

Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

22 september 2009
Gemeentestukken: 2009-269

Onderwerp: Jongeren centrum P.C. Hoofdstraat 4

1. Voorstel

De raad wordt gevraagd in te stemmen met

1. Het voorstel ten behoeve van de verbouw en inrichting van de P.C. Hoofdstraat 4 (Jongeren centrum) met daarbij de volgende aspecten:

Bouwkosten

Een verhoging van het krediet met € 239.800,- in verband met hogere bouwkosten. In dit bedrag is rekening gehouden met 5% onvoorzien over de kosten van verbouw en installaties.

Inrichting en Veiligheid

De gebruikers van het pand P.C. Hoofdstraat 4 ontvangen een eenmalige geormerkte subsidie van € 210.000,- ten behoeve van de inrichting (inclusief veiligheid) van het pand P.C. Hoofdstraat. Deze subsidie wordt grotendeels gedekt door de reserve gebruiksmogelijkheden P.C. Hoofdstraat.

BTW integratieheffing

Vooralsnog maakt de BTW integratieheffing onderdeel uit van het krediet en moet rekening worden gehouden met een BTW-last van afgerond € 310.000,-.

2. In verband met het onder punt 1 genoemd voorstel een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 760.000,- (inclusief 5% onvoorzien).
3. De reserve gebruiksmogelijkheden jongeren centrum (afgerond € 197.000,-) hiertoe in te zetten ter dekking van de kapitaallasten van de inrichting.
4. De resterende ongedekte investering van € 563.000,- te dekken door verhoging van de bestaande kapitaallastenreserve ten laste van de vrije reserve.
5. Het achterstallig onderhoud in 2009 € 161.000,- inclusief BTW (inclusief 5 % onvoorzien) ineens als last in de exploitatie te nemen.
6. Het bedrag van € 161.000,- in achterstallig onderhoud te dekken uit verlaging van de subsidiebijdrage Dynamiek, ter grootte van de terug te vorderen exploitatiesubsidie over 2009, (minimaal € 115.000,-) en onttrekking van het restant (maximaal € 46.000,-) aan de vrije reserve.
7. De begroting 2009-2012 overeenkomstig te wijzigen.

2. Aanleiding

In uw vergadering van 26 juni 2008 heeft u ingestemd met het voorstel (gemeentestukken: 2008-174) tot structurele vestiging jongeren centrum in het pand P.C. Hoofdstraat 4. Met dit voorstel heeft u ook een krediet ter beschikking gesteld voor de verbouwing van het pand. Gewijzigde inzichten ten aanzien van de kosten voor het project maken het nu noodzakelijk dat wij u een nieuw voorstel

aanbieden. Wij hebben u hierover reeds uitgebreid geïnformeerd in een raadsinformatiebrief in juni 2009. Deze brief is door de portefeuillehouder ook nog mondeling toegelicht tijdens het seniorenconvent van 6 juli 2009.

Naast de bovenvermelde raadsinformatiebrief hebben wij u gedurende het afgelopen jaar ook nog middels twee andere raadsinformatiebrieven op de hoogte gesteld van de voortgang van het proces. In februari 2009 hebben wij u geïnformeerd over de aangepaste planning en het traject voor de planologische procedure. En recentelijk in september hebben wij u per brief geïnformeerd over de voortgang van de planologische procedure en aangegeven dat wij voornemens waren het nieuwe raadsvoorstel in november aan u aan te bieden ter behandeling in uw vergadering van 5 november.

3. Aspecten

Zoals wij u in onze brief van juni 2009 hebben aangegeven is het noodzakelijk u een nieuw voorstel voor te leggen gelet op een stijging van de kosten. Het door u ter beschikking gestelde krediet is niet voldoende om het pand P.C. Hoofdstraat adequaat op te leveren. Ten tijde van het raadsvoorstel in juni 2008 was een aantal kosten nog niet in beeld. Intensieve gesprekken met de bewoners en gebruikers hebben onder meer geleid tot aanpassing van de plannen. Met deze aanpassingen is een beter en realistischer plan ontstaan waarbij ook meer draagvlak bestaat onder zowel gebruikers als bewoners. Daarnaast was in het raadsvoorstel expliciet dan wel impliciet aangegeven dat voor een aantal kosten wij nog met een nieuw voorstel zouden komen. De verschillende kostenaspecten zijn hieronder per onderwerp kort toegelicht. In de bijlage treft u op onderdelen een uitgebreide onderbouwing aan.

Hogere bouwkosten

Met het raadsvoorstel van juni 2008 heeft u een krediet ter beschikking gesteld van € 650.000,- exclusief BTW. Daarbij was in het raadsvoorstel aangegeven dat daarbij rekening diende te worden gehouden met een onzekerheidsmarge van 10%. Gaandeweg het proces is gebleken dat dit bouwbudget niet toereikend is. Verschillende aspecten hebben daartoe bijgedragen. Gelet op de bijkomende kosten is het noodzakelijk het bouwbudget te verhogen tot € 838.000,-. Dit betekent een stijging van € 188.000,- exclusief BTW. Wij willen u er op wijzen dat, gelet op alle aspecten die nog niet in beeld waren bij het raadsvoorstel van juni 2008, deze stijging wel fors lijkt maar wel zeer noodzakelijk is om een goed functionerend jongerencentrum te kunnen opleveren. In de bijlage geven wij een toelichting op de bijkomende kosten.

Post onvoorzien

Zoals bij elk bouwproject gebruikelijk is wordt een post onvoorziene kosten opgenomen. Tijdens de bouw kunnen zich namelijk altijd situaties voordoen die een kostenstijging inhouden. Het is daarom ook nu noodzakelijk om bovenop het bouwkrediet een voorziening te treffen voor onvoorziene kosten. Dit om te voorkomen dat wij gedurende het bouwproces een nieuw voorstel aan u moeten voorleggen. Normaal gesproken wordt uitgegaan van 10% onvoorziene kosten. Gelet op het intensieve proces dat wij reeds met gebruikers hebben doorlopen stellen wij voor nu uit te gaan van 5% onvoorziene kosten.

BTW integratieheffing

In het eerder genoemde raadsvoorstel van juni 2008 is aangegeven dat de geraamde verbouwingskosten exclusief BTW zijn. Hierover is fiscaal advies ingewonnen. In het kader van fiscale regelgeving is de zogenaamde integratieheffing van toepassing. Dit betekent dat bij de herbesteding van een bestaand pand de gemeente de BTW (integratieheffing) niet kan terugvorderen. Ten tijde van het raadsvoorstel diende de integratieheffing nog te worden uitgezocht en afgestemd met de fiscaal adviseur. Daarom is destijds aangegeven dat de

verbouwingskosten exclusief BTW zijn. Inmiddels zijn alle kosten in beeld en kan ook de BTW berekend worden.

Daarbij dient echter het volgende te worden opgemerkt. Op basis van informatie door de gemeentelijke fiscalist is het wellicht mogelijk dat de verhuur van het jongerencentrum onder de belaste verhuur kan gaan vallen. Dit wordt nu verder onderzocht. Uiteindelijk zal de fiscus dan nog met het verzoek moeten instemmen. Mocht blijken dat belaste verhuur nu alsnog mogelijk is en de fiscus hiermee instemt dan zal de integratieheffing niet meer van toepassing zijn en wordt een BTW-voordeel van afgerond €310.000,- gerealiseerd op de investering.

Gelet op het feit dat de optie belaste verhuur nog onzeker is wordt u vooralsnog geadviseerd de BTW integratieheffing in het beschikbaar te stellen krediet als kostenpost mee te nemen.

Aankoop pand P.C. Hooftstraat 4 door de Algemene Dienst

Het pand P.C. Hooftstraat 4 is ondergebracht bij het grondbedrijfcomplex restpercelen (strategische aankoop). Omdat u in uw vergadering van 23 juni 2008 heeft ingestemd met het voorstel tot permanente vestiging van het jongerencentrum in het pand is het noodzakelijk dat het pand wordt overgedragen aan de Algemene Dienst. Het pand is immers geen restperceel meer maar heeft een permanente bestemming gekregen. De aankoop van het pand door de Algemene Dienst van het grondbedrijf is *kostenneutraal*. De Algemene Dienst koopt het pand aan van het Grondbedrijf. De opbrengst van deze aankoop wordt als inkomst 'Verkoop P.C. Hooftstraat 4' geboekt op het grondbedrijfcomplex Restpercelen. Bij afhandeling van de rekening 2009 zal de verkoopopbrengst P.C. Hooftstraat 4 vervolgens in totaliteit in de vorm van 'winstneming' teruggeboekt worden naar de Algemene Dienst. Hiermee is deze transactie voor de gemeente kostenneutraal. Het pand komt vervolgens in beheer bij de afdeling IBF (Beheer Gebouwen). Bij de monitor zal deze transactie verwerkt worden.

Inrichtingskosten

Inventaris

Ten aanzien van de inrichting voor het pand zijn wij van mening dat dit een gedeelde verantwoordelijkheid is van de gemeente en de gebruikers. Met het nieuwe pand creëren we een stedelijke voorziening die nog niet in dezelfde vorm bestaat in Ridderkerk. Het uitgangspunt daarbij is het aanbieden van stedelijke maatschappelijke activiteiten. Het inrichten van een dergelijk pand kost veel geld en het is niet reëel dit volledig bij de gebruikers neer te leggen. U heeft dit zelf ook in een eerder stadium onderkend door €100.000,- te storten in de reserve gebruiksmogelijkheden jongerencentrum. Hiermee kwam de stand van de reserve op €197.000,-. Wij stellen nu voor om €150.000,- uit deze reserve ter beschikking te stellen aan de gebruikers voor het inrichten van het pand.

Uit een inventarisatie met de gebruikers is gebleken dat de totale inrichtingskosten niet volledig gedekt kunnen worden door de reserve gebruiksmogelijkheden Jongerencentrum. De kosten liggen aanzienlijk hoger. Wij stellen echter niet voor een hoger bedrag ter beschikking te stellen. Wij zijn van mening dat de gebruikers zelf ook een verantwoordelijkheid hebben bij de inrichting van het pand. Ons voorstel is dat wij €150.000,- geoordeelde subsidie ter beschikking stellen aan de gebruikers. Voor het bedrag dat overblijft uit de reserve stellen wij voor een deel als dekking te gebruiken voor de extra kosten ten aanzien van veiligheid. Een (kleiner) deel van de reserve wordt ingezet voor onderzoekskosten en leges.

Veiligheid

Ten aanzien van het aspect veiligheid zijn wij van mening dat ook de gemeente daar een rol in heeft. Uitgangspunt is dat bij het jongeren centrum de sociale veiligheid gegarandeerd is. Wij hechten daar zeer aan. Ook gelet op een verantwoorde inpassing van het jongeren centrum in de omgeving. In dit raadsvoorstel hebben wij het alleen over zaken die moeten worden aangeschaft in het kader van veiligheid. Ten aanzien van het deurbeleid en de inzet van bewakers worden aparte afspraken gemaakt en vastgelegd in de vergunningen. De kosten voor de inzet van personeel worden geacht uit de exploitatie van het jongeren centrum gedekt te worden. Deze kosten worden dan ook niet meegenomen in dit raadsvoorstel.

De volgende drie aspecten ten aanzien van veiligheid zijn voor dit raadsvoorstel van belang.

- Alarminstallatie totale gebouw
- Camerasysteem totale gebouw
- Detectiepoorten

In overleg met betrokkenen is geconcludeerd dat om de veiligheid maximaal te kunnen waarborgen het van belang is om te werken met zowel een camerasysteem als detectiepoortjes.

Voorstel

Ten aanzien van de genoemde aspecten stellen wij het volgende voor. De gemeente neemt de kosten voor het camerasysteem en de detectiepoortjes voor haar rekening. Wij stellen eisen ten aanzien van veiligheid en het is dan ook niet meer dan redelijk dat wij daar aan bijdragen. Te meer daar sprake is van een maatschappelijk belang om de veiligheid in- en rond het pand te waarborgen. Ten aanzien van het alarmsysteem geldt dat dit een verantwoordelijkheid voor de gebruikers is omdat zij ook zelf verantwoordelijk zijn voor de verzekering. Het camerasysteem kan dan betaald worden met het geld van de inrichtingssubsidie. Het bedrag dat ter beschikking dient te worden gesteld voor veiligheid is € 60.000,--. Hiermee komt het totaal bedrag voor de inrichtingssubsidie (inventaris en veiligheid) op € 210.000,--.

Alternatief

Ten aanzien van het bovenstaande kunt u ook nog een andere afweging maken en principieel van mening zijn dat de gebruikers zelf verantwoordelijk zijn voor de in pandige veiligheidssituatie. Dan geldt dat wij als gemeente geen bijdrage leveren en dat de gebruikers zelf de kosten moeten dragen. Bij dit alternatief ontstaat wel een financieringsprobleem voor de Gooth omdat zij hebben aangegeven absoluut geen extra kosten te kunnen dragen. Dit kan eventueel leiden tot een verzoek aan de gemeente voor een bijdrage. Als u kiest voor het alternatief wordt de kredietaanvraag overeenkomstig het besluit naar beneden aangepast in de begroting.

Achterstallig onderhoud

In onze informatiebrief van juni hebben wij u ook geïnformeerd over achterstallig onderhoud aan het pand. Het pand aan de P.C. Hooftstraat 4 heeft in de boeken gestaan als strategische aankoop waarbij het op termijn gesloopt zou gaan worden. Dit betekent dat er behalve een minimaal budget voor kleinschalig onderhoud geen middelen in de begroting staan voor grootschalig onderhoud. Nu het pand voor het grootste gedeelte in gebruik gaat worden genomen blijkt dat een aantal achterstallige onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk is. Het belangrijkste daarbij is het onderhoud aan het dak. De kosten voor het achterstallig onderhoud bedragen € 161.000,--. Dit was bij de oorspronkelijke planvorming nog niet in beeld.

Terugvorderen exploitatiesubsidie 2009

Voor de exploitatie van het stedelijk podium is jaarlijks € 140.000,-- beschikbaar. Dit bedrag wordt jaarlijks als subsidie aan stichting Dynamiek verstrekt. Voor het lopende jaar 2009 is het uit te keren bedrag al begin 2009 overgemaakt aan Dynamiek. Zoals wij u al geïnformeerd hebben zal

het pand P.C. Hoofdstraat niet eerder dan in 2010 operationeel zijn. Dit betekent dat Dynamiek voor 2009 geen recht heeft op de exploitatiesubsidie. Wij hebben dan ook het traject tot terugvordering ingezet.

Op basis van de algemene subsidiebepalingen blijkt dat we niet het volledige bedrag kunnen terugvorderen. Als door de ontvanger van de subsidie reeds kosten zijn gemaakt die direct verband houden met de activiteit waarvoor subsidie is verleend dan moeten deze kosten in mindering worden gebracht van het terug te vorderen bedrag. Daarbij geldt het redelijkheids- en billijkheidsprincipe.

Op basis van informatie van Dynamiek blijkt al voor € 25.000,- aan kosten te zijn gemaakt die direct verband houden met de activiteit. Wij hebben dan ook besloten het resterende bedrag van € 115.000,- terug te vorderen. Daarbij stellen wij voor om het teruggevorderde bedrag eenmalig in te zetten als dekking voor het achterstallig onderhoud en het restant (maximaal € 46.000,-) te onttrekken aan de vrije reserve.

Exploitatie tijdens de gebruiksfase

Als het pand is opgeleverd breekt de gebruiksfase aan. De ingebruikname van het pand brengt exploitatielasten voor de begroting met zich mee. Het uitgangspunt daarbij is dat de exploitatie budgettair neutraal is. Deze exploitatielasten (onder andere beheer & onderhoud en zakelijke lasten) worden nagenoeg gedekt uit de huuropbrengsten. Daarbij worden de afspraken zoals die met de Gooth zijn gemaakt ten aanzien van de huidige huur gerespecteerd. Na 1 jaar zullen de huidige afspraken worden geëvalueerd. Met de ingebruikname van het pand zal de begroting worden bijgesteld ten aanzien van de exploitatielasten en de huuropbrengsten.

Faillissement van de aannemer

Recentelijk is gebleken dat de aannemer die de verbouwing zal doen faillissement heeft aangevraagd. Uit de door ons ingewonnen informatie is gebleken dat een deel van het bedrijf inmiddels verkocht is (inclusief een deel van het personeel). Daarnaast heeft de zoon van de aannemer het stokje overgenomen en binnen een nieuwe BV een doorstart gemaakt onder dezelfde naam als het oorspronkelijke bedrijf. De opdracht voor de P.C. Hoofdstraat is meegegaan naar de nieuwe BV.

Gelet op het intensieve proces dat wij hebben doorlopen met de aannemer is het niet aan te bevelen om met een andere aannemer in zee te gaan. Maar wij zijn wel voornemens onderzoek te doen naar het risico dat wij als gemeente lopen met het doorgaan met deze zoon van de oorspronkelijke aannemer. De vraag is of dit jonge bedrijf voldoende solide is. Wij zullen dan ook de vraag stellen of de aannemer bereid is en mogelijkheden heeft om een bankgarantie af te geven om het mogelijke risico bij de gemeente af te dekken. Dit is niet ongebruikelijk bij het verlenen van een grote bouwopdracht. Wij verkennen dus of voldoende zekerheden kunnen worden afgegeven om met deze aannemer verder te gaan. Zodra wij hier duidelijkheid over hebben kan eventueel een heroverweging plaatsvinden.

4. Aanpak/Uitvoering

Als u besluit in te stemmen met dit voorstel zijn alle financiële kaders voor dit project helder. Om te kunnen starten met de verbouwing is het dan alleen nog noodzakelijk dat de bouwvergunning wordt afgegeven en ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend. Zoals wij in onze informatiebrief van september al hebben aangegeven zijn drie zienswijzen op de bouwvergunning en voorgenomen ontheffing van het bestemmingsplan binnengekomen. Daarbij hebben wij ook aangegeven dat het behandelen van deze zienswijzen gevolgen heeft voor de bouwplanning. Het proces ziet er in grote lijnen nu als volgt uit.

Planning

Volgens de huidige planning nemen wij op 29 september een besluit over de zienswijzen, de concept bouwvergunning en de ontheffing van het bestemmingsplan. Na publicatie van dit besluit op 8 oktober is het mogelijk om binnen zes weken beroep aan te tekenen tegen ons besluit. Daarbij is sprake van rechtstreeks beroep bij de rechtbank. Na de termijn van zes weken kunnen wij in principe starten met de bouwwerkzaamheden. Als echter een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt aangevraagd, zijn wij genoodzaakt de behandeling daarvan af te wachten. In de tussentijd mogen er dan geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

Wij kunnen op dit moment moeilijk inschatten of dat het geval zal zijn. Wij wachten daarom de beroepstermijn af en kunnen daarna aangeven of de uitvoering daadwerkelijk van start kan. Wij zullen u hierover tegen die tijd weer informeren via een raadsinformatiebrief. Gelet op de beroepstermijn van zes weken is de verwachting dat wij halverwege november duidelijkheid hebben over het vervolg van het proces. Dit sluit goed aan bij de datum van behandeling van dit raadsvoorstel.

Overige zaken

Zoals wij in de informatiebrief van september ook hebben aangegeven zijn wij met de gebruikers nog steeds in gesprek over beheer en exploitatie van het jongeren centrum. In onze volgende informatiebrief informeren wij u over de voortgang van deze gesprekken.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Samengevat komt de investering in het jongeren centrum neer op een investering van afgerond € 1.410.000,-. Na aftrek van alle beschikbare dekkingsmiddelen resteert een netto ongedekte investering van € 563.000,-. Dit bedrag kan worden gedekt door aanwending van de vrije reserve. Hiernaast dient voor achterstallig onderhoud een bedrag beschikbaar te worden gesteld van € 161.000,- inclusief btw en 5% onvoorzien. Het bedrag kan gedekt worden uit verlaging van de subsidiebijdrage Dynamiek, ter grootte van de terug te vorderen exploitatiesubsidie over 2009, (minimaal € 115.000,-) en onttrekking van het restant (maximaal € 46.000,-) aan de vrije reserve. Wat betreft de jaarlijkse exploitatie worden de consequenties na ingebruikname in de begroting verwerkt. Daarbij is het uitgangspunt dat de exploitatie budgettair neutraal is.

Vergelijking met het oude voorstel

Het raadsvoorstel van juni 2008 is vergeleken met het huidige voorstel. Daarbij wordt in één oogopslag helder wat de financiële verschillen zijn ten opzichte van het voorgaande plan. Bij deze vergelijking zijn bij het voorstel van 2008 ook de posten aangegeven die al wel in het raadsvoorstel van juni 2008 zijn benoemd maar destijds nog niet concreet in de kredietaanvraag hebben gezeten. Deze posten zitten in het huidige raadsvoorstel concreet in de kredietaanvraag maar zijn niet nieuw omdat ze al bij het oorspronkelijke plan zijn benoemd.

Voorstel juni 2008

Voorstel november 2009

Geraamde kosten

- € 650.000,- bouwkrediet

- € 838.000,- bouwkrediet

- € 197.000,- Inrichting en leges

- € 42.000,- post onvoorzien (5 %)

- € 210.000,- inrichting (incl. veiligheid)

- € 10.000,- leges

Wel aangegeven maar niet geraamd

- BTW nog niet berekend wel benoemd

- € 310.000,- BTW

- € 65.000,- post onvoorzien (10%)

Totaal € 912.000,-

Totaal € 1.410.000,-

Gemeentestukken: 2009-269

Het verschil ten aanzien van het voorstel in juni bedraagt dus € 498.000. Als daar de BTW nog van af wordt gehaald bedraagt **de feitelijke kostenstijging voor het project (dus de kosten die nog niet in beeld waren) € 188.000**. Dit is overigens naast de kosten voor het achterstallig onderhoud die eenmalig als last worden genomen (en daar staat dekking tegenover).

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Behandeld in de raad d.d. 5 november 2009
h.t.v.bochove@ridderkerk.nl/370/HB

BIJLAGE

In deze bijlage wordt voor een aantal aspecten nog een toelichting gegeven. Het gaat daarbij om een toelichting op de gestegen bouwkosten en op de inrichtingskosten ten aanzien van veiligheid.

Bouwkosten

Uit het overleg met gebruikers zijn aanvullende (noodzakelijke) aanpassingen van de bouwplannen naar voren gekomen, bij de bouwplantoetsing zijn aanvullende eisen gesteld en op basis van overleg met omwonenden zijn aanpassingen aan het plan gedaan. Dit heeft ertoe bijgedragen dat de kosten hoger zijn komen te liggen dan wij oorspronkelijk hebben ingeschat. Hieronder volgt een omschrijving van de aspecten die hebben bijgedragen tot aanpassing van de plannen.

Aanpassingen op verzoek van de gebruikers

Op basis van intensieve gesprekken met de gebruikers zijn de bouwplannen aangepast. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk om het pand optimaal te kunnen gebruiken. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het plaatsen van een keukenblok, de bouw van een podium, de aanleg van een gasleiding van de keuken en extra afvoerputten in het gebouw (van belang voor schoonmaak).

Rookruimte

Op verzoek van de omwonenden zijn de plannen aangepast om een ruimte in het pand te creëren waar gerookt kan worden. Hier was in de eerste instantie niet in voorzien en dit betekent dan ook dat de bouwkosten hoger uitvallen dan in eerste instantie geraamd.

Brandveiligheid

Bij de verplichte toets van de bouwvergunning heeft de brandweer een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van brandveiligheid. Hierdoor was het noodzakelijk de plannen op onderdelen aan te passen. Zaken die onder meer moesten worden aangepakt zijn, een nooduitgang, vluchtwegen en een extra brandhaspel en waterleiding in de rookruimte.

Energie

In de oorspronkelijke plannen is rekening gehouden met één energieaansluiting voor het gehele pand P.C. Hoofdstraat. Gaandeweg het proces is naar voren gekomen dat het zeer twijfelachtig is of één aansluiting voor het gehele pand voldoende is. Om zekerheid te verkrijgen heeft een doorrekening plaatsgevonden op basis van een maximale energiebelasting voor het gehele pand. Uit deze berekening is gebleken dat één aansluiting niet voldoende is. Gelet op het risico dat bij grotere evenementen de stroom uitvalt is het noodzakelijk om een extra energieaansluiting te realiseren. Ook dit heeft financiële gevolgen.

Invalidentoilet

In het oorspronkelijke plan is niet voorzien in een invalidentoilet. Maar mede op basis van bouwregelgeving is het noodzakelijk om een invalidentoilet te creëren. Ook dit was reden om de plannen te wijzigen en een invalidentoilet in te passen. Daarbij moet geschoven worden met verschillende units om ruimte te creëren. Dit heeft weer een kostenstijging tot gevolg.

Tekenkosten

Gelet op alle wijzigingen ten aanzien van het oorspronkelijke plan die gedurende het proces zijn doorgevoerd moesten ook de bouwtekeningen steeds worden aangepast. Ook dit heeft een kostenstijging tot gevolg.

Achterstallig onderhoud

Zoals in het voorstel is aangegeven is er sprake van achterstallig onderhoud aan het pand. Naast dat een aantal ingrepen noodzakelijk is, is het onderhoud ook van belang om het gebouw weer een frisse goede uitstraling te geven. Werkzaamheden die tot het achterstallig onderhoud behoren zijn, lichtkappen op het dak vervangen, dakbedekking vernieuwen en het schilderen van het buitenwerk.

Veiligheid

Ten aanzien van het aspect veiligheid is in het voorstel zelf al het een en ander opgemerkt. In het kader van volledigheid worden in deze bijlage nog kort een toelichting gegeven op een drietal aspecten rond veiligheid.

Camerasysteem

Het gebouw P.C. Hoofdstraat bestaat uit verschillende ruimten. Vanuit de gedachte van beheersbaarheid is het zeer wenselijk om te werken met een intern camerasysteem. Als er dan ergens iets voorvalt, kunnen de beelden achteraf worden afgelezen. Een ander belangrijk aspect is de preventieve werking die van een camerasysteem uitgaat. De monitor zichtbaar en in de verschillende ruimten wordt ook aangegeven dat sprake is van camerabewaking. Het is ook niet ongebruikelijk om met een dergelijk systeem te werken. In verschillende sozen van stichting Dynamiek hangen camera's en ook bij de Fakkels is sprake van een uitgebreid camerasysteem.

Detectiepoortjes

Ten aanzien van het plaatsen van detectiepoortjes geldt het zelfde als bij het ophangen van camera's. Er gaat een preventieve werking vanuit. Ten aanzien van de effectiviteit van de poortjes geldt wel dat een combinatie noodzakelijk is met ingehuurde beveiligers aan de deur. Met name bij de grotere evenementen is dit het uitgangspunt. Dit wordt ook in de vergunningen vastgelegd. Bij reguliere activiteiten zoals de jongerensozen van Dynamiek en reguliere soosavonden van de Gooth kunnen de detectiepoortjes worden ingeklapt. Zo kan flexibel worden ingespeeld op de aard en omvang van de activiteiten in het jongerencentrum.

Alarminstallatie

Een alarm installatie is absoluut noodzakelijk in verband met de verzekering. Het uitgangspunt hierbij is dat dit een verantwoordelijkheid is van de gebruikers van het pand. In het geval van sociëteit de Gooth geldt echter dat de aanschafkosten voor het alarmsysteem niet door de vereniging gedragen kunnen worden.