

Verhuizing Multifunctioneel Centrum De Skalm

Tussentijds verslag van het

Overleg van bestuur De Skalm met Gemeente Leeuwarden.

Aanleiding

Het Bestuur van De Skalm overlegde al geruime tijd met de Gemeente Leeuwarden over de verhuizing van De Skalm naar het oude gemeentehuis in het centrum van het dorp. Dit overleg verliep steeds stroever door grote meningsverschillen, onderlinge frustraties en slechte sfeer.

Op uitnodiging van Wethouder De Haan heeft de wethouder met het bestuur van De Skalm op 17 september overleg gevoerd over de ontstane situatie.

In deze bijeenkomst werd afgesproken om het overleg te hervatten onder onafhankelijke leiding van een mediation team

Voortgangsrapportage

Hieronder een verslag van de activiteiten van het mediation team en de stand van zaken.

Verzameling van de knelpunten

Op 22 september 2021 heeft het mediation team overleg gevoerd met het bestuur van De Skalm om alle door De Skalm gesignaleerde knelpunten te verzamelen.

Een zeer belangrijk algemeen punt was de grote onvrede bij het bestuur van De Skalm over de slechte betrokkenheid van De Skalm bij de verbouw en de sfeer in de overleggen.

Hier is zeer uitvoerig over gesproken, maar uiteindelijk is geconcludeerd dat het verleden niet kan worden over gedaan, maar dat het mediation team zich zal inspannen om alle knelpunten van De Skalm uitvoerig en zorgvuldig te behandelen en zich inzetten om tot een oplossing te komen
De door Skalm gesignaleerde knelpunten zijn:

1. Voorwaarden beschikking inrichtingsbudget
2. Demarcatielijst
3. ICT
4. Lichtplan
5. Koeling/Ventilatie
6. Keuken
7. Huurovereenkomst

Behandeling van de knelpunten

1. Voorwaarden beschikking inrichtingsbudget

Knelpunt:

Het bestuur van de Skalm was van plan om een subsidie van € 75.000 aan te vragen bij het Iepen Mienskipsfûns van de Provincie voor de inrichting van de nieuwe Skalm.

Voor het indienen van deze aanvraag was een beschikking van de Gemeente nodig van € 396.000 voor de inrichting van de nieuwe Skalm. De concept beschikking bevatte echter drie voor De Skalm onaanvaardbare voorwaarden, zodat de subsidie bij het Iepen Mienskipsfûns niet kon worden ingediend.

Actie:

Aangezien het nog maar 7 dagen voor de sluitingstermijn van het IMF was hebben het mediation team binnen de Gemeente meerdere spoed-overleggen op touw gezet om de beperkende voorwaarden uit de beschikking te verwijderen.

Stand van zaken:

De beschikking is zodanig aangepast dat hij voor het bestuur van de Skalm aanvaardbaar was en vervolgens heeft de Skalm nog op tijd de subsidieaanvraag van € 75.000 bij het IMF kunnen indienen.

Dit knelpunt is opgelost.

2. Demarcatielijst

Knelpunt:

De demarcatielijst geeft aan wie verantwoordelijk is voor de verschillende onderdelen van de inrichting van het gebouw. Er circuleerden verschillende lijsten en dat zorgde bij De Skalm voor onduidelijkheid en verwarring.

Actie:

In een overleg op 14 oktober is met vertegenwoordigers van De Skalm en de Gemeente dit knelpunt geanalyseerd. Daarbij kwam uiteindelijk één lijst op tafel waarbij achter elk onderwerp was aangekruist wie verantwoordelijk was, huurder Skalm of verhuurder Gemeente. Op die lijst staan ook de geraamde bedragen vermeld. De optelsom van de bedragen voor de huurder kwam uit op € 396.000.

Stand van zaken:

In het overleg op 14 oktober is door beide partijen geconstateerd dat de daar op tafel liggende lijst (de lijst van de Skalm) gehanteerd wordt als definitieve demarcatielijst. De Skalm merkt nog wel op dat deze lijst op basis is van prijsniveau 2020 en niet geïndexeerd is. Dit knelpunt is opgelost.

3. ICT

Knelpunt

Bij het bestuur van De Skalm was onduidelijk wie verantwoordelijk is voor de verschillende onderdelen van de automatisering en het ICT/wifi netwerk. Gevreesd werd voor een slecht werkende ICT.

Actie

In een overleg op 14 oktober is met vertegenwoordigers van De Skalm en de Gemeente dit knelpunt geanalyseerd. Daarbij bleek dat het door de Skalm opgestelde Programma van Eisen voor de ICT door de Gemeente ongewijzigd is opgenomen in het bestek van de aannemer. Het Programma van Eisen van de Skalm wordt daardoor volledig uitgevoerd.

Stand van zaken

Op 14 oktober is overeenstemming bereikt, zodat dit knelpunt is opgelost.

4. Verlichting

Knelpunt

De Skalm is niet tevreden met de verlichting die voorgesteld wordt voor de Skalm en weet niet de laatste stand van het lichtplan. Om duidelijkheid te verschaffen is een verlichtingsplan nodig, waarbij ook rekening wordt gehouden met verschillende sfeer in de verschillende ruimten van het gebouw.

Actie

In overleggen met de vertegenwoordigers van De Skalm en de Gemeente op 14 oktober, 10 november en 15 november is de verlichting van het gebouw besproken.

Daarbij kwam naar voren dat in alle publieke ruimtes een basis verlichting wordt aangebracht van inbouwpanelen van 60 X 60. De kleur is warm wit en de led panelen zijn in alle publieke ruimtes dimbaar.

Op de eerste verdieping komt in en om de oude Raadszaal specifieke verlichting die past bij de sfeer van die etage, o.a. de oude verlichting wordt hersteld en teruggeplaatst.

In het inrichtingsbudget van De Skalm zit nog € 20.000 voor sfeerverlichting die na de oplevering kan worden aangebracht.

De Skalm is niet tegen het voorgaande en geeft aan dat deze verlichting voldoet aan de normen, maar vindt de inbouwpanelen niet erg sfeervol. Voorgesteld wordt om in de Bieb en in café/foyer meer sfeer aan te brengen door op sommige plaatsen de inbouwpanelen te vervangen door zogenaamde downlighters.

Stand van zaken

De Gemeente verstrekt bouwtekeningen aan de Skalm waarop de geplande verlichting staat aangegeven. Op basis van deze tekeningen kan De Skalm het inrichtingsplan voor de bieb en het café/foyer uitwerken en voorstellen doen voor aanpassing van de verlichting in de Bieb en in café/foyer.

Verwacht wordt dat deze aanpassingen niet al te ingrijpend zullen zijn waardoor dit hopelijk binnen het budget van de bouw opgevangen kan worden.

Het is de bedoeling dit knelpunt aldus eind november/begin december af te ronden.

5. Koeling/Ventilatie

Knelpunt:

De Skalm maakt zich zorgen over het klimaat/de koeling de nieuwe Skalm. Ze verwachten dat in de zomer de temperatuur sterk oploopt waardoor het niet prettig is om in de Skalm te verblijven.

Op 14 oktober en 10 november is er gesproken over de ventilatie en de koeling in de nieuwe Skalm. Op 14 oktober is het knelpunt geïnventariseerd en vervolgens is op 10 november een gesprek gevoerd waarbij ook de installatietechnische adviseurs van De Skalm (Kamperman) en gemeente (Projoule). In dit overleg zijn standpunten uitgewisseld.

Destijds is voor 3 ruimtes een TO-berekening (temperatuur overschrijdingsberekening) gemaakt, de Skalm vindt dat dit voor het hele gebouw gedaan moet worden om te weten hoe het gebouw functioneert. De gemeente geeft aan dat er in de 2 nieuwe uitbouwen voor de bieb koeling wordt toegepast omdat deze ruimtes veel glas krijgen en dat daarnaast voor een drietal ruimtes waarvan de verwachting is dat deze een overschrijding zullen laten zien, een TO berekening is gemaakt. Hieruit bleek dat deze ruimtes inderdaad zonder koeling teveel overschrijdingen laten zien en daarom wordt hier koeling toegepast. Daarnaast wordt het hele gebouw voorzien van ventilatie, waardoor het gebouw qua ventilatie voldoet aan het bouwbesluit. Koeling is geen eis in het bouwbesluit.

Stand van zaken

Omdat de uitgangspunten ver uit elkaar liggen, is in het overleg 10 november afgesproken dat er een werkplan voor dit thema gemaakt zal worden door het mediation team. Deze is inmiddels gemaakt en zal besproken worden in het overleg van 24 november.

6. Keuken

Knelpunt:

In het gebouw komen twee keukens; een op de begane grond van 15.4 m2 en één op de verdieping van 10 m2. Het knelpunt zit bij de keuken op de begane grond. Op een

oorspronkelijke tekening was deze keuken groter, maar bij de nadere detaillering is de oppervlakte terug gebracht naar 15 m². Dat komt door de plaats van kolommen, bestaande muren en de hoofdingang. De keuken van 15 m² heeft een krappe doorgang, waardoor naar de mening van de Skalm deze ruimte niet goed bruikbaar is.

Acties

In overleggen met de vertegenwoordigers van De Skalm en de Gemeente op 14 oktober en 15 november is het knelpunt van de keuken besproken.

In eerste instantie werd de oplossing gezocht in het verplaatsen van de hoofdingang in de ronde pui van rechts naar links. Dit bleek echter onmogelijk, omdat de pui al is besteld en de wijziging van de gevel niet kan zonder een nieuw oordeel van de welstandscommissie.

Verplaatsen van de hoofdingang zou daardoor te duur zijn en te veel vertraging opleveren.

Daarom werd in tweede instantie gekeken naar de mogelijkheden op de oorspronkelijke plek.

Het voorstel is om de wand tussen keuken en hal richting hal op te schuiven, het korter maken van de bar, zodat er een doorgang ontstaat tussen bar en keuken en het vervangen van de draaideur in de keuken door een schuifdeur. Consequentie is waarschijnlijk dat de stand van de binnendeur van het tochtportaal moet worden aangepast.

Stand van zaken

Dit voorstel heeft instemming van alle partijen. De nieuwe schets van de keuken zal door Bakker Vakkeukens aangeleverd worden en zal voorgelegd worden aan de architect van de Gemeente. Aangezien het gaat om een verschuiving van ongeveer 0,5 meter is de hoop dat de kosten van deze aanpassingen meevallen en daardoor binnen het budget van de bouw kunnen worden opgevangen.

Het is de bedoeling dit knelpunt aldus eind november/begin december af te ronden.

7. Huurovereenkomst

Knelpunt:

De Skalm geeft aan dat voor hun niet duidelijk is wat ze exact krijgen, waardoor zij niet het huurcontract kunnen ondertekenen.

Acties:

Als bovengenoemde knelpunten afgehandeld zijn, zal gesproken worden over de huurovereenkomst en de ondertekening hiervan. Dit zal in de loop van december plaats vinden. De Skalm denkt dat dit te optimistisch is.