gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 19 maart 2015
Agendanummer:
Team: SD
Zaaknr. 870993

Onderwerp: Verhoging budget t.b.v. verbouwing van De Eendracht

---

Aan de raad

Inleiding
Activiteitencentrum De Eendracht in Gemert wordt verbouwd om ruimte te creëren voor een bibliotheekvestiging. De bibliotheek kan dan verhuizen van het Gerardusplein naar De Eendracht. In 2014 heeft de raad voor deze verbouwing al een budget beschikbaar gesteld van € 150.000,-. Nu de plannen definitief zijn, zijn ook de totale verbouwingskosten bekend. Er is een tekort van € 20.600,-. Na de verbouwing worden structurele kostenbesparingen verwacht bij zowel de Eendracht als de bibliotheek.

Beslispunten

1. Het budget dat ter beschikking wordt gesteld voor de verbouwing van activiteitencentrum De Eendracht met € 20.600,- te verhogen, waardoor het budget een totale omvang krijgt van € 170.600,-;
2. Het aanvullende bedrag van € 20.600,- te dekken uit de algemene reserve die wordt aangevuld uit de vrijval van de voorziening groot onderhoud schoolgebouwen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie sociaal domein en volkshuisvesting d.d. 26 februari 2015

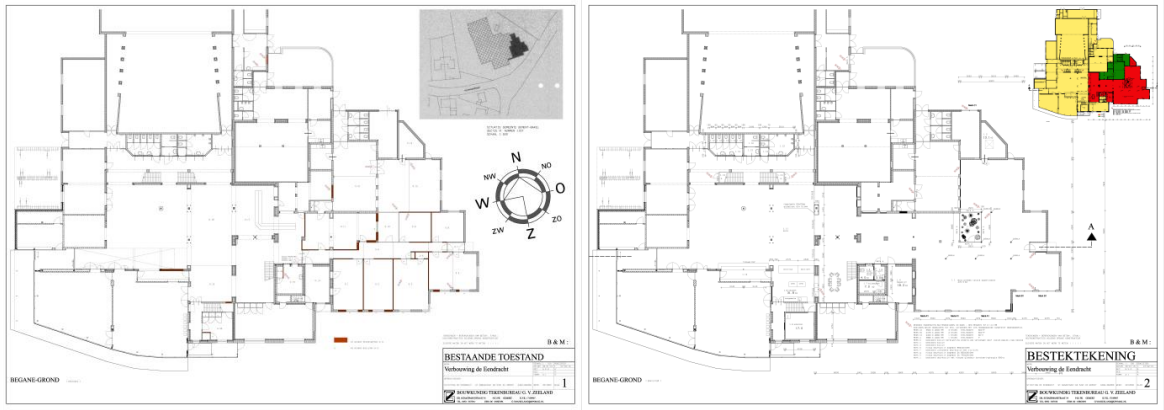
Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Commissie sociaal domein en volkshuisvesting d.d. 11 september 2014

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Raadsbesluit 2 oktober 2014: Beschikbaar stellen verbouwingskrediet van € 150.000,-;
Raadsbesluit 6 november 2014: Dekking uit vrijval voorziening groot onderhoud schoolgebouwen;
Raadsadviesnota 19 maart 2015: Uitstel subsidiekorting bibliotheek DLB.

Beoogd effect
Uiterlijk 1 juli 2015 kan Bibliotheek De Lage Beemden de deuren openen van haar nieuwe vestiging in activiteitencentrum De Eendracht. De vestiging aan het Gerardusplein zal dan gesloten worden. Het activiteitencentrum krijgt er naar verwachting een bezoekersstroom bij van zo'n 50.000 per jaar en er zijn mogelijkheden voor meer inhoudelijke samenwerking tussen de gebruikers van De Eendracht. Het levert zowel De Eendracht als de bibliotheek financiële voordelen op, waardoor de bezuinigingen op de subsidie doorgevoerd kunnen worden zonder negatieve gevolgen voor de dienstverlening.

De bibliotheek wordt aan de oostzijde van het gebouw ingepast. Om dat mogelijk te maken worden diverse wanden gesloopt waardoor kleine vergaderruimten, de huidige keuken en een gedeelte van de Knutselmolen worden samengevoegd tot een grote ruimte van ruim 470m^2. De Knutselmolen behoudt een eigen, maar kleinere ruimte en de keuken/bar wordt verplaatst naar de ruimte naast de biljartzaal.



Links de bestaande toestand, rechts de gewijzigde toestand. Te zien is dat aan de oostzijde van het gebouw ruimte wordt gecreëerd voor de bibliotheek. De bestektekeningen zijn in groot formaat als bijlagen toegevoegd.

Op de plek waar de bibliotheekruimte en de foyer samenkomen, worden lees-, computer- en informatiefaciliteiten ingericht zodat hier voor bezoekers een aantrekkelijke combinatie kan worden gemaakt met de barfunctie. In het geval van grote evenementen in de foyer, of wanneer De Eendracht gesloten is, kan de bibliotheekruimte worden afgezonderd middels rolluiken. De meeste tijd zullen de rolluiken open staan zodat sprake is van een grote, transparante ruimte en de combinatie met de foyer optimaal benut kan worden.
De hoofdentree van De Eendracht blijft op de huidige plaats. Bezoekers van de bibliotheek maken van dezelfde entree gebruik. Aan de buitenzijde van het gebouw wordt door belettering en verfkleur benadrukt dat de bibliotheek in het pand gevestigd is.

Duurzaamheid

- Er ontstaan nieuwe mogelijkheden voor inhoudelijke samenwerkingsmogelijkheden tussen de gebruikers van De Eendracht;
- De bezetting van De Eendracht wordt verbeterd en er ontstaat een nieuwe bezoekersstroom van naar verwachting 50.000 bezoekers per jaar;
- De bibliotheekruimte in de Gerarduskerk komt te vervallen. Dit pand kan voor andere doeleinden gebruikt gaan worden.
- De structurele bezuiniging op de subsidie aan de bibliotheek kan per 1 juli 2015 doorgevoerd worden. Het gaat om een bedrag van € 40.000,- per jaar.

Argumenten

1.1 *Het huidige plan is het enig haalbare plan om de bibliotheekvestiging in De Eendracht te realiseren.*
Er zijn al eerdere studies verricht om de bibliotheek te verhuizen naar KunstLokaal en naar De Eendracht. Beide plannen strandden op de hoge kosten. Het laatste plan voor de verhuizing naar De Eendracht is volledig herzien waarbij gekeken is naar zo laag mogelijke verbouwingskosten en zoveel mogelijk functionaliteit. Dit heeft geleid tot een nieuw plan dat op 9 februari is vastgesteld en onderschreven door zowel st. De Eendracht als st. Bibliotheek De Lage Beemden. Op basis van dit plan heeft st. De Eendracht drie aannemers gevraagd om offerte uit te brengen. Op 13 februari zijn de offertes geopend en met elkaar vergeleken. Bouwbedrijf Hendriks kwam daarbij als winnaar uit de bus omdat dit bedrijf de gewenste verbouwing voor het meest aantrekkelijke tarief kan uitvoeren. Dankzij deze aanbesteding zijn de verbouwingskosten tot een minimum gereduceerd.
Wanneer de verbouwing niet wordt uitgevoerd, kan de bibliotheek niet verhuizen naar De Eendracht en heeft dit tot gevolg dat beide organisaties in de problemen komen omdat de bezuinigingen op de subsidie niet kunnen worden gerealiseerd.

1.2 *Als de uiteindelijke verbouwingskosten lager uitvallen, komt dit voordeel ten gunste van de gemeente.*
In de financiële paragraaf van dit voorstel is een specificatie van de bouwkosten weergegeven. Het gaat daarbij ten dele om offertes en ten dele om begrote kosten. De begrote bedragen kunnen gunstig uitvallen, omdat een post onvoorzien is begroot die mogelijk niet (geheel) aangesproken hoeft te worden. Wanneer de kosten lager uitvallen dan begroot, dan vloeien deze terug in de kas van de gemeente.

2.1 *Het aanvullende bedrag kan worden gedekt uit de algemene reserve.*
Het aanvullende bedrag van € 20.600,- wordt gedekt uit de algemene reserve. Deze algemene reserve wordt aangevuld uit de vrijval van de voorziening groot onderhoud schoolgebouwen. De omvang van de voorziening die vrijvalt bedraagt eind 2014 € 135.000,-. Deze omvang is inclusief het al benutte deel uit het raadsbesluit van 6 november 2014

Kanttekeningen

1.1 *Het benodigde aanvullende bedrag van € 20.600,- is niet beschikbaar binnen de reguliere begrote budgetten voor bibliotheek e/o Eendracht.*
Daarom wordt dit bedrag gedekt uit de algemene reserve, zoals beschreven in argument 2.1 en de financiële paragraaf.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Verbouwingskosten

De totale kosten voor de verbouwing zijn als volgt te specificeren:

Bouwkosten		
Bouwbedrijf Hendriks Gemert		€ 94.850,00
Verplaatsen bar		€ 3.010,60
Post onvoorzien		€ 10.000,00
Legeskosten	3%	€ 2.845,50
E- installatie; raming Hendriks installatietechniek		€ 13.600,00
Extra kosten tbv ICT		€ 2.500,00
W-installatie; raming Geerts installatie techniek		€ 25.000,00
Extra kosten t.b.v. vetvang		€ 5.000,00
Constructeur ; Advieburo G&G		€ 1.900,00
Adviseur technische installaties		€ 1.500,00
Brandadviseur		€ 450,00
Bureau G. van Zeeland		€ 5.394,00
Totale kosten excl. Btw		**€ 166.050,10**

Beschikbaar budget

Door de raad beschikbaar gesteld budget		€ 150.000,00
Reeds betaald aan MAS Architectuur	-/-	€ 4.537,50
Beschikbaar budget		**€ 145.462,50**
Tekort		**- € 20.587,60**

Dekking

Het aanvullende bedrag van € 20.600,- wordt gedekt uit de algemene reserve. Deze algemene reserve wordt aangevuld uit de vrijval van de voorziening groot onderhoud schoolgebouwen. De omvang van de voorziening die vrijvalt bedraagt eind 2014 € 135.000,-. Deze omvang is inclusief het al benutte deel uit het raadsbesluit van 6 november 2014.

Het reeds beschikbaar gestelde bedrag van € 150.000,- is gedekt uit het reguliere budget voor de bibliotheek (€ 45.000,-) en de algemene reserve na aanvulling uit vrijval van de voorziening groot onderhoud (€ 105.000,-).

BTW

Er wordt gerekend met bedragen exclusief btw, omdat de toerekenbare btw op de kosten en investeringen aftrekbaar zijn. Voorwaarde daarvoor is dat het huurbedrag voor de bibliotheekruimte in de Eendracht met btw wordt belast en dat stichting De Lage Beemden de gehuurde ruimte voor minimaal 90% voor zijn belaste/aftrekgerechtigde activiteiten gebruikt. Aan beide voorwaarden kan worden voldaan. St. De Lage Beemden heeft aangegeven dat het geen probleem is om btw over de huur te betalen, omdat het voor deze organisatie geen kostenpost is vanwege het recht op aftrek van de btw. St. De Eendracht onderzoekt nog of het de bibliotheekruimte btw-belast kan verhuren zonder dat dit financieel nadelige gevolgen heeft voor de eigen organisatie. Als dat wel het geval is, zal de bibliotheekruimte als afzonderlijke ruimte door de gemeente verhuurd worden aan de bibliotheek.

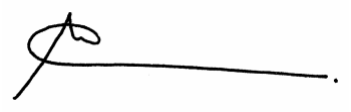
Uitvoering
De voorbereiding voor de verbouwing is in volle gang. In maart wordt de opdracht voor de verbouwing formeel verstrekt. Deze opdracht valt binnen het al beschikbaar gestelde budget. De aannemers bereiden een planning voor waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste openingsdatum van de bibliotheek op uiterlijk 1 juli 2015. Bij dat moment zal feestelijk worden stilgestaan.

Bijlagen
1. Begroting verbouwing De Eendracht;
2. Bestektekening bestaande toestand;
3. Bestektekening gewijzigde toestand;
4. (a t/m d) Eerdere raadsadviezen en –besluiten;
5. a. Concept raadsbesluit;
   b. Concept raadsbesluit begrotingswijziging.

Ter inzage gelegde stukken
--

Gemert, 19 februari 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,





A.A. van de Voort
(l.s.)

Drs. J. van Zomeren