



Raadsvergadering d.d. 20 juni 2024

Voorstelnummer 41-2024

Agendanummer 5

Zaaknummer Z23128444

Onderwerp: Aanvragen krediet voor de renovatie van de Ark

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

- 1) In te stemmen om de Ark (Val van Urk 7) te renoveren en te verbouwen naar een raadszaal, commissie- en fractiekamer(s) en (kantoor)ruimtes en hiertoe een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.600.000,-.
- 2) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 240.000,- voor de aanschaf van Audio Visuele middelen ten behoeve van de ingebruikname van de Ark.
- 3) Er kennis van te nemen dat de bovenstaande voorstellen leiden tot een structurele verlaging van het saldo begroting voor de jaren 2027 en verder van € 66.500;
- 4) De financiële verwerking van dit voorstel op te nemen in de Kadernota 2024 en de daaropvolgende Begroting 2025;

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 12 oktober 2023 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 100.000,- voor het verder onderzoeken, uitwerken en voorbereiden van de renovatie van de Ark en om te onderzoeken of dit een geschikte huisvesting voor de raad zou kunnen zijn.

Deze onderzoeken zijn afgerond en geven een positief beeld. De gemeenteraad wordt nu gevraagd in te stemmen om de Ark te renoveren en te verbouwen naar een raadszaal, commissie- en fractiekamer(s) en (kantoor)ruimtes en hiertoe een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Met dit voorstel wordt beoogd om drie opgaven te combineren.

- 1) vaste raadszaal en commissiekamer voor de gemeenteraad;
- 2) realiseren van extra werkplekken voor de ambtelijke organisatie en
- 3) verduurzaming van het eigen vastgoed;

Toelichting en argumenten

1. De gemeenteraad vergadert nu ruim 2,5 jaar in een tijdelijke locatie, waarbij veel kosten worden gemaakt voor het steeds weer opbouwen van de raadszaal. Dit geeft veel technische storingen waardoor de gemeenteraad niet optimaal kan functioneren. Bij een vaste raadszaal en commissiekamer zouden deze problemen er niet zijn. De gemeente heeft daarnaast een voorbeeldfunctie als het gaat om het duurzaam onderhouden van eigen gebouwen. De Ark is een gebouw uit 1978 dat dusdanig verouderd is, dat renovatie en verduurzaming nodig is. Met de ambities van deze gemeente en daardoor de groei van de organisatie zijn er meer (flexibele) werkplekken nodig.

Met het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de Ark naar een raadszaal, commissiekamer en (kantoor)ruimtes worden alle drie de opgaven bediend.

Sinds het raadsbesluit van 12 oktober 2023 is onderzocht op welke wijze dit gerealiseerd kan worden en wat daar voor nodig is. Nu duidelijk is op welke wijze de Ark gerenoveerd, verduurzaamd en verbouwd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten dit traject in te zetten en een investeringskrediet daarvoor beschikbaar te stellen.

Voor het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de Ark is een investeringskrediet nodig van € 1.600.000,-, exclusief de voorbereidingskosten. In een eerder stadium is een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld. Voorgesteld wordt om een aanvullend investeringskrediet van € 1.600.000,- beschikbaar te stellen. Dit investeringskrediet wordt in 40 jaar afgeschreven.

2. Daarnaast is het noodzakelijk om te investeren in Audio Visuele middelen ten behoeve van de raadszaal en de commissiekamer. Hiervoor is een investeringskrediet noodzakelijk van € 240.000,-. Dit investeringskrediet wordt in 10 jaar afgeschreven.

Verschil in begrotingen

Op basis van het eerste schetsontwerp was in juli 2023 een elementenbegroting opgesteld met een totaal bedrag van € 1.400.000,- (afgerond). Op basis van de onderzoeken die vervolgens zijn gedaan, de participatie en voortschrijdend inzicht komt de aangepaste elementenbegroting (april 2024) uit op circa € 1.600.000,- (afgerond). Het verschil is o.a. ontstaan door de volgende wijzigingen:

Dakconstructie

Dakconstructie is aangepast zodat dit voor de omwonenden zo min mogelijk schaduwwerking in hun tuin veroorzaakt. Het nieuwe ontwerp van het dak is duurder.

Verwarmingssysteem

Er is gekozen voor een bodemwarmtepomp zodat er buiten geen units geplaatst hoeven te worden waardoor de overlast naar omwonenden geminimaliseerd kan worden.

Buitenkozijnen

Er is gekozen voor aluminium kozijnen in plaats van houten kozijnen. Aluminium kozijnen zijn duurder. Onderhoud uitvoeren aan de rechterzijgevel t.h.v. de eerste verdieping is lastig door het aflopende dak in combinatie met het sedumdak. Voordeel van aluminium -ten opzichte van houten kozijnen zijn de onderhoudskosten. Houten kozijnen zullen elke 5 jaar geschilderd moeten worden. Hierdoor zullen de exploitatielasten op termijn lager zijn.

Screens

De linkerzijkant van de Ark is gelegen op de zuidwestkant. Omdat hier grotendeels de zon staat is gekozen voor automatische screens.

Audio Visuele apparatuur

Samen met de griffie heeft het college zich, mede op basis van het programma van eisen dat de gemeenteraad heeft ingediend, verdiept in de noodzakelijke AV apparatuur en installaties. Om ervoor te zorgen dat de gemeenteraad in de raadszaal en commissiekamer optimaal kan functioneren zijn investeringen in AV noodzakelijk. De huidige apparatuur kan slechts deels hergebruikt worden voor de commissiekamer. Dat betekent dat voor de raadszaal alles nieuw en compatibel met het raadsinformatiesysteem (ivm presentaties, digitaal stemmen etc) moet worden aangeschaft. De wens van de raad om zoveel mogelijk digitaal te werken, op afstand goed gevolgd te kunnen worden en



toekomstbestendig te zijn, is hierin meegenomen. Het is goed om te beseffen dat AV na 10 jaar is afgeschreven en dan ook echt aan vervanging toe is. De extra kosten bedragen € 240.000,-. Met deze kosten was in de eerste raming bij het schetsontwerp geen rekening gehouden.

Het is van groot belang de AV in de aanbesteding van de installateur mee te nemen, zodat er een goede technische afstemming kan plaatsvinden op welke plekken, welke stroom- en of datakabels moeten komen. Dit voorkomt meerwerk in een later stadium.

Kanttekeningen en alternatieven

Inrichting van het gebouw

Na oplevering van het pand dient het gebouw nog ingericht te worden. Hierbij moet gedacht worden aan meubilair maar ook aan computers (indien gewenst), printers (via lease constructie), keukengerei (borden, glazen, bestek), zonwering, etc. Bij meubilair moet gedacht worden aan bijvoorbeeld werkbureaus, bureaustoelen, een vergadertafel en stoelen voor de raadszaal, een vergadertafel en stoelen voor de commissiekamer maar ook kleinere vergadertafels en stoelen voor de vergaderruimtes/fractiekamers, stoelen voor het publiek, tafels en stoelen voor de kantine etc. De kosten voor het meubilair zijn begroot op circa EUR 125.000,- exclusief BTW.

Na een positief besluit voor het beschikbaar stellen van krediet voor de renovatie van de Ark wordt op een later moment budget aangevraagd bij de raad voor deze inrichtingskosten. Hiervoor wordt nog nader overleg gevoerd met de klankbordgroep.

Aanbestedingsrisico

Pas na de aanbesteding is de hoogte van de verbouwingskosten definitief. Deze kosten zouden hoger kunnen uitvallen, maar kunnen ook meevallen.

Risico tot grotere parkeerdruk in buurt

De Ark ligt op een centrale locatie, dichtbij winkelcentrum "De Stient". Bij de Ark zijn binnen een loopafstand van 100 à 200 meter een behoorlijk aantal parkeerplaatsen aanwezig, welke in de avonduren beperkt gebruikt worden door omwonenden of winkelend publiek. Omdat de parkeerdruk in de buurt hoog is dient de grote parkeerplaats van de Stient gebruikt te worden voor het parkeren van auto's. Ambtenaren, raadsleden maar ook bezoekers kunnen hun auto alleen parkeren bij de Stient. Dit moet strak nageleefd moeten worden om de parkeerdruk in de buurt niet te verhogen.

Nieuw stadskantoor (incl. raadszaal) versus de raadszaal in de Ark

Parallel aan dit raadsvoorstel loopt het vooronderzoek naar een aantal locaties voor een eventueel nieuw te bouwen stadskantoor. Dit onderzoek behelst een nieuw stadskantoor in combinatie met een raadszaal. Na een positief besluit voor de verbouwing van de Ark kan door de gemeenteraad (op een later moment) altijd nog besloten worden een eventueel toekomstig nieuw stadskantoor met of zonder raadszaal te bouwen.

Gemiddeld genomen duurt het 8-10 jaar (tussen locatieonderzoek en oplevering) voordat een nieuw stadskantoor opgeleverd kan worden. Dit is sterk afhankelijk van verschillende factoren zoals locatie (grond wel of niet in eigendom), aanwezige opstallen (wel of niet verhuurd of in gebruik), financiën etc. Als grond niet in eigendom is of als de opstallen nog verhuurd of in gebruik zijn kan het nog langer duren. De gemeenteraad heeft aangegeven niet veel langer in de PX te willen vergaderen. De Ark kan daar een oplossing voor bieden.

Het verbouwen en verduurzamen van de Ark heeft een waarde verhogend effect voor het vastgoed. Mocht de raadszaal in de toekomst in een eventueel nieuw stadskantoor gevestigd worden zijn er voldoende mogelijkheden en alternatieven voor dit pand.

Beheersen van risico's

Het beheersen van risico's is een belangrijk onderdeel tijdens een renovatieproject. Risico's kunnen beheerst worden door het stellen van een realistisch budget, het opstellen van een tijdschema, het afsluiten van goede contracten, duidelijk communiceren naar alle stakeholders, professionals inschakelen, regelmatig tussentijds evalueren en het afsluiten van verzekeringen en garanties.

Financiële middelen en effecten begroting

Financiële aspecten

Voor het renoveren en verduurzamen van Ark is een totaal investeringskrediet nodig van € 1,7 mln. In een eerder stadium is een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld. Voorgesteld wordt om een aanvullend investeringskrediet van € 1,6 mln. beschikbaar te stellen voor het renoveren en verduurzamen van de Ark. Bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar zorgt dit voor een extra last van € 42.500,- per jaar. Aan het voorbereidingskrediet werden nog geen afschrijvingslasten toegerekend.

De kosten voor audio en video voor de raadszaal en de commissiekamer worden geschat op € 240.000,-. Voorgesteld wordt om hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen. Bij een afschrijvingstermijn van 10 jaar zorgt dit voor een extra last van € 24.000,- per jaar.

Op dit moment vergadert de raad in de PX. De structurele lasten hiervan zijn begroot op ongeveer € 35.000,-. Indien de raad verhuist naar de Ark komen deze lasten te vervallen. Maar omdat de Ark op dit moment niet wordt gebruikt zijn bijna alle exploitatiebudgetten voor de Ark afgeraamd. Ingebruikname van de Ark zal leiden tot extra lasten. Omdat op dit moment niet is in te schatten wat de jaarlijkse lasten voor de vernieuwde Ark gaan worden houden we de exploitatiebudgetten neutraal.

Voorgesteld wordt

- Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 1.600.000 voor de renovatie en verduurzaming van het pand Val van Urk 7;
- Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 240.000 voor de audio en video voor de raadszaal en commissiekamer;
- Er kennis van te nemen dat de bovenstaande voorstellen leiden tot een structurele verlaging van het saldo begroting voor de jaren 2027 en verder van € 66.500;
- De financiële verwerking van dit voorstel op te nemen in de Kadernota 2024 en de daaropvolgende Begroting 2025.

Besparingen

Voor en na iedere raadsvergadering dient alles opgebouwd en afgebroken te worden. Hier wordt ook capaciteit gevraagd van de eigen ambtenaren. Omdat de techniek op deze wijze erg kwetsbaar is, wordt er elke vergadering technische ondersteuning ingehuurd. Dit komt dan te vervallen. Deze kosten bedragen ca. € 6.000,- per jaar.

Subsidie

Als eigenaar van de Ark kunnen we voor verduurzamingsmaatregelen een DUMAVA subsidie aanvragen.



De subsidie bedraagt (maximaal) tussen de 20-40% van de projectkosten, het energieadvies en het energielabel samen. De komende periode wordt onderzocht of het project hiervoor in aanmerking komt en onder welke voorwaarden.

Uitvoering of vervolgproces

Bij een positief besluit worden, op hoofdlijnen, de volgende stappen gezet:

- De architect gaat verder van een voorlopig ontwerp naar een definitief en technisch ontwerp (najaar 2024);
- Aanvragen/verlenen omgevingsvergunning (eind 2024/ begin 2025);
- Aanbesteding bouw en installaties (begin 2025);
- Aanbesteding inrichting (begin 2025);
- Realisatie (circa 6 maanden);
- Inhuizing (zomerreces 2025).

De gemeenteraad heeft in dit proces geen andere rol dan haar controlerende taak.

Participatie en communicatie

Participatie voor het besluit

De volgende stappen zijn ondernomen om de buurtbewoners bij de ideeën/ plannen te betrekken.

- Thuisbezoek met portefeuillehouder bij twee gezinnen wonende op de Kreil: 23 september 2023;
- Georganiseerde bewonersinformatieavonden: 26 september 2023 en 10 april 2024;
- De buurtbewoners hebben een uitnodiging via de e-mail en brief ontvangen.

Updates via de e-mail verzonden naar de buurtbewoners die tijdens de eerste informatieavond hun contactgegevens hadden achtergelaten.

Data: 27-10-2023, 28-11-2023, 07-01-2024 en 08-03-2024.

Bovenstaande buurtbewoners hebben tevens de concept (schets)ontwerpen en bezonningsstudies via de e-mail ontvangen.

Voor de inhoud van de besprekingen zie de bijlage achtergrondinformatie en nader verslag participatie.

Participatie na het besluit

Na het besluit van de gemeenteraad op dit voorstel worden de direct omwonenden geïnformeerd. De projectorganisatie houdt hen en de klankbordgroep van de raad op de hoogte van de vervolgstappen.

Rapportage en evaluatie

De werkgroep/klankbordgroep van de raad blijft tijdens de uitwerking betrokken. Zij rapporteren de voortgang maandelijks in het presidium. De griffier ziet hier op toe.

Na oplevering en inrichting van de Ark wordt het project geëvalueerd en ontvangt een gemeenteraad een RIB.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

-RIB 27 juli 2023

<https://edamvolendam.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/97150477-25ab-4bca-a72a-c22cd9896611?documentId=50433992-db8e-4a8e-aabb-3cb57103eb5a>

-Raadsvoorstel en -besluit van 12 oktober 2023;



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

<https://edamvolendam.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1a520bb8-1a99-4a32-96c2-2de822961143?documentId=23d59e00-a2cf-48f1-9bc5-1b7725307a0c&agendaItemId=263362f2-809d-48e1-a332-d48875353cca>

Bijlagen

Achtergrond informatie en nader verslag participatie

Edam-Volendam, d.d. 7 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.

Achtergrond informatie en nader verslag participatie

De Ark verkeert op dit moment in een gedateerde staat van onderhoud en dient gemoderniseerd te worden. De huurovereenkomst is door de huurder opgezegd en daarom komt het pand binnenkort leeg. De gemeenteraad vergadert op dit moment in de PX en is hier niet tevreden over. Een mooie kans om de gemeenteraad in de Ark te huisvesten. Daarnaast hebben wij meer medewerkers dan werkplekken. Deze locatie kan circa 20-25 ambtenaren voorzien van een werkplek. De ruimtes kunnen tevens gebruikt worden als vergaderruimtes. Bij een multifunctioneel ingerichte raadszaal kan deze voor meerdere doeleinden gebruikt worden. Hierbij moet gedacht worden aan bijeenkomsten, grote vergaderingen en ook een nieuwe trouwlocatie zou tot de mogelijkheden kunnen behoren.

De Ark is volledig in eigendom van de gemeente, deze is hypotheekvrij en fiscaal afgeschreven. Investerings in het pand zorgen voor een waardevermeerdering welke ten goede komt aan de gemeente.

De Ark



Op verzoek van het college is door een architect een eerste schetsontwerp gemaakt om de (on)mogelijkheden van het pand inzichtelijk te maken. Op basis van wensen en ideeën bleek de Ark in de huidige staat te klein te zijn voor het toekomstige doel. Om extra werkplekken voor de ambtenaren te creëren en een raadszaal te maken zal het dak verhoogd moeten worden.

Zie hieronder het eerste schetsontwerp.



Na het ontvangen van het concept schetsontwerp van de architect is een afvaardiging van de gemeente bij een aantal direct aanwonenden op thuisbezoek geweest om de ideeën met het pand toe te lichten en het schetsontwerp voor te bespreken. De andere buurtbewoners zijn op de eerste informatieavond (26 september 2023) op de hoogte gesteld. Het plan werd door veel buurtbewoners als heel positief

ontvangen maar een tweetal bewoners was met name tegen de verhoogde rechterzijgevel. Dit zorgt voor extra schaduw in hun achtertuin.

Bovenstaand schetsontwerp is in de raadsvergadering van 12 oktober 2023 gedeeld en op basis hiervan is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 100.000,- voor het verder onderzoeken, uitwerken en voorbereiden van de renovatie van de Ark. Wel met de kanttekening de opmerkingen van de buurtbewoners mee te nemen en, pas een omgevingsvergunning aan te vragen, nadat het volledige investeringskrediet door de gemeenteraad is toegewezen.

Na de raadsvergadering en met de ingewonnen informatie is de architect het schetsontwerp gaan uitwerken. Rekening houdende met de wensen van de bewoners is onderstaand schetsontwerp tot stand gekomen.



impressiebeeld: zuid-westgevel



impressiebeeld: noord-oostgevel



vogelvlucht: zuid-oostgevel

In dit aangepaste ontwerp is de rechterzijgevel (dakgoot) verlaagd van 6,50m naar circa 4,00m. Het verschil in hoogte met de huidige dakgoot is ongeveer 30cm. Om de raadszaal op de eerste verdieping te kunnen creëren is een verhoging van de dakconstructie nodig, zonder deze verhoging blijft de eerste verdieping te klein. Het omgevingsplan laat een goothoogte van 4,50m en een nokhoogte van 10m toe. Een raadszaal op de begane grond bleek niet mogelijk te zijn omdat de constructie is opgebouwd uit staal. Hierdoor staan op de begane grond, midden in de ruimtes, vele stalen staanders.

Tijdens een tweede informatiebijeenkomst op 10 april 2024 is bovenstaand ontwerp gepresenteerd. Ook deze werd door veel bewoners positief ontvangen. Een aantal direct aanwonenden gaf echter aan bezwaar te hebben tegen de verhoogde dakconstructie en de schoorsteen in het nieuwe ontwerp. De aangepaste dakconstructie en de schoorsteen zorgen voor (iets) minder zon in hun tuin. Ook gaven ze aan bang te zijn voor geluidsoverlast van de installaties die op de schoorsteen zullen worden aangesloten. Deze informatie is ook gedeeld met de klankbordgroep van de raad.

De architect heeft op verzoek van het college nogmaals geprobeerd rekening te houden met de bezwaren van de direct aanwonenden. Het dak en de schoorsteen zijn vervolgens met 30cm verlaagd. Ook is de schoorsteen smaller gemaakt, deze is van 2,00x2,00m naar 2,00x1,20m verkleind zodat de schaduwwerking minimaal is. Dit is ook gebleken uit de bezonningsstudie die is bijgesloten. De technische ruimte, die aan de rechterzijkant is ingetekend/ gesitueerd, zou extra geïsoleerd kunnen worden om geluidsoverlast tegen te gaan. Hier wordt geen geluidsoverlast van verwacht omdat de installaties binnen, in het pand, worden geïnstalleerd. De afvoer van een geluidsgevoelige installatie (bijvoorbeeld een ventilatiesysteem) zou aan de linkerzijde van de schoorsteen uitgevoerd kunnen worden zodat de bewoners er minimaal tot geen last van zullen hebben. Omdat het type installaties nog niet bekend is zijn deze nog niet verder uitgewerkt in het ontwerp. Hier zal op een later moment kritisch naar gekeken worden. In de laatste elementenbegroting is als uitgangspunt een

bodemwarmtepomp aangehouden. Een bodemwarmtepomp heeft geen buitenunits met ventilatoren die een “zoemend” geluid maken. Uiteraard moeten alle installaties voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit.

Met dit laatste voorlopig ontwerp (als bijlage bijgesloten) is in opdracht van het college een elementenbegroting opgesteld. Deze begroting houdt rekening met een totale renovatie, inclusief het verduurzamen van het pand en inclusief de vloerafwerking, het schilderwerk, keukens en het sanitair.