

COLLEGE INFORMATIE BRIEF

Van: Wethouder R. Bijderwieden
Onderwerp: Renovatie Stationsweg 4 (stand van zaken)
Datum: 22 december 2022

Portefeuille Roelant Bijderwieden

In vervolg op de memo 'tussenbericht stand van zaken' van 21 september 2021 stellen wij u met deze CIB op de hoogte van de voortgang met betrekking tot de renovatie van Stationsweg 4. Hiermee geven wij u de laatste informatie over de uitvoering, de kostenraming en planning, alsmede over de beheervorm.

Stand van Zaken uitvoering, budgettering en planning renovatie

Uitvoering

Aannemersbedrijf Visser uit Sliedrecht heeft op basis van een aanbesteding opdracht gekregen voor de renovatie van Stationsweg 4. De aannemer voert de werkzaamheden met de Sliedrechtse bedrijven Van Vliet sloopbedrijf, Van der Leun elektra en loodgietersbedrijf Simon uit en met Klimateerservice uit Hardinxveld Giessendam.

Op basis van het definitief ontwerp (DO) is op 17 oktober 2022 gestart met de sloop van het interieur van het gebouw. De sloop is inmiddels afgerond met uitzondering van het verwijderen van dragende wanden. In totaal is er 100m³ afval uit het gebouw gehaald. Tijdens het slopen is onder de vloer van het eetcafé asbest aangetroffen. Dit wordt eerst verwijderd, daarna wordt gestart met de opbouw.

Bij het opstellen van het projectbudget is rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden na de sloop. Tijdens de sloopwerkzaamheden zijn meer zaken naar voren gekomen dan vooraf ingeschat. Er zijn tegenvallers geweest in en aan het gebouw waaronder de dakpannen, de waterleidingen en de cv-installatie. Verder is er forse brandschade wat hersteld moet worden en is er zoals genoemd asbest aangetroffen. De totale kosten voor achterstallig onderhoud, brandschade en onvoorzien zijn € 218.500. De post onvoorzien bedraagt € 253.000 er resteert daarmee nog € 34.500 van de post onvoorzien.

Multifunctionele inzetbaarheid

We zien kansen om het pand nog meer multifunctioneel inzetbaar in te richten zodat dit meer mogelijkheden en ruimte biedt voor het jongerenwerk en andere partners om in verbinding met elkaar te werken aan de doelen die wij nastreven. Om dit te kunnen realiseren heeft het college ervoor gekozen om deze ruimtes zo in te richten dat deze nog breder inzetbaar zijn.

In eerdere gesprekken met het bestuur van SOJS is met hen gesproken over de indeling van het pand en het gebruik van de verschillende ruimtes. In de uitwerking hiervan zou een groot deel van het pand specifiek ingericht worden door en voor SOJS. Voor de gewenste inzetbaarheid van het pand, willen we dat alle ruimten multifunctioneel ingezet kunnen worden. Dit draagt bij aan de gewenste flexibiliteit om het gebouw faciliterend te laten zijn aan de vragen uit de samenleving en de opgaven waar we als gemeente aan werken. Dit leidt ertoe dat de investeringen in de vaste inrichting nu verschuiven van SOJS naar de gemeente. Deze kosten worden geraamd op € 150.000.

Duurzaamheid

Door de huidige energiemarkt zijn de terugverdientijden van duurzaamheidsmaatregelen fors gereduceerd. Vanuit dit oogpunt hebben we daarom besloten om de volgende drie maatregelen uit te voeren.

1. Plaatsen van zonnepanelen inclusief verzwaren van het dak.
2. Inrichten van zoneregeling CV.
3. Vervangen en isoleren van de bestaande voorzetwanden en isoleren dak.

De extra kosten voor het verduurzamen van deze maatregelen komen op € 124.000.

Prijsstijging

Door de prijsstijgingen in de bouw zijn de kosten € 107.500 hoger uit dan begroot.

Financiële gevolgen

De onvoorziene kosten passen binnen het budget voor onvoorzien. De andere extra kosten leiden tot de volgende aanpassing van het krediet:

Bedragen x € 1.000	
Onderdeel	Bedrag
Beschikbaar krediet	1.800
multifunctioneel	150
duurzaamheid	124
prijsstijging	108
kostprijsverhogende BTW	50
Benodigd krediet	2.231

Een verhoging van het krediet met € 431.000 is daarmee nodig. De structurele kapitaallasten worden als gevolg hiervan ongeveer € 14.000 hoger dan begroot. Hiertegenover staan lagere energielasten en hogere huuropbrengsten (als gevolg van een hogere kostprijs). Dit zal verwerkt worden met de 1^e Tussenrapportage 2023. De dekking van de investeringen van de grote vier vastgoedprojecten (Stationsweg 4, Lockhorst, Gemeentekantoor en Raadhuis) zal dan vanuit de stelpost kapitaallasten worden herzien i.v.m. de samenhang van de vastgoedvraagstukken.

De opdracht voor genoemde werkzaamheden is reeds verstrekt om de volgende redenen:

- De beschikbaarheid van de aannemer, bij het nu stilleggen van de verbouwing loopt de planning te ver uit en moet gewacht worden totdat de aannemer weer ruimte in zijn planning heeft.
- Het is belangrijk dat het pand zo snel mogelijk weer beschikbaar is voor SOJS en andere maatschappelijke partners.
- Er is een risico van oplopende bouwkosten.
- Het exploitatie effect is beperkt omdat tegenover de hogere kapitaallasten lagere energielasten staan.

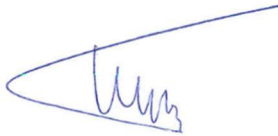
Planning

Op 17 oktober is het pand overgedragen aan aannemersbedrijf Visser. Op die dag zijn de sloopwerkzaamheden gestart. Vanaf 21 november is gestart met de opbouwwerkzaamheden. De planning was het gebouw in maart 2023 op te leveren. Door de lange levertijd van Stedin en de luchtbehandelingskasten is de verwachting nu dat het gebouw in mei 2023 gereed kan zijn. SOJS kan in 2023 tijdelijk gehuisvest blijven aan de Maaslaan 10.

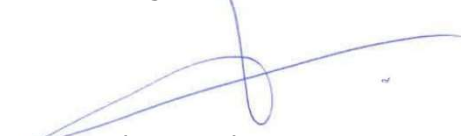
Stand van zaken beheer

Wij vinden het belangrijk dat de jongerenwerkers en het bestuur van SOJS zich kunnen focussen op hun kerntaken ten aanzien van de inhoudelijke doorontwikkeling van het jongerenwerk en zich niet bezig hoeven houden met het dagelijks beheer van het pand. Het college heeft SOJS hiervan tijdens een gesprek op 20 december 2022 op de hoogte gesteld, er zal eind januari een vervolgesprek met SOJS plaatsvinden. De meest optimale vorm van dagelijks beheer wordt nader onderzocht, passend bij het breder gebruik van het pand.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries

Bijlage 1: Begroting

Onderwerp renovatie Stationsweg 4	Raming definitief
Onderhoud binnenkant	745.000
asbest sanering	
vervangen waterleiding compleet	
herstel brandschades	
buiten gebruik stellen kelder, verplaatsen bemetering G,W en E	
Onderhoud buitenkant	395.000
dakrenovatie	
Aanpassen multifunctionaliteit en toegankelijkheid	545.000
inrichting eetcafe	
audio en elektra poppodium	
sluitsysteem binnendeuren	
inrichting bar	
Duurzaamheid	305.000
PV panelen	
zone regeling cv	
voorzetwanden	
<i>totaal exclusief BTW</i>	<i>1.990.000,00</i>
niet verhaalbare BTW	<i>241.000,00</i>
totaal inclusief BTW	2.231.000,00