

Monnickendam, 28 februari 2023

Nummer: 399-1

Portefeuillehouder: Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via: Team Projecten

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

Aan de Raad

Onderwerp: Raadsvoorstel nieuwbouw verenigingsgebouw Galgeriet

Voorstel

1. In te stemmen met het realiseren van een nieuw verenigingsgebouw op Galgeriet, ook voor de activiteiten van muziekvereniging Olympia - Con Brio.
2. In te stemmen met optie 2 voor de realisatie van een multifunctioneel gebouw.
3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 950.000,-.

Inleiding

De ontwikkeling van project Galgeriet vordert. Zo is de Omgevingsvergunning voor de bouw van fase 1 en fase 3 inmiddels verleend en wordt op dit moment overleg gevoerd over Omgevingsvergunning fase 2. De bouwrijpwerkzaamheden zijn in december 2022 gestart om de verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken. Galgeriet BV zal bovendien conform planning de eerste paal van fase 1 slaan in het vierde kwartaal van 2024.

De realisatie van extra woningen en daarmee de toename van het aantal inwoners in Monnickendam betekent ook dat de vraag naar maatschappelijke voorzieningen toe gaat nemen. In het omgevingsplan Galgeriet 2019 is ook rekening gehouden met (maximaal 2000 m² bruto vloeroppervlak aan) maatschappelijke voorzieningen. In het verlengde daarvan is met het uitwerken van de inrichtingsplannen van project Galgeriet op de hoek van jachthaven Hemmeland reeds een kavel gereserveerd voor de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw dat ook geschikt is voor het verplaatsen van Olympia – Con Brio. Het college acht het wenselijk hier nu een meer concrete invulling aan te geven.

Door het nieuwe verenigingsgebouw multifunctioneel in te richten kan het geschikt worden gemaakt voor verschillende verenigingen, en eventueel andere sociale en/of maatschappelijke instellingen. Aan het multifunctioneel maken van een nieuw gebouw zitten echter wel weer diverse uitdagingen. Rekening is gehouden dat het ruimtelijk programma van Olympia – Con Brio er in past. In dit advies zijn daarom drie opties onderzocht waarin onderscheid is gemaakt in de mate van multifunctionaliteit:

Optie 1. Basis: Een nieuw verenigingsgebouw (van circa 400 m²) realiseren met vaste inrichting voor een paar verenigingen/potentieel gebruikers.

Optie 2. Multifunctioneel – uitbreidbaar: Een nieuw multifunctioneel verenigingsgebouw (van circa 400 m² bvo) realiseren en deze geschikt maken voor uitbreiding (van circa 120 m² bvo)¹.

Optie 3. Volledig multifunctioneel: Een nieuw multifunctioneel verenigingsgebouw (van circa 620 m² bvo) realiseren met passend programma in overleg met andere potentiële gebruikers.

¹= Hiermee wordt beoogd dat het gebouw geschikt wordt gemaakt voor uitbreiding in de toekomst zodat er extra bouwvolume tegenaan gebouwd kan worden. De mogelijke uitbreiding wordt in de vergunningsprocedure direct meegenomen. Bij de realisatie van het pand is nog geen sprake van een volledige bezetting van het gebouw, daar wordt bij deze optie op termijn aan gewerkt in overleg met potentiële gebruikers, waarbij enkelen zich al hebben aangegeven.

Bovengenoemde opties kennen hun eigen specifieke kenmerken en voor- en nadelen. Om deze eenduidig in beeld te brengen is onderstaande matrix met een multi-criteria-analyse opgesteld. De beoordeling is gewaardeerd en per kenmerk van een weging voorzien:

-- = 0, - = 1, +/- = 2, + = 3, ++ = 4

	Kenmerken	Weging	1. Basis	2. Multifunctioneel – uitbreidbaar	3. Volledig multifunctioneel
1.	Multifunctionaliteit	5	-- niet multifunctioneel	+ multifunctioneel	++ volledig multifunctioneel
2a.	Complexiteit programma	2	++ eenvoudig	+ complexer dan Optie 1, bezetting ws. snel optimaal	-- zeer complex, onzekerheid over volledige bezetting
2b.	Ontwikkeltijd	3	++ relatief kortste ontwerp- en bouwtijd	+ iets langer dan Optie 1	-- lange ontwerptijd
3.	Planning Galgeriet	7	++ planning haalbaar	++ planning ws. nog steeds haalbaar	-- niet haalbaar, Olympia – Con Brio moet tijdelijk elders
4.	Totale bouwkosten relatief	4	++ relatief laagste bouwkosten	+ kleine toename in bouwkosten	- relatief hoogste bouwkosten
5.	Verantwoording investering	5	-- investering voor maximaal een paar partijen	+ investering in de toekomst voor uitbreiding	++ investering in huisvesting meerdere partijen
6.	Ruimtebeslag jachthaven	4	++ past goed op bouwka­vel	+ beschikbare ruimte is een knelpunt	+/- beschikbare ruimte is een knelpunt
Score totaal zonder weging			20	21	11
Score totaal met weging			80	92	52
Relatieve score			87%	100%	57%

Op basis van deze bevindingen adviseert het college u in te stemmen met optie 2. Dit wordt in dit voorstel hieronder nader toegelicht.

Argumenten

1.1 De realisatie van een nieuw verenigingsgebouw creëert kansen op het gebied van het sociale domein

Naast de groei van het aantal inwoners door de ontwikkeling op het Galgeriet, heeft het college de ambitie deze bestuursperiode in totaal 2000 woningen planologisch mogelijk te maken. Groei van het aantal inwoners betekent ook groei van de vraag naar ruimte voor (sociaal-)maatschappelijke activiteiten. Daarnaast moet de gemeente nu doorgaans “nee” verkopen bij verzoeken om ruimte voor deze activiteiten. Het nieuwe verenigingsgebouw ziet toe op deze toenemende vraag en is daarmee een investering in de toekomst.

1.2 Het nieuwe verenigingsgebouw kan muziekvereniging Olympia – Con Brio huisvesten

De muziekvereniging moet plaats maken voor de ontwikkeling van fase 1 van Galgeriet. Uitgebreid onderzoek wijst uit dat er geen alternatieve huisvesting gevonden kan worden, omdat het programma van de vereniging zo specifiek en uitzonderlijk is, dat deze niet ondergebracht kan worden in een alternatieve locatie, ook niet tijdelijk. Een matrix met een samenvatting van de onderzoeksresultaten van diverse mogelijke alternatieve locaties is als bijlage 2 toegevoegd aan dit advies. De start van de bouw van fase 1 van Galgeriet staat gepland in vierde kwartaal van 2024. Tegen die tijd moet de vereniging ook zijn verhuisd naar een nieuwe locatie. Dat betekent dat de muziekvereniging de eerste huurder zal worden zodra het verenigingsgebouw gereed is en dat een snelle realisatie van het verenigingsgebouw gewenst is.

In dat geval wordt dan tevens voldaan aan de toezegging van het college aan uw raad dat “het college in verband met de in het kader van de herontwikkeling van het Galgeriet noodzakelijke herhuisvesting van Muziekvereniging Olympia/Con Brio voor een alternatieve locatie in Monnickendam zal zorgen”.

2.1 Optie 2 heeft de beste verhouding in multifunctionaliteit en ontwikkeltijd

De kosten voor het realiseren van een nieuw verenigingsgebouw zijn beter te verantwoorden naarmate het gebouw meer multifunctioneel wordt. De bouw van een multifunctioneel gebouw met volledig passend programma neemt echter behoorlijk veel tijd in beslag. Zo kost het vaststellen van een passend programma in overleg met potentiële gebruikers (wie maakt wanneer gebruik van welke ruimte met hoeveel oppervlakte) veel tijd. De verplichte verplaatsing van de muziekvereniging maakt dat die tijd minder beschikbaar is voor het uitwerken van een volledig passend programma. Door het gebouw geschikt te maken voor uitbreiding wordt er geïnvesteerd in een multifunctioneel gebouw in de toekomst, en kan de muziekvereniging naar verwachting nog steeds bijtijds verhuizen.

Kanttekeningen

1.1 Het is nog niet duidelijk wie verantwoordelijk wordt voor het vullen van het programma

De bezettingsgraad door gebruik van het pand door Olympia – Con Brio is bij (optie 2) berekend op 30%. Er moet dus nog gezocht worden naar verdere vulling van het programma in overleg met potentiële gebruikers. Gedacht wordt om het beheer van de planning en het gebruik extern te beleggen. Hier zitten echter wel kosten aan verbonden die nu nog niet inzichtelijk zijn. Gezien de verzoeken die de gemeente de afgelopen jaren heeft ontvangen voor leegstaande ruimte, is de verwachting dat de bezettingsgraad snel toe zal nemen.

Financiële toelichting

Voor de bouwkosten voor het verenigingsgebouw Galgeriet is een krediet nodig van € 950.000,-.

De oplevering van dit gebouw zal eind 2024 plaatsvinden waardoor de kapitaallasten in 2025 voor het eerst op onze begroting zullen drukken. De jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen € 23.750,-.

Naast de afschrijvingslasten worden wij voor de begroting ook geconfronteerd met rentelasten. Wij gaan er van uit dat ultimo 2024 de eerste opbrengsten voor de verkoop van gelden voor Galgeriet gerealiseerd zijn, zodat wij alleen voor 2024 met deze rentelasten geconfronteerd zullen worden. Op basis van de thans geldende rentelasten voor het aantrekken van leningen schatten wij deze lasten voor 2024 op € 16.625,-.

Voor 2025 en volgende jaren verwachten wij ook kosten voor onderhoud, belasting en heffingen, administratie beheer en verzekeringen voor totaal € 9.059,-.

Hierdoor komen de totale verwachte lasten voor de begroting in 2024 op € 16.625,- en voor 2025 en volgende jaren op € 32.809,-.

De discussie over de door de verenigingen op te brengen huur is thans nog niet afgerond. Het is niet reëel te veronderstellen dat de verenigingen in staat zullen zijn om een huur te betalen die in de buurt komt van de genoemde lasten voor onze begroting. Het genoemde bedrag van € 32.809,- verminderd met de huuropbrengst zal dus structureel op onze begroting drukken.

Gezien de nog lopende discussie over de hoogte van de huur wordt thans alleen gevraagd een krediet beschikbaar te stellen en wordt er een indicatie van het maximale effect op de begroting gegeven. We gaan er vanuit de huur bij het opstellen van de voorjaarsnota bekend is. De totale budgettaire effecten zullen daarom in de voorjaarsnota worden meegenomen.

Toelichting toename in kosten

In het Dashboard Galgeriet was er in de planfase een post opgenomen van € 500.000,- excl. btw zonder dat daar een calculatie aan ten grondslag lag. Er is daarna op basis van een globaal programma van eisen een ontwerp gemaakt waarvoor een raming is gemaakt door de architect. Gebleken is dat deze zonder btw, bijkomende kosten en afwerking was, daarnaast zijn door diverse ontwikkelingen de bouwkosten de afgelopen jaren flink gestegen. Inclusief bouwrijpmaken is de raming aangepast met hulp van een externe kostendeskundige naar € 1.3 miljoen incl. btw en incl. geschatte prijsstijging tot aan bouw.

Een nadere bezuinigingsstudie heeft opgeleverd dat in een alternatieve uitvoering en het uitvoeren van het bouwrijpmaken bij de werkzaamheden conform de andere percelen van te verplaatsen bedrijven een raming van € 950.000,- incl. btw mogelijk is.

Communicatie

Overleg vindt reeds plaats tussen gemeente, muziekvereniging, Galgriet BV en jachthaven Waterland, over de mogelijke komst van een nieuw verenigingsgebouw. Na positief besluit van uw raad worden alle betrokken partijen nader geïnformeerd en wordt aangevangen met het voorbereiden van een aanbesteding en wordt een vervolg gegeven aan de vergunningsprocedure.

Burgemeester en wethouders,



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



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Inrichtingsplan Galgriet met locatie verenigingsgebouw
2. Matrix onderzoeksresultaten alternatieve huisvesting
3. Conceptraadsbesluit