Kiekmure

**EEN PLAN TE LATEN OPSTELLEN VOOR EEN HERINRICHTING VAN HET OPENBAAR GEBIED WAARMEE DE KIEKMURE EN HET WINKELCENTRUM HET BRUISEND HART KUNNEN VORMEN VOOR DE WIJK EN DIE GEREED IS VOORDAT DE UITBREIDING VAN DE KIEKMURE OPERATIONEEL IS.**

In bijlage 1e en 1g wordt, op basis van een omgevingsstudie en verkennende gesprekken met de gemeente, per model een mogelijke inrichting van openbaar gebied geschetst. Waarbij bij al de drie modellen gezocht is hoe er midden in de Stadsdennen en rond de Kiekmure en het winkelcentrum een centraal plein kan



worden gerealiseerd. De wens van de bewoners, professionals en ontwikkelbestuur is dat het plein een uitstraling krijgt van een ontmoetingsplein, waar mensen elkaar ontmoeten en evenementen kunnen worden georganiseerd. Van belang is rekening te houden met eerdere beloftes van de gemeente aan de inwoners in 2015-2016 om een park te realiseren, de vertaling voor een nieuw te ontwerpen plein is dat het groen moet zijn en geluidsoverlast door galm tussen de hoge appartementen te voorkomen.

Net zoals bij de Roef wenst het stichtingsbestuur betrokken te zijn bij de inrichting van de buitenruimte en zal als intermediair optreden richting de bewoners en winkeliers. De benodigde financiën voor de buitenruimte vallen buiten de raming van het gebouw.

Stichting MFC Harderwijk  
Tesselschadelaan 1  
3842 GA HARDERWIJK

*datum:* 23 maart 2022  
*ons kenmerk:* 02430000091340 / 02430000311458  
*uw brief van:* 17 januari 2022  
*uw kenmerk:*  
*onderwerp:* Reactie op voorstel uitbreiding de Kiekmure

Geacht bestuur,

Met interesse hebben wij kennis genomen van de resultaten van uw onderzoek en uw verzoeken. Uit uw onderzoek blijkt een breed animo voor het concept Positieve Gezondheid, vergelijkbaar met het door de gemeenteraad gesteunde project "De Roef 2.0".

#### *Positieve Gezondheid als concept<sup>1</sup>*

Positieve Gezondheid richt zich op het creëren van een laagdrempelige omgeving waarin het vermogen van de klant wordt vergroot om zich aan te passen en eigen regie te voeren in het licht van de sociale, fysieke en emotionele uitdagingen van het leven.

Die facetten van het leven zijn samengevat in het spinnenweb Positieve Gezondheid.

De drijvende kracht achter Positieve Gezondheid, Machteld Huber, adviseert een actieve samenwerking tussen welzijnsactiviteiten, eerste lijnszorg en (ambulante) hulpverlening.

De maatschappelijke activiteiten die nu in de Harderwijkse wijkcentra plaatsvinden, raken meerdere dimensies van het spinnenweb van Positieve Gezondheid. Ook de activiteiten van Zorgdat raken bijna alle dimensies van het spinnenweb en ZorgDat wil die activiteiten graag dicht bij inwoners organiseren. Zo is de ambitie ontstaan om het activiteitenaanbod in de Roef uit te breiden met activiteiten van ZorgDat.

#### *De Roef 2.0*

Vanuit een dringende huisvestingsbehoefte van de huisartsen in Stadsweiden is voor de Roef gekozen om huisartsen en aanverwante partijen toe te voegen, aangezien hun werk de dimensies lichaamsfuncties en mentaal welbevinden raken.

---

<sup>1</sup> Zie ook de argumenten 1.2 t/m 1.5 in het raadsvoorstel van 13 mei 2019, h190031439

*organisatie eenheid:* Domein Samenleving  
*behandeld door:* P.C. Lohmeijer  
*telefoonnummer:* 0341 411 182  
*bijlage(n):*

Havendam 56  
Correspondentieadres:  
Postbus 149  
3840 AC Harderwijk  
T 0341 411 911  
F 085 110 8515  
E [info@harderwijk.nl](mailto:info@harderwijk.nl)  
I [www.harderwijk.nl](http://www.harderwijk.nl)  
B NL44 BNGH 0285 0033 13

Dit biedt kansen voor het optimaliseren van de samenwerking tussen aanbieders van welzijn en zorg, met de hoop op vermindering van zorgvragen.

Door huisvesting onder één dak wordt de samenwerking tussen de aanbieders gefaciliteerd. Wijkcentrum de Roef wordt nu nieuw gebouwd en zal vanaf september 2022 de deuren openen, waarna wij met elkaar op die locatie invulling gaan geven Positieve Gezondheid.

### *Toekomstvisie*

Wij werken aan de Toekomstvisie Harderwijk 2040, waarin ook de rol van wijkcentra wordt beschouwd. Via sleutelgesprekken heeft u daar informatie voor aangeleverd. Deze visie zal in een volgende fase opnieuw aan de inwoners worden voorgelegd. Het is nu nog niet te zeggen wat dat betekent voor de rol en omvang van de verschillende wijkcentra. Omdat bouwprojecten grote impact hebben op de omgeving, de mensen en de gemeentelijke financiën, willen wij de plannen goed afwegen.

### *Uitbreiding De Kiekmure*

In de Kiekmure ontbreekt nu de ruimte om huisartsen en aanverwante partijen toe te voegen. Samenwerking onder één dak is dan niet mogelijk. U verzoekt daarom de Kiekmure uit te breiden ten behoeve van een vergelijkbare invulling als bij de Roef.

Hoewel de toekomstvisie nog niet is vastgesteld, willen wij uw voorstel verder uitwerken voor besluitvorming. Samen met u zoeken wij antwoorden op de volgende vragen:

- Welke functies en activiteiten in de Kiekmure dienen prioriteit te krijgen? Als voorbeeld, voor huisvesting van het CJG worden ook andere opties afgewogen.
- Hoeveel uitbreiding is voor de belangrijkste functies en activiteiten nodig?
- Wat zijn de gevolgen voor de gemeentelijke begroting? Daar is een exploitatiebegroting voor nodig.
- Voldoet de Roef 2.0 aan de verwachtingen? Door dit project de komende jaren gestructureerd te evalueren, kunnen we eventuele verbeterpunten toepassen bij de Kiekmure.
- Welk samenwerkingsmodel is het meest passend voor de uitbreiding en wanneer kunnen we daarmee starten?

U heeft de gemeente Harderwijk verzocht het eigendomsrecht van de Kiekmure van uw stichting over te nemen. Het besluit daarover wordt in een ambtelijk advies voorbereid. In dat advies zullen ook de door u gemaakte kosten van uw onderzoek naar de transformatie van de Kiekmure worden betrokken. De benodigde onderzoeken voor dat advies zijn in uitvoering, waarvoor u gevraagd kan worden aanvullende informatie te verstrekken. Ons streven is om daar in het tweede kwartaal een besluit over te nemen.

### *Activiteitenprogramma*

De primaire taak voor uw wijkcentrum is het faciliteren van ontmoeting en welzijnsactiviteiten. De Kiekmure is daarvoor in 2016 nieuw in gebruik genomen.

U ziet veel mogelijkheden in nieuwe activiteiten, ook in samenwerking met ZorgDat. Die mogelijkheden zijn in de Kiekmure nu al aanwezig, hoewel in uw visie nog niet optimaal. Voor Positieve Gezondheid is samenwerking tussen verschillende partners een basis. Wij zien huisvesting in eenzelfde gebouw niet als voorwaarde voor Positieve Gezondheid. De belangrijkste voorwaarden zijn elkaar kennen, samenwerken en handelen naar de geest van Positieve Gezondheid. Door uw onderzoek naar de transformatie-mogelijkheden van de Kiekmure zijn de contacten tussen welzijn- en zorgaanbieders nu gelegd. Wij dagen u uit om in de komende jaren alvast het activiteitenaanbod in de Kiekmure uit te breiden in samenwerking met ZorgDat en andere partners.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Harderwijk,



de heer J.P. Wassens  
secretaris



de heer H.J. van Schaik  
burgemeester