

Trefkoele+



Rapportage eind Fase 2 'Kulturhus Trefkoele+'



17 april 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Het bouwplan	3
	2.1 Algemeen	3
	2.2 Oordeel Welstandscommissie	4
	2.3 Duurzaamheid	4
	2.4 Omgevingsgeluiden	5
	2.5 Parkeren	5
3.	Strategische huisvestingskeuzes	5
4.	Samenwerking partners	6
5.	De gezamenlijke programmering	6
6.	De financiën	6
	6.1 De investering	6
	6.2 Vervallen subsidiemogelijkheden	7
	6.3 De bijdrage van De Trefkoele (75/25 regeling).	7
	6.4 De exploitatie	7
	6.5 Bijkomende kosten	8
7.	Communicatie	8
8.	Risicoanalyse	9
9.	Tijdelijke huisvesting	9
10.	Follow up	9

BIJLAGEN:

1. Presentatie van het plan (architect).
2. Oordeel welstandscommissie
3. Duurzaamheidsmaatregelen
4. Inrichtingsplan buitenruimte
5. Lijst met betrokken partijen
6. Bezettingschema's
7. Kernwaarden Kulturhus Trefkoele+
8. Samenvatting raadsessie met gebruikers 10 april 2013
9. Financieel overzicht, onderdeel investering (**volgt - vertrouwelijk**)
10. Kostenraming buitenterrein (**volgt - vertrouwelijk**)
11. Financieel overzicht, onderdeel exploitatie (**volgt - vertrouwelijk**)
12. Specificatie van kosten vrijgespeelde locaties en afname subsidies. (**volgt - vertrouwelijk**)

De besluitvorming rondom project Trefkoele+ wijkt , zoals al eerder is aangegeven, af van de gebruikelijke procedures. Dit vanwege de Europese aanbesteding (conform afspraak komt het college na aanbesteding met een financieel voorstel bij de raad) en de doelstelling om op 1 september 2014 het project te hebben gerealiseerd, waardoor het project, bij goedkeuring van de gemeenteraad, zo spoedig mogelijk na 1 juni 2013 kan starten.

Op 13 mei 2013 zal project Trefkoele+ op de agenda van de raadscommissie staan. Op dat moment is echter nog geen financiële duidelijkheid. Deze verwachten wij kort na deze vergadering. De gemeenteraad zal zo spoedig mogelijk, na het beschikbaar komen van de aanbestedingsgegevens op de hoogte worden gebracht van de totale financiële stand van zaken (bijlagen 9 t/m 12). In het concept raadsvoorstel is om deze reden het krediet aangeduid met 'x'. Dit bedrag zal worden ingevuld voor de behandeling in de gemeenteraad en na de technische sessie van 21 mei 2013.

De bijlagen 9 t/m 12 zijn daarom nog geen onderdeel van de stukken. Wel wordt er al verwezen naar deze stukken omdat deze rapportage op 27 mei 2013 voor definitieve besluitvorming voorligt.

1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in januari 2012 besloten akkoord te gaan met de vernieuwingsplannen voor De Trefkoele en om 8 miljoen euro inclusief BTW hiervoor als taakstellend budget te reserveren. Het Haalbaarheidsonderzoek Kulturhus De Trefkoele van 6 december 2011, opgesteld door ICSadviseurs was de basis voor het raadsbesluit waarmee fase 2 is gestart.

Door alle partners en partijen die betrokken zijn bij het project is bijzonder hard gewerkt om tot het resultaat te komen dat nu voor ons ligt. Een enorme prestatie, die onder hoge tijdsdruk is gerealiseerd. Natuurlijk is er gestreden voor iedere m². Logisch, omdat met de realisering van een Trefkoele+ er niet economisch rendabele gebouwen buiten gebruik worden gesteld, er voor de toekomst gebouwd moet worden en dat teveel m² onnodig veel geld kosten in een kern die vergriest en waar het aantal jongeren daalt.

Daarnaast biedt het Kulturhus De Trefkoele+ de mogelijkheid om werk met werk te maken en enkele strategische keuzes te realiseren die het belang van de gemeente in zijn algemeenheid ook dienen. Concreet gaat het om het gymnastieklokaal Molendijk, de Toerclub Dalfsen, het gebouw van de openbare bibliotheek en de herinrichting van het buitenterrein en de waterhuishouding rond het nieuwe Kulturhus.

Slagen wij er in om de besluitvorming in de maand mei rond te krijgen, dan betekent dat het minste overlast voor de gebruikers van de huidige Trefkoele en kan voordeel worden behaald door de marktsituatie in de bouw. In september 2014 moet De Trefkoele+ opgeleverd zijn. Slagen wij hier niet in, dan betekent dat of een jaar vertraging of twee sportseizoenen met onderbrekingen en buiten de gemeentegrenzen sport bedrijven. Dat dit tot bijzonder veel hogere kosten leidt is evident.

Deze notitie behandelt verder de stappen die in de leidraad van de Grote Projecten gevolgd worden. Er is voor gekozen niet al te diep in te gaan op het proces, hier bent u al diverse malen over geïnformeerd.

2 Het bouwplan

2.1 Algemeen

Het nu voorliggende bouwplan is met betrokken partijen tot stand gekomen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen zijn of haar inbreng te leveren. Er is een multifunctioneel gebouw ontworpen waarbij ruimten uitwisselbaar, separeerbaar of uniek gebruikt kunnen worden. Een multifunctioneel en een specifiek gebouw zijn elkaars tegenpolen. Dat betekent dat compromissen gesloten moesten worden. Daar is een prima balans in gevonden. Een voorbeeld daarvan is, dat activiteiten voor ouderen op de 1^e etage plaatsvinden. Een goede toegankelijkheid wordt gewaarborgd door het liftsysteem. De lift is ook geschikt voor scootmobielen en kent het rij in rij uit principe. Hiermee wordt uw vraag van de lijst van toezeggingen beantwoord.

De sport is door de gebruikersraad en de huidige beheerder van De Trefkoele vertegenwoordigd in het proces. Daar waar dat om specifieke acties vroeg heeft overleg in kleiner comité plaatsgevonden en zijn diverse gesprekken gevoerd met de diverse individuele sportverenigingen. Er is een resultaat bereikt waar de breedtesport goed mee uit de voeten kan en topsport kan plaatsvinden. Daarbij aangetekend, dat voor de absolute top op het onderdeel hoogte dispensatie moet worden verleend. Wij vinden dat gezien de schaal van Dalfsen acceptabel.

Er is continue gewaakt dat teveel m² worden gerealiseerd. Gebruikers –vooral de sport- denken dat De Trefkoele+ te weinig expansiemogelijkheden heeft. Voor vandaag is het aantal m² misschien niet extreem ruim, maar volgens het college en de stichting is het zeker voldoende, ook in het licht van veranderingen in de (lokale) samenleving. Er komen organisaties bij en gaan er op termijn wellicht organisaties weer uit De Trefkoele+; daarnaast is het Kulturhusconcept meer dan een gebouw alleen. Van het management wordt verwacht dat de uren slim worden verdeeld om een optimale bezetting te krijgen. Aan de andere kant is uit een exploitatief oogpunt enige spanning tussen vraag en aanbod een goede keuze. De financiële risico's zijn dan kleiner.

Het plan ademt een sfeer van ontmoeting en activiteiten uit, zelfs al wanneer het gebouw benaderd wordt. Een echte plus ten opzichte van de huidige situatie. De plus heeft meerdere betekenissen. Hij symboliseert de functie van het Kulturhus, wijst de weg, maar legt bovenal als een kruispunt in het

gebouw de verbinding van alle activiteiten. (zie bijlage 1 voor een presentatie van het ontwerp van de hand van de architecten)

De afwerking heeft het predicaat 'sober en functioneel', maar is uitnodigend. En dat is voorwaarde voor een Kulturhus. Doorkijkjes, warme kleuren passend bij de doelgroep en als functionele aanduidingen.

2.2 Oordeel Welstandscommissie

De welstandscommissie heeft het plan als bijzonder positief gekwalificeerd.

De commissie constateert dat op zorgvuldige wijze invulling is gegeven aan de vernieuwde Trefkoele. De architect is er zeer goed in geslaagd om samenhang en nieuw elan aan het gebouw te geven zonder daarbij de bibliotheek te overschaduwten. De commissie complimenteert alle betrokken partijen met dit ontwerp. De vernieuwde Trefkoele is een treffend voorbeeld die de hogere architectuurambitie van de gemeente Dalfsen daadwerkelijk waarmaakt.

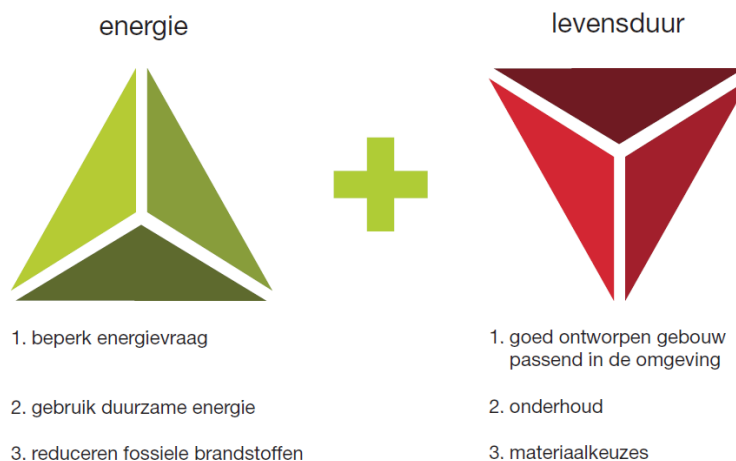
De commissie vraagt wel bijzondere aandacht voor de inrichting van het buitenterrein rond De Trefkoele+. Zij wijst er op dat het belangrijk is dat de kwaliteit van gebouw en omgeving op het zelfde niveau wordt uitgevoerd. Dat gaat ook gebeuren. Het advies is als bijlage 2 toegevoegd.

2.3 Duurzaamheid

In januari 2012 heeft u gevraagd (lijst van toezeggingen) wat er moet gebeuren om De Trefkoele+ energieneutraal te krijgen. Die specifieke rapportage is niet opgesteld, omdat het in stand houden van hal 2 en het toevoegen van de bibliotheek aan het gebouw een energieneutraal gebouw niet mogelijk maakt.

Het bestuur van de Trefkoele deelt de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid. Zoals is toegezegd is hier in de tweede fase een nadrukkelijke verdiepingsslag op gemaakt. In fase 2 is duurzaamheid een permanent uitgangspunt geweest. Dit speelde met name een rol in de selectie van de architect, die ook beoordeeld werd op dit onderwerp en bij de selectie van de installatieadviseur.

Spring/MoederscheimMoonen scoorde een rapportcijfer van 8,90 op het onderdeel inventiviteit en duurzaamheid. Dit met name door de combinatie van de Trias Energetica (energie) en de Trias Vitea (levensduur), wat gezamenlijk tot resultaten leidt. Duurzaamheid is immers niet alleen energie(opwekking/reductie).



In bijlage 3 is wel aangegeven welke –ook rendabele- duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast. Tijdens de besprekingen over de technische installaties werd al snel duidelijk, dat er uiteraard vele mogelijkheden zijn, maar dat bij een aantal investeringen de terugverdientijden rond de 20 tot 25 jaar liggen en dat subsidiemogelijkheden voor een gebouw als De Trefkoele+ er niet (meer) zijn. Dan ontstaat een situatie waarbij evenwicht moet worden gezocht tussen de ideële besparing, de zakelijke aspecten en het financiële kader. Het bestuur van De Trefkoele+ heeft als grote wens om de daken

van het gebouw van zonnepanelen te voorzien en de opbrengst daarvan ook ten goede aan de gemeenschap te laten komen. Er loopt nog onderzoek, maar de drempels en muren die overwonnen moeten worden liggen op het vlak van de wet- en regelgeving.

2.4 Omgevingsgeluiden

De huidige Trefkoele is zo 'lek als een mandje' werd door omwonenden aangegeven. En dat is ook zo. Het spreekt voor zich dat dit aspect ook extra aandacht heeft gekregen, ook in het overleg met de omwonenden. Bouwkundige en installatietechnische mogelijkheden zijn in het ontwerp verwerkt om minimale overlast te hebben. Daar waar weinig invloed op uit te oefenen is betreft het komen en vooral gaan van gebruikers.

2.5 Parkeren

Het realiseren van rond de 200 parkeerplaatsen was ons doel. Dat is boven de norm die voor dit soort voorzieningen geldt. Wij zijn daar grotendeels in geslaagd en voldoen aan de norm van het CROW. Op basis van deze norm zijn voor het huidige plan 164 nodig. De inrichting van de buitenruimte voorziet momenteel in 188 plaatsen. Bij grote evenementen moet naar andere parkeerplaatsen worden uitgeweken. Voor het bestuur van De Trefkoele+ ligt hier een organisatorische taak. Zie voor de inrichting van de buitenruimte: bijlage 4. Wij zullen alert zijn op mogelijkheden om in de toekomst extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

3 Strategische huisvestingskeuzes

Gaande het proces werd duidelijk, dat met een efficiëntere indeling van hal 2 en nieuwbouw (in plaats van verbouw) van hal 1 de gebruiksmogelijkheden beter werden. Daarnaast blijkt, dat door multifunctioneel gebruik van ruimten op basis van de behoefte van organisaties minder m² per organisatie nodig zijn. Natuurlijk is het wenselijk dat niet iedereen op de 'mooiste' uren van de ruimten gebruik kan maken. Maar met het kader toekomstbestendigheid en met de wetenschap van vergrijzing en minder jeugd is het realistisch te stellen dat de accommodatieve behoefte op avonden niet zal groeien en tevens zal verschuiven naar overdag. Daarom durven wij het gymnastieklokaal Molendijk na de realisering van Kulturhus De Trefkoele+ buiten gebruik te stellen. De bezetting is in De Trefkoele+ in te passen. Daarmee wordt de weg vrijgemaakt om de locatie van Molendijk in de toekomst te herontwikkelen.

Vanuit de gedachte van herontwikkeling van het centrum is ook de keuze gemaakt om met DTV'84 in overleg te gaan om vervroegd te verhuizen. Het recht van opstal van DTV'84 loopt immers in 2016 af en DTV'84 heeft eind 2011 het college op de hoogte gebracht van lekkageproblemen in het huidige gebouw. Door DTV'84 in De Trefkoele+ huisvesting aan te bieden konden beide knelpunten opgelost worden. Het college heeft altijd de hoop gehad met DTV'84 tot overeenstemming te komen. Ondanks een finaal aanbod (waarover u via het RIS bent geïnformeerd) heeft DTV'84 op het laatste moment definitief besloten niet mee te doen en geheel op eigen benen te blijven. Dat respecteren wij. Op dat moment was in het proces het punt van no return in de ontwerpfase gepasseerd. Dat betekende, dat voor de 200 m² die voor DTV'84 in gedachten was een andere bestemming moest worden gevonden. Partners hebben aangegeven, dat het toevoegen van organisaties op het vlak van de zorg waardevol zou zijn. Op dit moment vindt constructief overleg plaats om die wens in vervulling te laten gaan. Wij hopen daar binnenkort uitsluitsel over te kunnen geven. Dat dit zo snel mogelijk is, zegt ook iets over de kracht van het concept en de deelnemende partners.

De keuzes die het college gemaakt heeft en wellicht nog maakt leiden in euro's uitgedrukt tot een hoger investeringsbedrag. Dit komt in de financiële stukken tot uiting.

Een strategische keuze van andere aard die ook buiten het investeringskrediet is gebleven is de aankoop van de bibliotheek. Dat is nodig omdat één eigenaar en één exploitatie de beste keuze is. Daarmee geven partijen uitvoering aan het door u meegeven kader van één gebouweigenaar. De bibliotheek heeft er –niet van harte- mee ingestemd om hun eigendom over te dragen. Taxaties leren, dat de te betalen vergoeding op een bedrag van € 250.000 gesteld moet worden. Hiertoe zijn wij contractueel (op basis van het afgesloten recht van opstal) verplicht.

4 Samenwerking partners

Gezamenlijke programmering en samenwerking zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkeling van een Kulturhus. Met een groot aantal partijen heeft overleg plaatsgevonden. Uiteraard meer partijen dan die er uiteindelijk meedoen. Daarbij komt, dat het college heeft besloten om niet alleen naar de toekomst van De Trefkoele+ te kijken, maar ook naar toekomstige ontwikkelingen in het centrum van de kern Dalfsen. Uit een strategisch oogpunt en om werk met werk te maken was dat in het proces een logische stap. Ook het kader van de gemeenteraad om niet teveel m² te realiseren of in stand te houden was daar debet aan. Dat heeft tijd gekost, maar was het meer dan waard.

Er doen nu partners mee die elkaar kunnen aanvullen en versterken. Op bijlage 5 zijn deze opgenomen. Ook partners die zijn afgevallen zijn daar terug te vinden.

5 De gezamenlijke programmering

Bij een project dat onder tijdsdruk staat en waaraan nieuwe partners worden toegevoegd en wij het aantal te realiseren m² zo veel als mogelijk is willen beperken, schiet het ontwikkelen van de gezamenlijke programmering er enigszins bij in. In fase 1 is gestart met veel nadruk voor de gezamenlijke programmering (zie rapportage fase 1) en aan het begin van fase 2 zijn de kernwaarden gedefinieerd (bijlage 7). In het vervolg van fase 2 waren de pijlen op andere doelen gericht. Ondanks de focus op het ontwerp zijn de deelnemers enthousiast en het plan van aanpak om de programmering handen en voeten te geven ligt klaar. Het komend jaar wordt er hard aan de uitwerking hiervan gewerkt. In de raadsinformatieavond op 10 april 2013 heeft Renée Kerdijk hierop een toelichting gegeven. Haar presentatie staat op het RIS.

De kracht van de Trefkoele+ is dat er partijen meedoen die elkaar versterken, kunnen samenwerken en voordeel uit het Kulturhusconcept kunnen halen. Alle partijen kunnen binnen het voorliggende plan hun huidige activiteiten uitvoeren. De bezettingsschema's van het gebouw zijn als bijlage 6 toegevoegd.

Natuurlijk zit er op momenten spanning op de vraag en het aanbod. Maar in het licht van de ontwikkelingen en de financiële mogelijkheden en beperkingen is uit een bedrijfseconomisch oogpunt een zekere spanning verstandig.

Bijzonder gelukkig is het college met de heel nauwe samenwerking tussen het bibliotheekbestuur en het bestuur van De Trefkoele. Het aanbod van de bibliotheek om het Kulturhusconcept met het Trefkoelebestuur verder uit te rollen zien wij als een succesfactor om de gezamenlijke programmering de komende jaren handen en voeten te geven. Om die reden is het ook acceptabel dat er nog geen kant-en-klaar plan ligt. Er is vertrouwen dat dit rond komt. Dat vertrouwen wordt mede gevoerd door de situering van diverse scholen rond De Trefkoele+ en de samenwerking met het wijksteunpunt Gerner Marke.

6 De financiën.

6.1 De investering

De gemeenteraad heeft een taakstellend budget van 8 miljoen euro gereserveerd voor de vernieuwbouw van De Trefkoele+. De basis voor dit bedrag is vastgelegd in de rapportage van BBN adviseurs van 20 oktober 2010 'Drie scenario's voor De Trefkoele gekozen en uitgewerkt' en heeft nadien in verschillende rapporten (o.a. het haalbaarheidsonderzoek fase1) als uitgangspunt gediend. Gedurende het proces is het bouwbudget continue bewaakt. Bij elke nieuwe stap in het proces is het budgetoverzicht in de stuurgroep besproken en heeft de stuurgroep haar fiat gegeven. De actuele marktontwikkelingen zijn gemonitord en vertaald naar het project. De analyse leert dat we in de pas lopen.

Als gevolg van strategische keuzes zijn er gaande het uitwerkingstraject fase 2 kandidaat-gebruikers aan het concept toegevoegd en is gymzaal Molendijk aan het programma toegevoegd. De raad is via voortgangsrapportages en informatiebrieven etc. hierover regelmatig geïnformeerd.

Nieuwe keuzes en werk met werk maken, die gezien moeten worden als diepte-investeringen, vragen om een hoger investeringsbudget. Nu de kans er ligt is het een logische keuze om meerdere vliegen in één klap te slaan. Op bijlage 9 (vertrouwelijk) is een gedetailleerd financieel overzicht opgesteld. Daarbij wordt aangetekend, dat op het moment van bespreking in de commissie de aanbesteding nog moet plaatsvinden en dat pas bij de aanbesteding met zekerheid is aan te geven of onze ramingen en inschattingen correct zijn gemaakt. Een spannend moment in het project.

Wij willen op dit moment, gezien de lopende aanbesteding, nog geen bedragen communiceren. Dit zou de aanbesteding wellicht kunnen beïnvloeden. De vijf bouwondernemingen hebben namelijk nog tot begin mei de tijd om hun aanbesteding in te dienen.

De raad heeft er bij de Grote projecten voor gekozen om de inrichting van het buitenterrein buiten de projectkosten te houden. Ook in het geval De Trefkoele+ hebben wij die lijn vastgehouden. In bijlage 10 vindt u een kostenraming.

6.2 Vervallen subsidiemogelijkheden

In het kader van de provinciale subsidieregeling (pMJP) was ook voor Trefkoele+ een subsidie van € 100.000 voor stenen in het vooruitzicht gesteld. Omdat het project De Trefkoele+ niet op 31 december 2013 gereed is, komt deze subsidiemogelijkheid te vervallen. Ondanks pogingen daartoe is de provincie niet bereid tot het verlengen van termijnen. De € 25.000 voor de ontwikkeling van de gezamenlijke programmering willen wij de komende periode wel gaan inzetten ter dekking van de kosten voor de ontwikkeling van de gezamenlijke programmering.

6.3 De bijdrage van De Trefkoele (75/25 regeling).

De Trefkoele+ kent een diversiteit van gebruikers. Alle gebruikers zijn huurders, waarvan de meeste organisaties een gesubsidieerde organisatie betreft. Een concrete eigen inbreng van 25% is bij een dergelijke, niet direct verenigingsgebonden, investering heel moeilijk realiseerbaar. En dat is ook begrijpelijk. Moeilijk of niet, er wordt een eigen bijdrage gevraagd, maar ieder project is uniek.

Voor De Trefkoele+ is de eigen bijdrage vanuit de stichting als volgt (volgens opgaaf van de stichting):

1. Aanloopkosten project De Trefkoele verbreed(t)	15.000 euro
2. Kosten tot nu toe (uren, vergaderkosten, etc)	40.000 euro
3. Tijdelijke voorzieningen tussenjaar	60.000 euro
4. Derving inkomsten boekjaren 2013 en 2014	140.000 euro
5. Inrichting	440.000 euro
6. Vrijwilligersuren bestuursleden, 4000 uur	PM
7. Verkoop grond aan gemeente	PM
8. 50% van teruggave BTW	PM +
	<u>695.000 euro</u>

De grond gaat voor een bedrag van € 1,- over naar de gemeente. Wanneer de waarde van de grond gewaardeerd zou worden op een gangbaar tarief per m² zou dit uitkomen op een bedrag van ongeveer € 700.000,- (7.095 m² x € 100). Onderzoek leert dat de waarde van grond met een maatschappelijke bestemming varieert van € 75,- per m² tot € 120,- per m². Tevens is overeengekomen dat alle terug te ontvangen BTW op de investering voor 100% naar de gemeente gaat in plaats van de verdeling 50-50.

6.4 De exploitatie

Een sluitende exploitatie is de voorwaarde voor de realisering van het project. In bijlage 11 is de exploitatie voor de jaren 2015 tot en met 2020 opgenomen. Bij dit project was het uitgangspunt, dat de exploitatie met de huidige gemeentelijk subsidie van € 200.000 volstaan moest worden. Dit bedrag is in de exploitatie opgenomen.

Aan de inkomsten kant vallen twee zaken op:

- **De tarieven die de verenigingen blijven en gaan betalen.**
Met het bestuur van De Trefkoele+ is afgesproken, dat de tarieven vanaf het peilmoment 1 januari 2011 gemiddeld met niet meer dan 2,5 % per jaar zouden stijgen. De te verwachten inflatie was daarvoor het vertrekpunt. Dit uitgangspunt is met de betrokken huurders

gecommuniceerd. In de subsidieovereenkomst met het bestuur van De Trefkoele+ wordt vastgelegd, dat de tariefsstijgingen niet hoger mogen worden dan de jaarlijkse inflatie.

- **De huur die de gemeente gaat betalen, los van het subsidie.**

Subsidie verlenen en ook huur betalen? Het Kulturhus(concept) vraagt van de kant van de gemeente om sturing. We gaan naar tijden, waarin de gemeente één van de financiers van activiteiten zal zijn. We investeren in maatschappelijke voorzieningen die centraal in een voorzieningengebied liggen en een uitstraling naar annexe activiteiten hebben. Voor de gemeente zijn in eerste instantie de activiteiten belangrijk, niet zozeer de organisatie die deze uitvoert. Om via subsidieverlening te kunnen sturen (hier is in de notitie Grip op Kulturhusen al over gesproken) en te bepalen welke activiteiten een grote maatschappelijke waarde hebben en dus in een Kulturhus moeten plaatsvinden, gaat de gemeente de benodigde m² voor die activiteiten huren en door het bestuur van De Trefkoele+ laten indelen. De gemeente is daarmee flexibel in het aangaan van contracten met organisaties en het kunnen realiseren van haar doelstellingen. Einde contract of einde subsidierelatie hoeft dan niet te betekenen dat activiteiten die onderdeel van de (gezamenlijke) programmering uitmaken niet meer vanuit de centrale locatie plaatsvinden. Deze lijn zorgt voor grotere transparantie en wordt ook ingezet bij nog te realiseren Kulturhus(concepten). Op bijlage 12 is de specificatie opgenomen van de inzet van vrijvallende exploitaties van accommodaties die de gemeente buiten haar exploitatie brengt. Het gaat om Molendijk, Beatrixgebouw en de peuterspeelzaal.

6.5 Bijkomende kosten

- **Inrichting gebied rond De Trefkoele+**

De inrichting van het buitenterrein is bij alle Grote projecten buiten het bouwbudget gehouden. De berekening van de kosten voor het buitenterrein (parkeren, verbetering waterhuishouding, aankleding etc.) vindt u in bijlage 10. Hiervoor worden de noodzakelijke parkeerplaatsen gerealiseerd, komt een goed afwateringssysteem dat aangesloten wordt op de algemene voorziening van het gebied dat ook verbetering behoeft en wordt het terrein ingericht zoals dat de architect voor ogen staat en waar de Welstand ook om vraagt. Nog belangrijker is, dat met dit inrichtingsplan ook aan de wensen van de directe burens tegemoet kan worden gekomen.

- **Overname gebouw bibliotheek**

De raad heeft aangegeven, dat in de nieuwe situatie er bij voorkeur één gebouweigenaar komt. De bibliotheek heeft er –niet van harte- mee ingestemd om hun eigendom over te dragen. Taxaties leren, dat de te betalen vergoeding op een bedrag van € 250.000 gesteld moet worden. Hiertoe zijn wij contractueel verplicht.

- **Afkoop recht van opstal Toerclub Dalfsen**

Om het gewenste aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren moet de Toerclub Dalfsen verhuizen. Daarom is het recht van opstal afgekocht. Hiermee is een bedrag van € 80.000,- gemoed. Hierover bent u reeds via het RIS geïnformeerd.

7 Communicatie

Binnen het project houden we de ingezette communicatielijns vast en blijven ook de komende maanden actief in contact met de betrokken partijen. Het is belangrijk dat interne en externe partijen ook tijdens de bouw bij Trefkoele+ betrokken blijven.

De Trefkoele organiseert tijdens de periode van de vernieuwbouw, in samenwerking met huidige en nieuwe partners, diverse activiteiten om de gebruikers en inwoners van Dalfsen betrokken te houden bij de Trefkoele.

Het starten van de sloopwerkzaamheden zal niet ongemerkt voorbijgaan: van de 'oude' Trefkoele zal op gepaste wijze afscheid genomen worden. Daarna vinden tijdens de bouwperiode verschillende activiteiten plaats: groot, klein, ludiek, creatief. Kortom voor elk wat wils: vooruitlopend op de nieuwe Trefkoele. Bij de opening van de Trefkoele+ volgt een openingsfeest.

Tijdens de bouwperiode wordt het mogelijk om de bouwactiviteiten te volgen. Dit zou kunnen door het plaatsen van een webcam en het maken van kijkgaten in de afrostering rond de bouw. De website www.trefkoeleplus.nl wordt een centraal informatiepunt, ook zal van nieuwe media als

Facebook en Twitter gebruik gemaakt worden. Daarnaast blijven we gebruik maken van nieuwsbrieven.

Al met al leven er veel ideeën die de komende maanden in een concreet communicatieplan uitgewerkt zijn. In dit plan is aandacht voor alle betrokkenen.

8 Risicoanalyse

De Trefkoele+ is voor Dalfsen een echt groot project. Qua investering en qua opzet. Het is eigenlijk ook uniek, omdat sport een zeer belangrijke positie in het Kulturhus heeft en organisaties die met welzijn en zorg te maken hebben worden samengebracht. Unieke kansen om activiteitenarrangementen samen te stellen.

Er komt een voorziening die in het verlengde van de drie decentralisaties op het Sociaal Domein een voorziening wordt die uit een oogpunt van preventie om inwoners actief te houden heel belangrijk is. Het wordt een basis voor sociale duurzaamheid. Vele activiteiten zijn samengebracht, partijen hebben optimale mogelijkheden elkaars handel en wandel te kennen en lijnen zijn kort. Dat is tevens een valkuil. Er zijn veel partijen die moeten samenwerken en in elkaar moeten investeren. Van het management van De Trefkoele+ wordt verbindend vermogen, inventiviteit en ondernemerschap verlangd, ook naar de omliggende voorzieningen als de scholen. Nu en in de toekomst. Scholen maken onderdeel uit van het de gezamenlijke programmering.

De gemeenteraad heeft er op aangedrongen om op beslissende momenten getekende intentieovereenkomsten te hebben. De partners in het project hebben de contracten ontvangen en deels ook al ondertekend. In de loop van mei zullen de contracten op het RIS worden geplaatst.

9 Tijdelijke huisvesting

Het bestuur van De Trefkoele+ heeft de tijdelijke huisvesting zo geregeld, dat de niet te voorkomen overlast voor de huurders zo minimaal mogelijk is. Hal 2 blijft tijdens de verbouw in gebruik, jeugd sport in Dalfsen, senioren wijken indien nodig uit naar omliggende plaatsen en een deel van de kleinere activiteiten vinden onderdak in de voormalige basisschool 't Kleine Veer of elders in het dorp. Vervoerskosten naar en van de accommodaties buiten Dalfsen komen voor rekening van De Trefkoele+. De huurtarieven voor de gebruikers blijven gelijk aan die van De Trefkoele+.

10 Follow up

Zo snel mogelijk na de GO van de gemeenteraad gaat de vernieuwbouw van start. De directievoering en het projectmanagement wordt in handen van ICSadviseurs gelegd. De gemeente kijkt op de achtergrond mee, maar zal de budgetbewaking scherp houden. Maandelijks wordt rapportage verwacht over de bestedingen en de aangegane verplichtingen. De Stuurgroep De Trefkoele+ neemt die taak op zich. De stuurgroep is intensief bij fase 1 en fase 2 betrokken geweest.

De gezamenlijke programmering wordt verder uitgewerkt. Een projectplan ligt daarvoor klaar en partijen zijn enthousiast om daarmee aan de slag te gaan.

Versie 17 april 2013.