



UITVOERINGSPLAN

Botter+ project

11-01-2021

Ankien Helgering en Mascha Reus



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

Inhoud

Inleiding.....	3
“van ontwerp naar uitvoering”	3
1. Hoe het begon	3
1.1. Doelstellingen	3
1.2. Huurders	3
1.2.1. Vereniging Behoud Volendammer Botters	3
1.2.2. Social Firm	4
1.2.3. Odion	4
1.3. Het proces	5
1.3.1. Initiatieffase.....	5
1.3.2. Definitiefase	5
2. Ontwerpfase afgerond	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Bouwteam en co-creatie met de gebruikers.....	6
2.3. Ruimtelijke ordening: Bestemmingsplan en diverse vergunningen.....	6
2.3.1. Bestemmingsplan	6
2.3.2. Omgevingsvergunning.....	7
2.3.3. Watervergunning via het HHNK	7
2.3.4. Beschikking op het deelsaneringsplan via Omgevingsdienst IJmond	7
2.4. Het definitieve ontwerp van het gebouw	7
2.5. De verdeling van de ruimtes in het gebouw	9
2.6. Het terrein (parkeren, opstelplaats botter/mobiele kraan/terras en steiger).....	11
2.7. Verdeling van de oppervlakten per huurder	12
2.8. Onderhoud en dagelijks beheer	12
3. Maatschappelijke toevoegingen, de + van Botter+.....	13
3.1. Werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.....	13
3.1.1 Sociaal ondernemen.....	13
3.1.2. Samenwerking onderling en kruisbestuiving tussen de Social Firm en Odion.....	13
3.1.3 Concept van instroom, doorstroom en uitstroom van deelnemers naar uiteindelijk regulier werk.....	13
3.1.4. Onderscheidende waarden voor de kandidaten met een afstand tot de arbeidsmarkt	13
3.1.5. Randvoorwaarde om de slaagkans van het project te garanderen en te borgen.....	13
3.1.6. Taken van de Verbinder	14
3.2. Zichtbaar maken van de levendige historie van Volendam	14
3.2.1. Expositie	15
3.3. Educatief.....	15
3.3.1. Meester-Gezel project.....	15
3.3.2. Pilot.....	15
4. Financiën (gebouw en maatschappelijke doelen).....	16
4.1. Investeringskosten	16
4.2. De bouwkosten.....	17
4.3. Dekking van de bouwkosten via de huurinkomsten	17
4.4. Berekening kostprijs dekkende huur.....	17
4.5. Maatschappelijke doelen	18
4.5.1. Werkgelegenheid	18
4.5.2. Expositie (Masterplan Perspekt)	19

4.5.3. Meester-gezel-project	19
5. Planning en vervolgstappen	20
5.1. Inleiding	20
5.2. Huurcontracten	20
5.3. Teken en aannemingsovereenkomst	20
5.4. Start werkvoorbereiding en realisatie na raadsbesluit	21
5.5. Eindproduct realisatiefase en nazorg	21

Inleiding

In dit uitvoeringsplan nemen wij u mee in het Botter+ project, van het initiatief naar de vastgestelde Businesscase naar het moment van besluitvorming

“van ontwerp naar uitvoering”.

1. Hoe het begon

De Stichting Zuyderzee Cultuur Volendam (SZCV) maakt sinds 2002 plannen voor een Scheepswerf op het Slobbeland. In 2010 heeft de SZCV een bouwvergunning ingediend, waarbij de SZCV zelf de ontwikkelende partij zou zijn. De SZCV kreeg de financiering voor dit plan niet rond en vroeg het toenmalige college garant te staan voor 4 of 5 ton. In oktober 2011 kreeg de SZCV een brief van de gemeente dat de gemeente niet garant mocht staan. Daarmee raakte het plan onuitvoerbaar voor de SZCV.

Bij het project Werk+ is besloten om van de Scheepswerf ook een locatie te maken waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt terecht kunnen. Sinds 2002 verzorgt Odion op deze locatie al dagbesteding voor mensen met een beperking. Zij werken in goede samenwerking met de Vereniging Behoud de Volendammer Botters (VBVB) aan de botter van Odion; De VD84.

Om te voorzien in een gebouw, waarin zowel onderhoud ten behoeve van het behoud van de Botters (kwakken) als werkervaringsplaatsen gerealiseerd kunnen worden, is in het coalitieakkoord 2016-2020 (herzien mei 2018) opgenomen dat de gemeente plannen heeft voor het realiseren van een Scheepswerf onder voorwaarden van haalbaarheid en continuïteit. Tijdens het raadsbesluit over de locatiekeuze (september 2018) is besloten dat de gemeente hierbij de rol van opdrachtgever en ontwikkelaar op zich neemt.

1.1. Doelstellingen

Het project kent twee hoofddoelstellingen:

- Het onderhoud aan de botters en daarmee het zichtbaar en levendig maken van een belangrijk element van de historie van Volendam.
- Het bieden van dagbesteding/werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De positieve neveneffecten (lees bijvangst) zijn:

- Het verbreden en daarmee versterken van het toeristisch product Volendam.
- De huisvesting van het botterproject kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit (upgraden van het Slobbeland).

1.2. Huurders

1.2.1. Vereniging Behoud Volendammer Botters

De Vereniging Behoud de Volendammer Botters (VBVB) is in 2011 opgericht. De vereniging die bestaat uit vrijwilligers, richt zich op de restauratie, beheer, behoud en exploitatie van de vier laatst

overgebleven Volendammer Kwakken. De VBVB bestaat uit een groep enthousiaste vrijwilligers die voor een groot deel afhankelijk is van sponsoring en giften. De VBVB is zeer actief en draait volledig op de vrijwilligers. Ze varen bijvoorbeeld van begin april tot eind oktober iedere woensdag uit met vrijwilligers ook is de vereniging al een aantal jaren bezig om een jeugdafdeling op te bouwen. Jongeren krijgen zeillessen aangeboden en in de wintermaanden leren en helpen ze bij het onderhoud van de Kwak en krijgen ze theorie over zeilen, knopen en de regels op het water.



1.2.2. Social Firm

December 2018 is de gemeente Edam-Volendam via uitvraag in diverse lokale bladen op zoek gegaan naar een Social Firm om invulling te geven aan twee te huren locaties:

- Een ruimte in de Friese Vlaak in de Broeckgouw;
- Een ruimte binnen het te realiseren gebouw voor de Scheepswerf op het Slobbeland.

Vanuit de gemeente zijn er een aantal voorwaarden waaraan de Social Firm moet voldoen:

- 1) De gemeente wil verhuren aan een Rechtspersoon zonder winstoogmerk.
- 2) Minstens 25% van de medewerkers zijn mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een hoger ambitieniveau wordt gewaardeerd.
- 3) De eventuele winst uit de onderneming wordt gebruikt om meer banen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te creëren.
- 4) De initiatiefnemers zijn horeca ondernemers.
- 5) De Rechtspersoon is financieel zelfvoorzienend, en dus niet afhankelijk van giften of subsidies of bijdragen uit de Wmo of de Participatiewet.
- 6) De Rechtspersoon dient nauw samen te werken met overige welzijnspartijen om in de ruimte in de Broeckgouw ook activiteiten voor ouderen te (laten) organiseren.

Binnen de genoemde randvoorwaarden is Niels Veerman geselecteerd en wordt de huurder van de Social Firm in de Scheepswerf. De Social Firm ontwikkelt de horecagelegenheid met personeel met afstand tot de arbeidsmarkt in het gebouw.

In de visie van de Social Firm is er een samenhang tussen de beide locaties. Het doel is om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een "basis" opleiding te geven in de Friese Vlaak en van daaruit door te laten stromen naar de Scheepswerf. De lichte horeca functie in de Scheepswerf zal zich richten op kwaliteitstoerisme waarbij het prettig is om te werken met mensen die al enige ervaring hebben in het horeca vak en hier plezier in hebben. Vanuit het werk in de Scheepswerf kunnen personeelsleden van de Social Firm eventueel doorstromen naar een plek in de reguliere arbeidsmarkt.

1.2.3. Odion



Stichting Odion is een organisatie die gericht is op het ondersteunen van kinderen en volwassenen met een beperking zodat zij een zo normaal mogelijk leven kunnen leven. Zij begeleiden en ondersteunen mensen (cliënten) in participerende dagbesteding en is actief in de regio's Zaanstreek, Kennemerland en Waterland. Odion gaat uit van de eigen omgeving, de mogelijkheden, de interesses van de cliënten voor een passende activiteit en werkplek.

Zes tot acht mensen met een verstandelijke beperking werken aan het onderhoud van één van de Volendammer Kwakken, de VD 84. Het schip is eigendom van Odion. De dagbesteding vindt plaats op de Scheepswerf in Volendam. In Volendam biedt Odion

van april tot november ook begeleid werken plek aan bij De Visafslag. In samenwerking met lokale organisaties worden ook diensten aangeboden als boodschappen doen of het opknappen van tuintjes.

De begeleiding zet de koers uit en stimuleert cliënten om interessante klussen te doen, om zo een gezamenlijk doel te bereiken.

1.3. Het proces

De ontwikkeling van het project vindt gefaseerd plaats.



1.3.1. Initiatiefase

In de **initiatiefase** ontstond de behoefte voor het project en dat was daarmee het startpunt van de ontwikkeling. Problemen met de huidige huisvesting waren zichtbaar en de behoefte ontstond om de situatie te verbeteren. Deze fase is afgerond met een Bestuursopdracht in december 2018.

1.3.2. Definitiefase

In de **definitiefase** is de businesscase gemaakt voor een oplossing, deze is nader onderzocht en uitgewerkt. Alles in co-productie met de toekomstige gebruikers, via ontwerptafels.

Doel van de **definitiefase** was te onderzoeken of het project haalbaar was, of er genoeg draagvlak was en welke partij(en) betrokken zouden moeten zijn bij het project. In de **definitiefase** zijn de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Businesscase en goedkeuring daarop
- Intentieovereenkomst, getekend door toekomstige gebruikers

Op 10 oktober 2019 heeft de raad ingestemd met de Businesscase Botter+ alsmede kennis genomen van de getekende intentieovereenkomst. Hiermee werd de **definitiefase** afgesloten en werd gestart met de **ontwerpfase**. Deze fase beschrijven we in hoofdstuk 2.

2. Ontwerpfase afgerond

2.1. Inleiding

Zoals hiervoor is beschreven is na het raadsbesluit omtrent de Businesscase (oktober 2019) gestart met de **ontwerpfase**. In dit hoofdstuk nemen wij u mee in de werkwijze en de producten die zijn gerealiseerd tijdens deze fase. Het hoofddoel is gerealiseerd. Er ligt een definitief ontwerp, dat binnen de vastgestelde financiële kaders past (kostenneutraal) en dat de ruimtelijke functionele kwaliteit heeft, welke de gebruikers en eigenaar wensen.

Tijdens deze ontwerpfase zijn een aantal zaken uit de **voorbereidingsfase**, parallel met de **ontwerpfase** in gang gezet, zoals het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning. Dit staat beschreven in paragraaf 2.3..

2.2. Bouwteam en co-creatie met de gebruikers

Na een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure is de opdracht voor het ontwerp van het project, gegund aan de TBE-ZA architecten. De toekomstige gebruikers, hadden bij de keuze van de architect een adviserende rol. Ook voor het selecteren van een bouwteam aannemer is er een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure geweest. De aannemer die gekozen is voor deelname aan het bouwteam en daarmee voor de voorbereiding van het project, is Klies & Jozef bouw. De architect en aannemer zijn in bouwteamverband samen tot een betaalbaar definitief ontwerp gekomen.

Op woensdag 26 februari 2020 zijn de bouwteamovereenkomsten voor de ontwerpfase getekend met de architect en de aannemer. Dit onder belangstelling van de pers (Nivo, NHD en de LOVE).



2.3 Ruimtelijke ordening: Bestemmingsplan en diverse vergunningen

2.3.1. Bestemmingsplan

Naast het conserverend Bestemmingsplan voor het hele Slobbeland-gebied is er voor Slobbeland 15 een zogenaamd postzegelbestemmingsplan opgesteld. Slobbeland 15 betreft een ontwikkellocatie en voor zo'n locatie is een ontwikkelbestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is opgesteld, zodat het gebruik en volume ter plaatse mogelijk wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan Slobbeland 15 heeft vanaf 3 juli 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant van 2 juli 2020, op de website van de gemeente Edam-Volendam en in de lokale nieuwsbladen. Op de website van de gemeente stond een link naar een informatief filmpje om het ontwerp en het verhaal van de gebruikers aan alle geïnteresseerden te presenteren.

De filmpjes zijn hier te zien; https://www.edam-volendam.nl/portal-home/bouwprojecten-in-edam-volendam_43112/item/het-botter-project-aan-het-slobbeland-13-15_102010.html

Op 1 juli 2020 is er een Informatie middag voor genodigden geweest in de Raadszaal met daarbij een presentatie door de architect. De genodigden waren de direct betrokkenen. De burenh. Veerman (Dekker), de eigenaren van Smit Bokkum, h. Van Meerten (eigenaar van de Marinahaven) en de Wijkraad Oude Kom. Deze informatiemiddag was voorafgaand, aan de publicatie van het ingediende ontwerp bestemmingsplan voor Slobbeland 15.

Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. Via een nota van beantwoording is de zienswijze beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 8 september 2020 is door B&W besloten het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aan te bieden, waarna de raad deze tijdens de vergadering van 22 oktober 2020 heeft vastgesteld. Na

vaststelling door de raad is het besluit binnen 2 weken via de Staatscourant en lokale media kenbaar gemaakt. Na publicatie volgde de beroepsfase van 6 weken. Er is geen beroep aangetekend, waardoor het bestemmingsplan nu onherroepelijk is.

2.3.2. Omgevingsvergunning

Ondertussen is het definitieve ontwerp van het plan verder uitgewerkt en is de concept omgevingsvergunning voor toetsing ingediend ook heeft een eerste toets door de Welstand plaats gevonden. Op 19 januari '21 (na akkoord van het College op het Uitvoeringsplan, is de omgevingsvergunning formeel aangevraagd. De verwachting is dat begin mei 2021 de omgevingsvergunning onherroepelijk is, mits hier geen bezwaren tegen ingediend worden.

2.3.3. Watervergunning via het HHNK

Door het Hoogheemraadschap (HHNK) worden eisen gesteld voor de ophoging van het terrein (tot 1,30m + NAP) en aan de inrichting van het talud. Deze eisen zijn zwaarder dan voorheen, als gevolg van de hogere eisen aan de dijkverzwaring. Voor de Markermeerdijken gaat de Provincie hierover. Maar voor de Gouwee ligt de verantwoordelijkheid bij het HHNK.

In overleg met het HHNK is gekozen voor een aflopend stortstenen talud. Bij zo'n stortstenen talud kan een botter niet aan de kant afmeren, dus is er een steiger noodzakelijk. Voor beide zaken: talud en steiger is er een watervergunning van het HHNK noodzakelijk.

2.3.4. Beschikking op het deelsaneringsplan via Omgevingsdienst IJmond

Op de locatie is sprake van vier gevallen van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming (Wbb). Deze verontreiniging hoeft bij het huidige gebruik, niet met spoed te worden gesaneerd. De OD IJmond heeft ingestemd met de sanering, zoals vastgesteld in het deelsaneringsplan. De vervuiling wordt verwijderd door het geheel af te graven en er schone grond voor terug te brengen. De vlekken met immobiele verontreiniging worden afgedekt met een zogenaamde leeflaag om er zo voor te zorgen dat er niemand bij kan. Daar waar de immobiele verontreiniging onder het nieuwe gebouw zit, dekt het gebouw de vervuiling af. OD IJmond heeft hiervoor op 8 oktober 2020, een beschikking verleend. Hierop zijn geen bezwaren aangetekend tijdens de bezwaartermijn van 6 weken. Dit betekent dat er met de sanering kan worden gestart, nadat de watervergunning van het HHNK verkregen is.

In de raming van het investeringsbudget, ten tijde van de Businesscase, was al rekening gehouden met een stelpost voor sanering.

2.4. Het definitieve ontwerp van het gebouw

Over dit definitieve ontwerp zijn alle partijen (opdrachtgever, gebruikers en welstand) enthousiast. Er wordt een sober, robuust, functioneel en onderhoudsarm gebouw ontwikkeld, dat voldoet aan wet- en regelgeving en aan de BENG criteria. Ook past het binnen de randvoorwaarden van de Businesscase, namelijk een **kostenneutraal gebouw**. Dit houdt in dat de huuropbrengsten de kosten dekken die nodig zijn voor de investering. De investeringskosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. De bouwkosten zijn door de aannemer begroot. Ondanks dat het ontwerp zich in DO+ fase (DO inclusief de installaties) bevindt, heeft de aannemer gegarandeerd dat de uitwerking van het plan – aanvullingen zijdens opdrachtgever daargelaten – binnen zijn begroting kan plaatsvinden.

Vooraanzicht van het gebouw (vanaf de weg)



Achteraanzicht van het gebouw (vanaf het water)

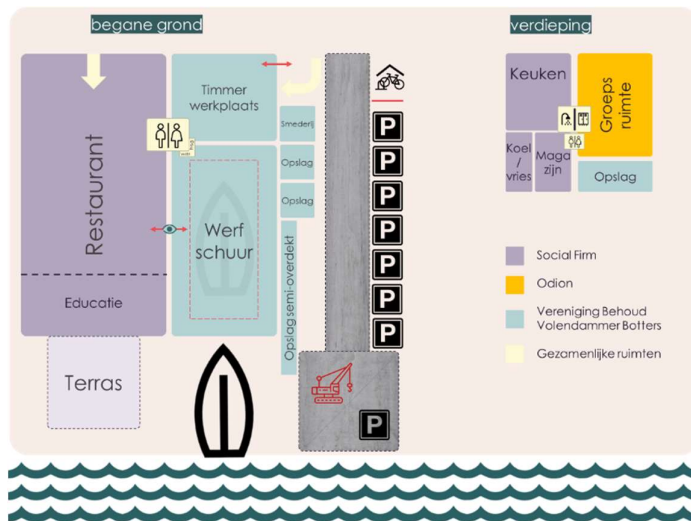


2.5. De verdeling van de ruimtes in het gebouw

In de Businesscase is gesproken over het volgende uitgangspunt voor het ruimtelijke programma:

Samen waar het kan, individueel waar nodig

Het definitieve ontwerp gaat, net als het eerste vlekkenplan in de businesscase, uit van gezamenlijke ruimten en eigen ruimten. Het vlekkenplan vanuit de Businesscase zag er als volgt uit:



Tijdens de ontwerpfase is er veelvuldig (digitaal) overleg geweest tussen de gebruikers, de architect en de opdrachtgever om te komen tot een definitief ontwerp. Hieronder een greep uit de overleggen:

- Eind maart 2020: Een digitale kick-off bijeenkomst met Bouwteam, gebruikers en opdrachtgever (de gemeente).
- Tussen april en juli 2020 zijn er ontwerptafels met architect en gebruikers geweest.
- In augustus, september en december zijn er demarcatie-overleggen tussen de architect en de gebruikers geweest. Doel van een demarcatielijst is om duidelijk af te stemmen welke kosten voor rekening komen van de opdrachtgever (gemeente als eigenaar van het gebouw) en welke kosten voor rekening komen van de gebruikers (toekomstige huurders).

Als eindresultaat van de ontwerptafels met de gebruikers en de input van de bouwteamleden is de volgende plattegrond ontstaan:



Legenda

- Botterwerf
- Gezamenlijk
- Social Firm



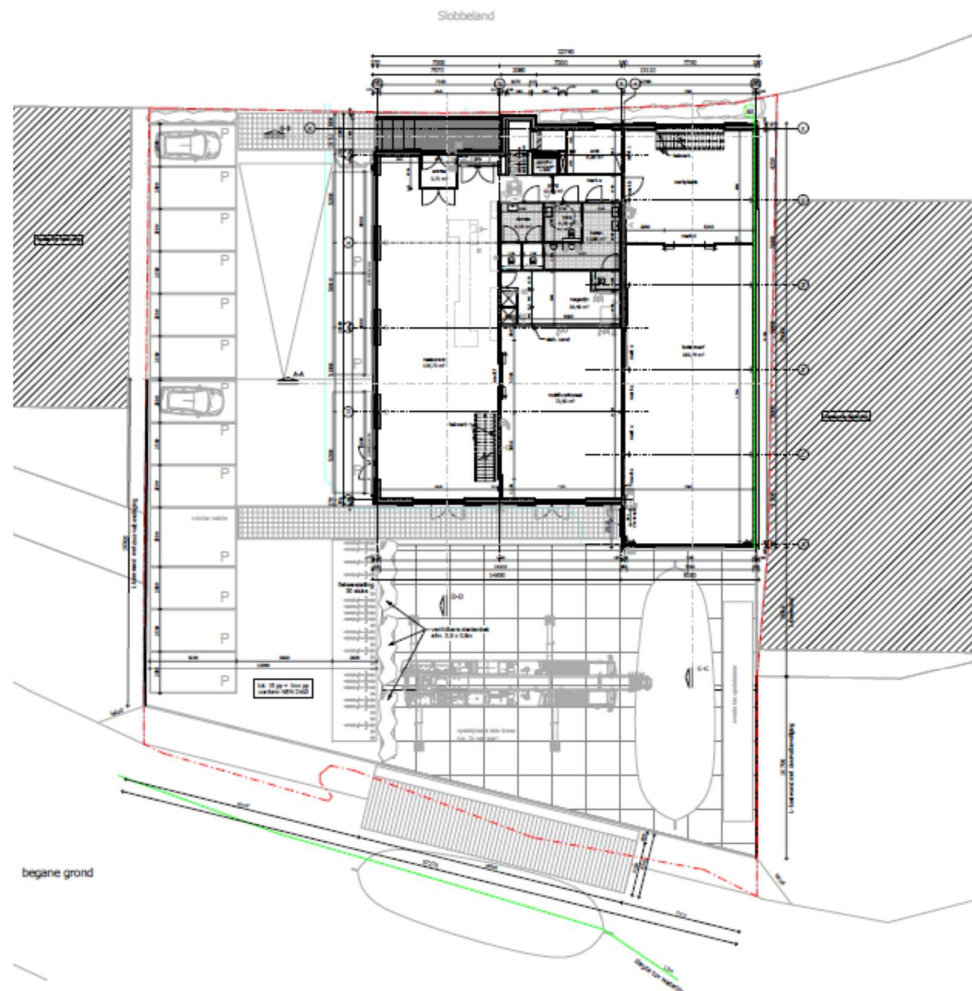
Legenda

- Botterwerf
- Gezamenlijk
- Odion
- Social Firm

2.6. Het terrein (parkeren, opstelplaats botter/mobiele kraan/terras en steiger)

Behalve een gebouw is er ook sprake van een buitenruimte. Op dit terrein is er plaats voor : parkeerplaatsen voor bezoekers, fietsen, een opstelplaats voor de botter en de mobiele kraan/terras. Wanneer een botter uit het water gehesen moet worden, is er genoeg ruimte voor de opstelplaats voor een mobiele kraan. Wanneer de kraan er niet staat, kan daar een terras staan en zaken rond de buiten expositie en educatieruimte buiten. Ook is er binnen het budget voor het terrein gerekend met een steiger van 16 meter lang.

Dit ziet er als volgt uit:



Er ligt een wens vanuit de gebruikers voor een langere steiger. In dit Uitvoeringsplan is gerekend met een korte steiger van 16 meter. Wanneer de Provinciale subsidie in het kader van het Ambitie Programma Ruimtelijke Kwaliteit Kustzone Hoorn-Amsterdam* beschikt is, dan kan er een langere steiger gerealiseerd worden.

**In het Ambitie Programma is de Historische scheepswerf opgenomen als één van de projecten die de bijdraagt aan het verwezenlijken van de ambities en doelen voor de ruimtelijke kwaliteit van dijk, water en ommeland.*

2.7. Verdeling van de oppervlakten per huurder

In het ruimteprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen individuele- en gezamenlijke ruimten. Het gebruik van individuele ruimten ligt bij één huurder. Multifunctionele ruimten zijn niet toe te schrijven aan één gebruiker, maar aan alle gebruikers. De multifunctionele ruimten worden (naar rato) doorbelast op basis van de omvang van de individuele ruimten.

De doorbelasting van ruimten naar de verschillende partijen was als volgt tijdens de Businesscase:

	VBVB	Odion	Social Firm	
eigen ruimten	320	95	359	774 m ² bvo
% van totaal	41%	12%	46%	
gezamenlijke ruimten	26	8	29	62 m ² bvo
totaal	345 m² bvo	103 m² bvo	388 m² bvo	836 m² bvo

Tijdens de optimalisatie van het ontwerp is het gebouw iets groter geworden. Het totale oppervlakte is nu 876 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Op deze manier passen alle functies goed in het ontwerp.

	VBVB	Odion	Social Firm	
eigen ruimten	295	104	435	833 m ² bvo
% van totaal	36%	12%	52%	
gezamenlijke ruimten	16	5	21	43 m ² bvo
totaal	311 m² bvo	109 m² bvo	456 m² bvo	876 m² bvo

2.8. Onderhoud en dagelijks beheer

Als uitgangspunt voor deze businesscase geldt dat de investering gedekt dient te worden uit de huurinkomsten. Via de huurlasten dragen de gebruikers ieder hun deel bij aan de kapitaallasten en de eigenaarslasten die de gemeente Edam-Volendam heeft ter dekking van de investering. De eigenaarslasten bestaan uit:

- Groot onderhoud
- OZB
- Overige heffingen eigenaar (riool, water)
- Opstalverzekering
- Administratief beheer

Naast de huurprijs hebben de gebruikers in te toekomst ook te maken met de gebruikerslasten. Deze bestaan uit schoonmaak, energie, klein onderhoud en overige heffingen. De toekomstige huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van het beheer en de daaruit voortvloeiende gebruikerslasten. Aan de huurcontracten wordt t.z.t. een beheerplan gevoegd.

In dit Uitvoeringsplan worden deze buiten beschouwing gelaten. Voor een sluitende begroting zijn in dit geval enkel de eigenaarslasten van belang.

3. Maatschappelijke toevoegingen, de + van Botter+

Om aan de twee eerder genoemde doelstellingen te voldoen, te weten het bieden van dagbesteding/werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en het zichtbaar en levendig maken van een belangrijk element van de historie van Volendam, hebben we de + als volgt ingezet.

3.1. Werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt

3.1.1 Sociaal ondernemen

De gemeente Edam-Volendam vindt het belangrijk dat sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd. Niet alleen omdat deze ondernemers een economische waarde vertegenwoordigen maar ook vanwege de maatschappelijke waarde.

In Edam- Volendam draagt de Social Firm bij aan een sociaal ondernemersklimaat binnen de gemeente en biedt het kwetsbare inwoners/ mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kansen op werk in de horeca en daarmee economische zelfstandigheid.

3.1.2. Samenwerking onderling en kruisbestuiving tussen de Social Firm en Odion

De Social Firm (voor de uitoefening van de lichte horeca) en Odion (voor het opknappen van de Botters) zullen voor wat betreft de doelgroep met een afstand tot de arbeidsmarkt daar waar mogelijk (en gewenst) de krachten bundelen en onderling samenwerken.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan het assisteren in de horeca in de keuken, de bediening of de receptie.

3.1.3 Concept van instroom, doorstroom en uitstroom van deelnemers naar uiteindelijk regulier werk

De Social Firm zal de deelnemers een werkervaringsplek bieden op basis van het concept van instroom - doorstroom- en uitstroom van deelnemers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voor een aantal deelnemers zal een werkfit-traject de hoogst haalbare doelstelling zijn, voor anderen is het traject een leerwerkplek en praktische opleiding tot assistent horecamedewerker, voor weer anderen is het traject een opstap om uiteindelijk uit te kunnen stromen naar een reguliere baan in de horeca (of mogelijk elders).

3.1.4. Onderscheidende waarden voor de kandidaten met een afstand tot de arbeidsmarkt

De belangrijkste onderscheidende waarden voor de deelnemers zijn dat zij arbeidsritme opbouwen, een beroep kunnen leren in de praktijk (training on the job), een maatgericht begeleidingstraject krijgen gericht op werk in de horeca en aansluitend worden bemiddeld naar een baan. In het project wordt aan gasten (klanten van de Social Firm) een goed gevoel gegeven, omdat ze bijdragen aan een inclusieve arbeidsmarkt.

3.1.5. Randvoorwaarde om de slaagkans van het project te garanderen en te borgen

Het sociaal ondernemen project bij Botter+ en de Friese Vlaak rechtvaardigt een faciliterend flankerend beleid vanuit de gemeente Edam-Volendam dat is gericht op stimulansen en het wegnemen van belemmeringen.

Vanuit de ervaring met soortgelijke projecten is gebleken dat de succesfactor voor een sociaal ondernemen project als deze een functie/rol van Verbinder noodzakelijk maakt.

3.1.6. Taken van de Verbinder

Er is afhankelijkheid tussen de ondernemer en de gemeentelijke uitvoering. De ondernemer krijgt te maken met verschillende budgetten en domeinen zoals economie, financiën, werk, participatie, re-integratie, inkomen en zorg. Dit vraagt om een integrale, domein-overstijgende benadering. De gemeente is één van de belangrijkste partners die potentiële werknemers of tijdelijke krachten aanlevert vanuit de Participatiewet of mogelijk de Wmo (naast het UWV en de praktijkschool). De uitvoering moet goed georganiseerd worden, want het verdienmodel van de ondernemer berust veelal op de inzet van deze arbeidscapaciteit. De Verbinder ondersteunt de Social Firm op beide locaties (Botter+ en de Friese Vlaak) en organiseert en faciliteert de Social Firm op het gebied van de instroom, doorstroom en uitstroom van kandidaten met een afstand tot de arbeidsmarkt naar de beide projecten. Steeds opnieuw zullen kandidaten instromen, doorstromen en uitstromen; dit rechtvaardigt een structurele inzet van minimaal 3 tot maximaal 5 dagen in de week voor de duur van in ieder geval 2 jaar.

Vanuit het project Botter+ was het dringende advies aan het College om formatie uitbreiding voor een verbinder te regelen. Dit is niet alleen een functie t.b.v. van het project Botter+, maar ook voor de Social Firm in de Friese Vlaak. De werving en selectie voor de functie Verbinder/projectmanager BSL vallend onder de afdeling Samenleving, vindt op dit moment plaats.

3.2. Zichtbaar maken van de levendige historie van Volendam

Er is een landelijke tendens gaande met herwaardering voor (immaterieel) erfgoed en ambachten. **Oude ambachten** maken een specifiek onderdeel uit van het 'levend erfgoed' en worden overgedragen van generatie op generatie en zijn belangrijk voor een gemeenschappelijke identiteit. Ambachten die horen bij de visserij (scheepswerf voor de botters, netten boeten, palingrokerij), kaasmakerij, landbouw en ook de klederdracht en de beiaardier horen tot de culturele identiteit van de gemeente en haar bewoners.

Cultureel (immaterieel) erfgoed is echter niet alleen van belang voor de identiteit en leefbaarheid van de gemeente, maar is ook een belangrijke economische factor en bepaald mede de aantrekkingskracht voor bewoners en cultuurtoerisme.

In de Cultuurnota 2018-2022 is de volgende ambitie opgenomen bij de programmalijn Levendige Historie:

Het levendig houden en zichtbaarder maken van het aanwezige (immateriële) lokale erfgoed om te voorkomen dat het voor jonge generaties verloren gaat en aantrekkelijker te maken voor (jonge) bewoners en bezoekers.

Het realiseren van een expositie en educatieve projecten op de Botter+ geeft uitvoering aan de bovenstaande ambitie.

Invalshoeken:

Voor educatie rondom erfgoed (materieel/varend erfgoed/botters en immaterieel erfgoed/ambacht) zijn de volgende invalshoeken en deelprojecten denkbaar:

- Binnen de Scheepswerf is er ruimte voor een expositie en activiteiten voor scholen, families en toeristen
- Educatief aanbod voor het onderwijs: basisonderwijs (koppeling erfgoedproject), voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo)
- Aanbod voor ouderen, koppeling maken met het gemeentelijke project Oude Meesters
- Aanbod voor kwetsbare doelgroepen
- Opleidingscentrum ambacht (immaterieel erfgoed), Meester Gezeltraject i.s.m. de Triade

Doelgroepen:

- jongeren van 0-18 jaar
- families
- toeristen
- ouderen
- kwetsbare doelgroepen van alle leeftijden: dagbesteding, blinden, autisten, etc.
- 'leerlingen' immaterieel ambacht

3.2.1. Expositie

Perspekt Studio's, een gerenommeerd bureau op het gebied van inrichten van exposities en virtuele exposities-, heeft de opdracht verworven voor het maken van een Masterplan.

Met dit Masterplan gaat fondsenwerver (2Makeithappen) op zoek naar budget voor de uitvoering van het masterplan. Het Masterplan gaat uit van een museaal gebouw, zodat het kwaliteitstoerisme een impuls krijgt. De opzet van het Masterplan is niet bescheiden: we dromen groot. Afhankelijk van het budget dat er binnenkomt (wellicht ook vanuit de Provinciale subsidie in het kader van het Ambitie Programma Ruimtelijke Kwaliteit Kustzone Hoorn-Amsterdam) gaat er een kostenneutraal ontwerp gerealiseerd worden.

3.3 Educatief

3.3.1. Meester-Gezel project

Ooit lag de haven van Volendam ermee vol, maar tegenwoordig zijn er nog maar een paar originele Volendamse Botters over. Om de toekomst voor dit varende cultuurhistorisch erfgoed veilig te stellen is onderhoud door ervaren ambachtslieden een noodzaak. De Vereniging Behoud de Volendammer Botters wil, in samenwerking met Scholengemeenschap Triade en met ondersteuning van de Gemeente Edam-Volendam, een traject starten om jongeren door een gespecialiseerde leermeester in deze ambachten te onderwijzen zodat een stuk verleden bewaard blijft voor de toekomst. Een belangrijke doelstelling van de Bottervereniging is om de ambachten die te maken hebben met het in stand houden van het varende erfgoed van de voormalige Zuiderzeevervisserij levend te houden. Het gaat hierbij om hele specialistische vaardigheden uit het scheepstimmervak, die op de technische scholen niet meer worden onderwezen.

3.3.2. Pilot

Het ambacht van scheepstimmerman overdragen aan een jonge generatie, voordat het ambacht verloren gaat is belangrijk. Om deze reden wil de bottervereniging een samenwerking aangaan met Scholengemeenschap De Triade. De Triade biedt modern toekomstgericht onderwijs en leidt jongeren op die kiezen voor een toekomst in de techniek.

Het is de bedoeling twee keer per jaar, gedurende een periode van 6 weken, 10 uur per week een groep van circa 5 jongeren de kneepjes van het vak te leren. Dit doen de jongeren onder begeleiding van een zeer ervaren scheepstimmerman, die als leermeester aan dit project verbonden wordt. Samen gaan ze aan de slag. De deelnemende leerlingen (bovenbouwleerlingen, leerjaar 3 en 4 met keuzeprofiel Bouw Wonen Interieur (BWI)), krijgen de kans om kennis te maken met houtscheepsbouw en/of scheepsbetimmering en om iets te leren over de Volendammer visserijhistorie. Na de periode van 6 weken wordt beoordeeld of ze hun "meesterstuk" goed hebben afgerond en ontvangen de leerlingen een certificaat. De hoop is dat de deelnemers enthousiast worden voor het ambacht. Mogelijk raken ze geïnteresseerd om zich later aan te melden als vrijwilliger bij de vereniging of gaan ze na het behalen van hun diploma aan het werk in de jachtbouw. Najaar 2020 heeft deze pilot al 7 weken succesvol gedraaid op de werf in Edam.



Triade-leerlingen werken aan onderhoud laatste botters

In het prachtige, authentieke centrum van Edam heeft de afgelopen zeven weken een bijzonder initiatief plaatsgevonden. Een samenwerking tussen Vereniging Behoud de Volendammer Botters, de gemeente Edam-Volendam en de Triade is in het leven geroepen om leerlingen - en jongeren in het algemeen - te enthousiasmeren voor botters, oude ambacht en alles omtrent het leven als scheepsbouwer. De uitkomst van 'Het Botterproject' is zeer succesvol gebleken. „Het is onze hoop dat leerlingen die meewerken aan het project dusdanig geïnteresseerd raken dat ze een opleiding tot Scheepstimmerman overwegen, of dat leerlingen zich bijvoorbeeld aansluiten bij Vereniging Behoud de Volendammer Botters”, licht docent Arjan Koehoorn toe. „Eén ding staat in ieder geval vast: deze zeven weken zijn een ervaring voor het leven.”
Door Kevin Moolijer, NIVO 27-12-2020

4. Financiën (gebouw en maatschappelijke doelen)

4.1. Investeringskosten

Vanuit de bestuursopdracht en de Businesscase is het uitgangspunt geweest om een kostenneutraal gebouw te realiseren.

Dit houdt in dat de huuropbrengsten de kosten dekken die nodig zijn voor de investering. De investeringskosten bestaan uit de bouwkosten, grondkosten, directiekosten en bijkomende kosten. De bouwkosten zijn door de aannemer begroot. De aannemer heeft gegarandeerd dat de uitwerking van het plan – aanvullingen zijdens opdrachtgever daargelaten – binnen de begroting kan plaatsvinden.

Het kostendekkende huurbedrag passend bij de exploitatie was gesteld op € 85.000,- per jaar, bij de raming van een bouwsom van € 1,70 miljoen (incl. onvoorzien en BTW). Inmiddels ligt er een bouwsom van € 1,76 miljoen (incl. onvoorzien en BTW). De bouwkosten zijn ten opzichte van de Businesscase met 0,6 ton gestegen. Met name vanwege de kosten voor de gewenste kade- en steigeroplossing, die eerder eenvoudiger en daarmee goedkoper was. Deze duurdere oplossing vloeit voort uit de eisen van het HHNK (zie paragraaf 2.3.3.). Daartegenover staan iets lagere grondkosten. Met name het ophogen van de grond en de saneringskosten waren hoger ingeschat dan de daadwerkelijke prijsopgave. De totale investeringssom blijft daarmee binnen de raming van de Businesscase.

Onderstaand is de samenvatting van de definitieve investeringskostenoverzicht weergegeven.

A	Grondkosten	€ 138.455
B	Bouwkosten	€ 1.765.939
C	Directiekosten	€ 312.086
D	Bijkomende kosten	€ 63.072
	Totaal inclusief BTW	€ 2.279.552

Bij de bouwkosten is het uitgangspunt dat het gebouw casco wordt opgeleverd. De gebruikers/ huurders zorgen zelf voor de inrichting. De eventuele expositieonderdelen (zie het Masterplan van Perspekt) worden na casco oplevering aangebracht door Perspekt in opdracht van de opdrachtgever, mits de inkomsten uit fondsen, de kosten voor deze expositieonderdelen dekt (zie paragraaf 3.2.1.).

4.2. De bouwkosten

De berekening van de bouwsom komt uit op een bedrag van 1,766 miljoen euro incl. BTW en onvoorzien. Dit resulteert in een gesplitste begroting van de bouwkosten voor het terrein, het 'werfgedeelte' en voor 'Odion /Social Firm'. Het onderscheid heeft te maken met de functie die gebouwd wordt. Het bouwen van een werf heeft een ander bouwkostenniveau dan de functie Odion/ Social Firm.

4.3. Dekking van de bouwkosten via de huurinkomsten

Als uitgangspunt voor dit Uitvoeringsplan geldt dat de investering zoals genoemd in paragraaf 4.1 gedekt dient te worden uit de huurinkomsten. Via de huurlasten dragen de gebruikers ieder hun deel bij aan de kapitaallasten en de eigenaarslasten die de gemeente Edam-Volendam heeft ter dekking van de investering. De eigenaarslasten, zoals groot onderhoud worden genoemd in paragraaf 2.8.

4.4. Berekening kostprijs dekkende huur

Om te beoordelen of een kostenneutraal project bereikt kan worden, is een berekening gemaakt van de kostprijs dekkende huur.

De kostprijs dekkende huur is een afgeleide van de investering. Er is derhalve onderscheid gemaakt in twee kostprijs dekkende huren:

- Kostprijs dekkende huur werf
- Kostprijs dekkende huur Social Firm/Odion

Bij het berekenen van de kostprijs dekkende huren is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Afschrijving over 40 jaar
- Restwaarde €0
- Interne rekenrente: 0,5% *
- Indexatie exploitatiekosten: 1,5%
- Eigenaarslasten van 33 euro per m² bvo voor de Vereniging Behoud de Volendammer Botters en de Social Firm en 39 euro per m² voor Odion, bestaande uit:
 - Groot onderhoud
 - OZB
 - Overige heffingen eigenaar (riool, water)
 - Opstalverzekering
 - Administratief beheer

**Tijdens de Businesscase werd gerekend met een interne rekenrente van 1%. Omdat dit gebouw in eigendom van de gemeente blijft, kan in dit geval gerekend worden met een lagere interne rekenrente.*

Om de historische scheepswerf te kunnen bouwen is een totaal investeringsbudget benodigd van € 2.279.552 (inclusief BTW). Dit is afgerond € 2.280.000 (inclusief BTW). Dit is dus hetzelfde bedrag als tijdens de Businesscase (BC).

De Bottervereniging en de Social Firm hebben voor belaste verhuur geopteerd. Odion kiest hier niet voor. Dit betekent dat de BTW op het deel van de Bottervereniging en de Social Firm van de

investerings en de exploitatiekosten kan worden verrekend met de Belastingdienst en niet de kostprijs verhoogd. De BTW op het deel van Odion kan niet worden verrekend en is wel kostprijsverhogend. Hierdoor wijzigt het totale benodigde investeringsbudget van € 2.280.000 (inclusief BTW) in € 1.950.000. Ook wijzigen hierdoor de huurbedragen ten opzichte van de Businesscase. Dit resulteert in lagere huurprijzen voor de Bottervereniging en de Social Firm.

Via de Netto Contante Waarde methode worden alle kosten die de gemeente als toekomstig eigenaar van het pand maakt doorgerekend via de huurprijs over een periode van 40 jaar. Dit levert een sluitende exploitatie op over 40 jaar.

De huurbedragen (voor jaar 1) die hierbij horen zijn:

Huurder	Kostprijs dekkende huur
VBVB	
-Eigen meters	23.508
-Gezamenlijke meters	1.231
Totaal VBVB	24.700
Odion	
-Eigen meters	10.048
-Gezamenlijke meters	513
Totaal Odion	10.600
Social Firm	
-Eigen meters	35.491
-Gezamenlijke meters	1.813
Totaal Social Firm	37.300
TOTAAL BOTTER+	72.600

Let op: Deze bovenste bedragen zijn voor de VBVB en de Social Firm excl. BTW over de huurprijzen.

4.5. Maatschappelijke doelen

Vereniging Behoud de Volendammer Botters (Bottervereniging), zorgorganisatie Stichting Odion en de Social Firm hebben een duidelijke maatschappelijke doelstelling.

Vrijwilligersorganisatie Vereniging Behoud de Volendammer Botters gaat het werfgedeelte in het multifunctionele gebouw huren, Stichting Odion gaat in het gebouw dagbesteding verzorgen voor cliënten met een verstandelijke beperking en de Social Firm biedt werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

4.5.1. Werkgelegenheid

Zoals in paragraaf 3.1.5 is aangegeven is het voor het werkgelegenheidsproject noodzakelijk, dat er een verbindingsfunctionaris komt bij de gemeente. Deze functionaris onderhoudt de contacten tussen de Social Firm en de werkconsulenten van de gemeente.

De Verbinder ondersteunt de Social Firm op beide locaties (Botter+ en de Friese Vlaak) en organiseert en faciliteert de Social Firm op het gebied van de instroom, doorstroom en uitstroom van kandidaten met een afstand tot de arbeidsmarkt naar de beide projecten.

Steeds opnieuw zullen kandidaten instromen, doorstromen en uitstromen; dit rechtvaardigt een structurele inzet.

4.5.2. Expositie (Masterplan Perspekt)

In paragraaf 3.2.1. komen de expositiemogelijkheden aan bod. Perspekt Studio's, een gerenommeerd bureau op het gebied van inrichten van exposities en virtuele exposities- heeft een Masterplan gemaakt (zie bijlage).

Voor de plannen uit dit Masterplan wordt, na akkoord op dit Uitvoeringsplan, met fondsenwerving gestart door de fondsenwervers van 2Makeithappen.

Op de begroting van kunst en cultuur stond in 2020 een bedrag gereserveerd voor de inzet van de fondsenwervers van 2Makeithappen en van Perspekt Studio's. Hiervan zal het ongebruikte deel overgeheveld worden naar 2021.

De fondsenwerving kan gedaan worden met de (fictieve) inleg van (een gedeelte van) de bouwsom, die de gemeente investeert in het gebouw. Dit biedt een stevige financiële basis om de werving mee te kunnen verrichten.

4.5.3. Meester-gezel-project

Voor het Meester-gezel-project is ook een Plan van Aanpak gemaakt voor fondsenwerving (zie paragraaf 3.3). Helaas visten wij met onze aanvraag bij het Cultuurfonds net achter het net. Het Cultuurfonds gaf aan dat het project heel goed aansloot bij alle wensen en vereisten en dat de aanvraag compleet en overtuigend was. Echter betrof dit een fonds, waarbij het budget op volgorde van binnenkomst werd toegekend. Bij behandeling van onze aanvraag was het subsidieplafond bereikt.

Omdat de voorbereidingen voor dit project al vergesorderd waren, heeft de Triade in samenwerking met de Bottervereniging en de leermeester besloten om in oktober '20 te starten met de eerste 4 leerlingen. Voor het eerste 1,5 jaar (tot eind 2021) komen de kosten ten laste van het exploitatiebudget van het project Botter+. Aan het eind van 2021 wordt het project geëvalueerd. Indien alle partijen eens zijn over de nut en noodzaak van voortgang van dit project, dan is ons voorstel om de kosten vanaf 2022 ten laste van het budget Kunst en Cultuur.

5. Planning en vervolgstappen

5.1. Inleiding



Ten opzichte van de planning in de Businesscase is er tijdswinst gerealiseerd. De voorbereidende werkzaamheden rond Bestemmingsplan, Omgevingsvergunning en Deelsaneringsplan zijn zoveel als mogelijk parallel op gegaan met tijdens de **Ontwerpfase** via het Bouwteam. Hierdoor zal de **Voorbereidingsfase** veel korter duren dan normaal en verwachten wij de Start Realisatie al begin Q2 2021 in plaats van in Q3 2021. De werkvoorbereiding vangt in april 2021 aan met de saneringswerkzaamheden en het ophogen van het perceel. In juli 2021 start de daadwerkelijke uitvoering van de Scheepswerf.

De planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Bestuursopdracht	Q4 2018
Businessplan	Q4 2019
Uitvoeringsplan	Q1 2021 (jan. 2021)
Werkvoorbereiding	Q2 2021 (april t/m juni 2021)
Start bouw	Q3 2021 (juli 2021)
Oplevering casco	Q2 2022 (mei 2022)
Interieur/ Perspekt	Q2 2022 (mei/juni 2022)
Nazorg	Q3 2022

5.2. Huurcontracten

Een getekende intentieovereenkomst (IO) was toegevoegd als bijlage bij de businesscase. In deze IO was een rekenmethodiek opgenomen. Deze is aangepast omdat de Bottervereniging en de Social Firm opteren voor BTW belaste huur, conform beschreven in hoofdstuk 4.

Na het gereedkomen van de definitieve prijsopgave van de aannemer zijn de definitieve kostprijs dekkende huurprijzen bepaald. De huurcontracten en de huurprijzen zijn 14 januari '21 door de huurders gefiatteerd en geaccordeerd door het college van B&W op 19 januari '21, onder voorbehoud van akkoord van de Raad op de aanvraag van het investeringskrediet.

5.3. Teken en aannemingsovereenkomst

Zoals vastgelegd in de bouwteamovereenkomst met de aannemer wordt – na akkoord van het college op het Uitvoeringsbesluit – de bouwteamovereenkomst omgezet in een aannemingsovereenkomst.

Bij de gunning van de bouwteamovereenkomst in de aanbestedingsfase zijn de volgende voorwaarden hieraan gesteld.

Mocht:

1. overeenstemming worden bereikt over de kwaliteit, (en) de prijs,
2. er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning met een gewijzigd bestemmingsplan,
3. het verkrijgen van uitvoeringskrediet van de gemeenteraad, dan zal de bouwteamaannemer ook de uitvoering van het werk worden gegund (op basis van de UAV 2012 en het opgestelde Bestek).

5.4. Start werkvoorbereiding en realisatie na raadsbesluit

Na akkoord op het raadsbesluit kan de aannemer zijn werkvoorbereiding starten. Deze loopt van april t/m juni 2021. De verwachting is dat de bouw juli 2021 zal starten.

5.5. Eindproduct realisatiefase en nazorg

Na oplevering van het casco gebouw (planning is mei 2022) volgt nog een fase van Nazorg. Tijdens deze fase worden er twee documenten opgeleverd:

1. Overdrachtsdocument:

Dit is een document waarin afspraken worden gemaakt over de overdracht van het gebouw aan de afdeling Vastgoed (eigenaar van het Vastgoed van de gemeente). Tevens vindt er een overdracht plaats van de werkzaamheden rond de Social Firm en de expositie aan de afdeling Samenleving. De overdracht vindt plaats aan respectievelijk de verbinder binnen het Breed Sociaal Loket voor het werkgelegenheidsproject en aan de beleidsmedewerker Kunst en Cultuur voor de expositie en de educatie aspecten.

2. Eindevaluatie:

Dit is een document waarin in zijn geheel teruggekeken wordt naar het project, welke keuzes zijn gemaakt, wat viel op, hoe ging de samenwerking intern en extern, wat ging heel goed, wat kunnen we leren?