

Monnickendam, 14 november 2023

Raadsnummer: 399-15
Zaaknummer: 32824-2023

Portefeuillehouder: Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via: Team Vastgoed Onderwijs Sport \

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 189 van de Gemeentewet e.v.

Aan de Raad

Onderwerp: Raadsvoorstel uitbreiding krediet realisatie Verenigingsgebouw Galgeriet

Voorstel

1. In te stemmen met het toevoegen van extra voorzieningen in het Verenigingsgebouw in Monnickendam.
2. Hiervoor € 225.000,-- extra ter beschikking te stellen middels bijgaande begrotingswijziging.

Inleiding

Op 20 april heeft uw raad ingestemd met de voorbereiding en realisatie van een nieuw multifunctioneel Verenigingsgebouw van 620 m2 nabij de entree van jachthaven Hemmeland in Monnickendam. Hiervoor heeft u een krediet ter beschikking gesteld van € 1.300.000,-- (besluitnr. 399-8). Het Verenigingsgebouw moet onderdak bieden voor muziekvereniging Olympia-Con Brio en daarnaast andere verenigingen die in Monnickendam accommodatieruimte zoeken voor het uitvoeren van hun (sociaal-)maatschappelijke activiteiten. Inmiddels hebben zich hiervoor een aantal verenigingen gemeld.

In uitvoering van het raadsbesluit is op 10 juli 2023 een aanbesteding gehouden voor het contracteren van een bouwteam-aannemer voor de verdere uitwerking van het Verenigingsgebouw en mogelijk realisatie hiervan. De opdracht hiervoor is gegund aan Bouwmaatschappij Buitenhuis B.V. Bij de aanbesteding is een budgetplafond opgegeven voor realisatie van het gebouw ter hoogte van € 1.143.450,-- incl. btw.

Bij de uitwerking van de plannen hebben nieuwe randvoorwaarden en voortschrijdende inzichten voor een gezamenlijk gebruik in het gebouw van muziek en andere activiteiten geleid tot een verbeterd uitvoeringsontwerp. Dit betreft met name de opname van een lift, het goed akoestische scheiden van de begane grond en de verdieping, dubbele pantry's, sanitaire ruimtes en het multifunctioneel maken van het gebouw voor meerdere gebruikers. Dit betreffen toevoegingen aan de eerder opgenomen voorzieningen voor het Verenigingsgebouw. Om dit te realiseren is een verhoging van het budgetplafond nodig van € 225.000,-- incl. btw.

In bijlage 1 leest u de verschillende onderdelen die afwijken van de oorspronkelijke stichtingskostenraming op basis waarvan het college het oorspronkelijke voorstel van € 1.300.000,-- heeft ingediend bij uw raad. Op het laatste blad van bijlage 1 is een onderbouwing gegeven van de kosten.

Argumenten

1.1 Het multifunctioneel maken van het gebouw vraagt om extra voorzieningen om gelijktijdig gebruik van diverse verenigingen bouwfysisch en functioneel mogelijk te maken

In het raadsvoorstel van 28 februari 2023 (2707-2023) is reeds aangegeven dat de muziekvereniging voor het vierde kwartaal van 2024 verhuisd moet zijn voor de ontwikkeling van fase 1 van project Galgeriet.

Daarbij is aangegeven dat een volledig passend programma voor een multifunctioneel gebouw veel tijd in beslag neemt, en vanwege de tijdsdruk niet bijtijds kan worden afgerond voorafgaand aan het indienen van het raadsvoorstel. Het programma is daarmee hoofdzakelijk afgestemd op gebruik door de muziekvereniging. Tijdens het nader uitontwerpen van het gebouw in bouwteamverband werd – mede door gesprekken met andere potentiële gebruikers – duidelijk dat extra bouwkundige voorzieningen nodig waren om geluidsoverlast te beperken. Daarnaast is een extra sanitaire ruimte en keuken op de eerste verdieping ontworpen, zodat die verdieping zelfstandig te gebruiken is, zonder verstoring van bijvoorbeeld repetities op de begane grond.

1.2 Het openbare karakter van het Verenigingsgebouw vraagt om toegankelijkheidsvoorzieningen die eerder niet waren voorzien

In aanvulling op argument 1.1 is in het huidige ontwerp nu ook een liftinstallatie opgenomen, zodat het multifunctionele gebruik geen belemmeringen kent voor mensen met een fysieke beperking.

1.3 De draagkrachtige laag onder het te bebouwen perceel blijkt na sonderingen nog dieper te zitten dan omliggende percelen

Dit heeft als gevolg dat zwaardere en langere heipalen moeten worden toegepast.

1.4 Vanuit de BENG-berekening zijn meer zonnepanelen nodig

Pas tijdens de bouwteamfase kon op basis van het Definitief Ontwerp een nadere BENG-berekening plaatsvinden van de benodigde installaties en benodigde gebouwgebonden energieopwekking. Met als resultaat dat er aanzienlijk meer zonnepanelen moeten worden toegepast dan vooraf voorzien.

1.5 De CAO loonkostenstijging is exponentieel toegenomen ten opzichte van trends van afgelopen jaren.

In de stichtingskostenraming van 2022 is rekening gehouden met een stijging van 2-3%.

De daadwerkelijke stijging ligt tussen de 8-10%, wat niet vooraf is voorzien.

2.1 De aannemer is verantwoordelijk voor het niet overschrijden van het budgetplafond

Met de bouwteamaannemer is overeengekomen dat de verantwoordelijkheid voor het niet overschrijden primair bij de aannemer ligt.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

De verhoging van het budgetplafond leidt tot extra kapitaallasten. De afschrijving neemt toe met € 5.625,--. Uitgaande van de huidige rentetarieven nemen de rentelasten in het 1^e jaar na stichting toe met € 8.325,--. Het gebouw zal worden opgenomen in het gebouwenbeheerplan, waarna op basis van het onderhoudsplan de kosten in de begroting zullen worden verwerkt.

Communicatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Notitie Meerkosten Verenigingsgebouw Monnickendam d.d. 31-10-2023
2. Conceptraadsbesluit