



## **JAARVERSLAG 2015 VAN STICHTING MULTIFUNCTIONEEL ZALENCENTRUM “DE KIEKMURE”.**

### **Wijziging rechtsvorm.**

Dit is het eerste jaarverslag wat wordt opgesteld door de Stichting Multifunctioneel Zalencentrum “De Kiekmure”. De nieuwe rechtsvorm is formeel ingegaan op 20 augustus 2014. Deze rechtsvorm wijziging ging tevens gepaard met een statutenwijziging.

### **Doelstelling**

De vereniging De Kiekmure stelde zich ten doel het (doen) oprichten en exploiteren van gebouwen ten behoeve van een verantwoorde ontplooiing van het verenigingsleven in Harderwijk. De vereniging bood hiertoe ruimte en faciliteiten aan gebruikersgroepen als verenigingen, stichtingen e.d. voor een breed spectrum van sociaal-culturele activiteiten, vrijetijdsbesteding e.d. De vereniging ontplooi in principe niet zelf activiteiten.

In de statuten van de stichting is het accent verlegd van exploitatie naar het stimuleren en faciliteren van maatschappelijke, recreatieve en sociaal culturele activiteiten. Met name de ontmoetingsfunctie voor bewoners van de wijk Stadsdennen zal meer aandacht krijgen. Een belangrijk deel van het nieuwe gebouw is daarop gericht.

### **Bestuurssamenstelling**

Het bestuur van de stichting bestaat uit:

Voorzitter: dhr. B. Arendshorst

Secretaris: dhr. P. Visch

Bestuurslid: dhr. B.T. Goosen

Er zijn nog 2 bestuurszetels vacant, waaronder die van Penningmeester.

Het bestuur streeft ernaar de vacante bestuurszetels na ingebruikname van het nieuwe gebouw te kunnen invullen.

### **Personeel.**

Het personeelsbestand per 31-12-2015 is:

Dhr. H. Timmer : Beheerder voor 38 uur per week.

Mevr. I. Nusmeier : Administratief medewerkster voor 12 uur per week.

Mevr. L. de Haan : Assistent beheerder voor 30 uur per week

Mevr. E. Bakhoven : Assistent beheerder voor 15 uur per week.

Mevr. F. Kramer : Assistent beheerder voor 20 uur per week.

Dhr. A.J. Hofman : Projectleider nieuwbouw voor 16 uur per week.

In incidentele gevallen maken we gebruik van de diensten van 2 oproepkrachten.

Het schoonhouden van het gebouw evenals de inrichting van zalen is uitbesteed aan Inclusief Gresbo van het Sociaal Werkvoorzieningschap NW-Veluwe die hiervoor 1 medewerker in het gebouw heeft geplaatst.

### **Vergaderingen.**

Het bestuur van de stichting is in 4 reguliere bestuursvergaderingen bijeen geweest.

Het bestuur van de stichting heeft om de 2 weken vergaderd als leden van de projectgroep nieuwbouw.

## **Algemeen.**

### ***Budgetsubsidie:***

In het afgelopen jaar is er intensief overleg gevoerd met de gemeente om te komen tot een nieuwe budgetovereenkomst voor de jaren 2014-2015. In deze budgetovereenkomst wordt de intentie uitgesproken te ontwikkelen naar nog meer verbondenheid met de wijk Stadsdennen en omgeving. Dit is passend bij de WMO doelstellingen uit de Wmo nota "Beter voor elkaar" 2012 – 2015. Het bestuur staat daarbij open voor een veranderende rol die kan wisselen van facilitair, stimulator tot initiator. Het bestuur zal de komende budgetperiode gebruiken om toe te groeien naar deze rol. Dit zal worden vastgelegd in een nieuw op te stellen beleidsplan.

### ***Accountantsverklaring:***

Het accountantskantoor Van Welie heeft de jaarrekening 2014 opgesteld en voorzien van een daarbij behorende goedkeurende verklaring. Deze verklaring was voor 1 juni gereed. Daardoor konden de jaarstukken voor 1 juli naar de gemeente worden verzonden.

### ***Zaalhuurtarieven:***

In verband met de nieuwbouw is een gedeelte van het bestaande gebouw gesloopt. Ter compensatie van het verlies aan zaalruimte zijn er door de firma Jan Snel een aantal kantoorunits geplaatst. Vanwege mogelijke overlast die de gebruikers zouden kunnen ondervinden van de nieuwbouw, zijn de zaalhuurtarieven voor het verenigingsjaar 2015-2016 met 25% verlaagd. In het verslagjaar 2015 zijn er geen klachten van gebruikers binnengekomen die duiden op overlast. Ook zijn er geen gebruikers om die reden vertrokken.

### ***Drank- en horeca wet(DHW):***

Begin 2014 heeft de gemeenteraad een verordening Drank- en Horecawet vastgesteld. Daarin is rekening gehouden met de resultaten van de hoorzittingen en ingediende zienswijzen van organisaties die een Drank- en horecaverunning nodig hebben. De nieuwe regels pakken voor De Kiekmure gunstig uit. Er mogen alcoholische dranken worden geschonken van 13.00 uur tot 24.00 uur en er mogen 12 bijeenkomsten van persoonlijke aard dwz. bruiloften en partijen per jaar worden gehouden. Met name dat laatste is een aanzienlijke verruiming van de verhuurmogelijkheden en kan leiden tot hogere baromzet. In het afgelopen jaar hebben er echter nog geen bijeenkomsten van persoonlijke aard plaatsgevonden. Het deels gesloopte oude gebouw nodigt daar niet toe uit. Na de oplevering van het nieuwe gebouw zullen we echter ruime bekendheid geven aan deze mogelijkheid. Er is een meldingsplicht aan de gemeente alvorens een dergelijke activiteit mag plaatsvinden.

### **Het gebouw.**

Gezien de nieuwbouw plannen zijn er aan het gebouw geen grote onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd die ten laste zouden komen van het daarvoor beschikbaar gestelde budget.

### **Nieuwbouw Kiekmure**

#### ***Bestuurlijk overleg.***

Op 25 maart 2015 heeft er overleg plaatsgevonden met 2 portefeuillehouders van het gemeentebestuur, de heren de Jong en van Noort.

In dit overleg heeft er informatie uitwisseling plaats gevonden over de stand van zaken, de vooruitzichten, de financiën, de projectorganisatie etc.

Het bestek bevindt zich in de afrondende fase, de omgevingsvergunning is in procedure, de sloopvergunning is verleend en de tijdelijke huisvesting en voorzieningen zijn geregeld.

## ***Projectorganisatie.***

### **Opdrachtgever**

In de beheersovereenkomst met de gemeente is het bestuur van De Kiekmure het bouwheerschap toegekend. Dit betekent dat het bestuur van de Stichting Multifunctioneel Zalencentrum De Kiekmure opdrachtgever is. Alleen het bestuur is beslissingsbevoegd in alle zaken en aangelegenheden.

### **Directievoerder**

Het bestuur heeft de heer A.J. Hofman aangesteld als directievoerder. Hij heeft geen bindende volmacht van opdrachtgever. De directievoerder is eerste aanspreekpunt voor alle zaken en aangelegenheden. De directievoerder bereidt de bouwvergaderingen voor en houdt een actielijst bij. De benodigde informatie cq rapporten hiervoor verkrijgt hij van aannemers en adviseurs.

### **Adviseurs**

Opdrachtgever heeft als adviseurs aangewezen cq. daarvoor contracten afgesloten met :

- de heer T.van Ark, algemeen bouwkundig adviseur namens de gemeente Harderwijk.  
Hij woont alle bouwvergaderingen en werkoverleggen bij.
- Ingenieursbureau Westenberg BV  
Toezichthouder op de bouwkundige werkzaamheden (controle van het bestek op de uitvoering). Controleert meer- en minderwerk, adviseert de directievoerder en bewaakt de informatiestromen. Woont een aantal bouwvergaderingen bij; in principe geen werkvergaderingen. Maakt weekrapporten op en stelt een oplever- en restpuntenlijst samen.
- AKT Engineering en Adviesburea  
Toezichthouder op de W+E installatietechnische werkzaamheden (controle van het bestek op de uitvoering). Is op ad hoc basis aanwezig bij een aantal bouw- en werkvergaderingen. Verzorgt de opname en oplevering van de installatie. Controleert de voorgestelde onderhoudscontracten en ingediende revisiegegevens. Is aanwezig bij het beproeven van de installaties.
- BDG architecten.  
Maakt de werktekeningen en toetst de productietekeningen van de aannemer. Begeleidt de esthetische vormgeving van het bouwproces.  
Vertegenwoordigt de constructietechnische werkzaamheden, controleert de prefab onderdelen. Is op adhoc basis aanwezig op de bouwvergadering.

### **Aannemer Burgland Bouw BV**

- Burgland is verantwoordelijk voor het gehele realisatieproces en coördineert ook de uitvoering van de installatietechnische werkzaamheden. De vertegenwoordiger is bevoegd tot het nemen van beslissingen over financiële zaken met betrekking tot meer- en minderwerk.

### **Aannemer Van den Bosch Installatietechniek BV**

- Van den Bosch heeft schriftelijk bevestigd dat de vertegenwoordigers bevoegd zijn tot het nemen van beslissingen over financiële zaken met betrekking tot meer- en minderwerk.

### **Bouwvergaderingen**

- Vaste deelnemers van de bouwvergaderingen zijn:  
het bestuur van de stichting  
de directievoerder en de adviseur van de gemeente Harderwijk  
De vertegenwoordigers van Burgland Bouw BV  
De vertegenwoordigers van Van den Bosch Installatietechniek BV.
- Ad hoc leden zijn:  
Vertegenwoordiger van Ingenieursbureau Westenberg  
Vertegenwoordiger van BDG architecten  
Vertegenwoordiger van AKT Engineering

De bouwvergaderingen worden 1 maal per 4 weken gehouden en wel op dinsdagen, aanvang 13.00 uur, locatie De Kiekmure. De voorzitter van de stichting zit de bouwvergaderingen voor.

De vergaderingen worden voorbereid door de directievoerder die ook een actielijst bijhoudt. Alle stukken worden digitaal verspreid.

### **Projectgroepvergadering**

- Vaste deelnemers zijn:  
het bestuur van de stichting  
de directievoerder en de adviseur van de gemeente Harderwijk  
de beheerder als adhoc lid.  
In de projectgroepvergaderingen worden alle zaken behandeld die buiten het bestek vallen en zaken waarover besluiten moeten worden genomen.  
De projectgroep wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuur en worden 1 maal per 2 weken gehouden op dinsdagen aansluitend aan de bouwgroepvergaderingen en/of werkgroepvergaderingen

### **Werkvergaderingen en Weekrapporten**

- Vaste deelnemers van de werkvergaderingen zijn:  
Directeur en werkvoorbereider van Burgland Bouw BV  
Vertegenwoordiger E- en vertegenwoordiger W-techniek van Van den Bosch Installatietechniek BV  
Bouwkundig adviseur en/of Directievoerder (als toehoorders)  
De werkvergaderingen worden 1 maal per 2 weken gehouden, te weten op dinsdagen van 11.30 uur 12.30 uur. Voorzitter is de directeur van Burgland Bouw. Alle stukken worden digitaal verspreid.

### **Meer- en minderwerk/Signaleringslijst**

Extra werkzaamheden kunnen uitsluitend worden uitgevoerd na goedkeuring en schriftelijke opdracht van het stichtingsbestuur. Meer en minderwerk wordt door toezichthouder verwerkt op een signaleringslijst.

### ***Bestek***

Het definitieve ontwerp van de architect was eind december 2014 gereed. Op 20 januari is er een inloopavond gehouden voor omwonenden waarin de architect zijn ontwerp heeft toegelicht. De reacties waren overwegend positief en dat heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp. Daarna brak de besteksfase aan. Eind april 2015 was het bestek gereed en kon worden gestart met de aanbestedingsfase.

### ***Aanbesteding***

Op 11 mei zijn er 5 Aannemersbedrijven en 5 Installatiebedrijven uitgenodigd om in te schrijven op het project. Na afhandeling van vragen van de inschrijvers, werd het gebouw op 16 juni aanbesteed. Het Aannemersbedrijf BurglandBouw uit Dodewaard bleek de laagste inschrijver te zijn voor het bouwkundige deel. Van de installatiebedrijven was van den Bosch uit Harderwijk de laagste inschrijver. Het werk werd aan beide inschrijvers gegund.

### ***Bezwaarschrift***

Eveneens op 11 mei is er door de gemeente Harderwijk een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw multifunctioneel zalencentrum. Op 17 juni is er echter een bezwaarschrift binnen gekomen van bewoners van het appartementen complex “De Hoge Plataan”. De bezwaarden hebben er bezwaar tegen dat de hoofdingang van De Kiekmure weer aan de Tesselschadelaan gaat komen wat veel parkeer- en geluidsoverlast gaat opleveren. Op 4 augustus heeft hierover een hoorzitting plaats gevonden waarin beide partijen hun zienswijze konden toelichten. Dit heeft niet geleid tot intrekking van het bezwaarschrift. Op 11 september heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten, conform het advies van de commissie bezwaarschriften, het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te houden. Alhoewel hinderlijk, heeft dit bezwaarschrift niet geleid tot vertraging van het bouwproces.

### ***Tijdelijke huisvesting.***

Aangezien het bestaande gebouw tijdens de nieuwbouw zo goed mogelijk moet blijven functioneren, is er een sloopplan in 2 fases opgesteld. Fase 1 bestond uit het slopen van een gedeelte van het bestaande gebouw en fase 2 bestaat uit het slopen van het restant na ingebruikname van het nieuw gebouw.

De sloopwerkzaamheden van fase 1 zijn gestart op 26 mei.

Begonnen werd met het verplaatsen van het kantoor van de beheerder naar de rokersruimte. Tevens werd de buitendeur van de rokersruimte omgebouwd tot een nieuwe tijdelijke toegangsdeur.

Vervolgens worden er werkzaamheden verricht ten behoeve van het plaatsen van 3 tijdelijke units.

Volgens planning waren de tijdelijke units 12 juni klaar voor gebruik en konden de zalen D, F en G (begane grond) en J en K (verdieping) worden ontruimd. De huidige parkeerplaatsen voor het CBR werden verplaatst naar de openbare parkeerplaats aan de andere kant van het gebouw ter plaatse van zaal A (6 stuks) en naast de geplaatste units (4 stuks).

Na de ontruiming en afkoppeling van de installaties werd omstreeks 22 juni begonnen met het feitelijk slopen van de genoemde zalen.

Dat is vanwege het ingezette zwaar materieel niet geheel geluidloos verlopen.

Het slopen was zoals verwacht 10 juli gereed.

### ***Start bouw***

Alvorens te kunnen starten met de bouw, moest er eerst een schone grond verklaring komen.

Na de bouwvak vakantie is de aannemer begonnen met het inrichten van de bouwplaats.

Vanwege lange levertijden van o.a vloerplaten kon de aannemer pas eind oktober daadwerkelijk beginnen met de bouw.

### ***Eerste steenlegging***

Op vrijdag 4 december 2015 werd de eerste steen gelegd door Burgemeester H.J. van Schaik en voorzitter B. Arendshorst. Deze officiële handeling werd verricht ten aanschouwe van gebruikers van het gebouw die daartoe waren uitgenodigd. De burgemeester sprak zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de professionele aanpak en sprak het vertrouwen uit dat het project tot een goed einde zou worden gebracht. Van dit feit zal een plaquette worden gemaakt die in de entree van het nieuwe gebouw in de muur zal worden geplaatst.

### ***Hoogste punt.***

Op 29 maart werd het hoogste punt bereikt. Er werd een vlag geplaatst door de voorzitter en de uitvoerder. Met de bij de bouw betrokken medewerkers en functionarissen werd onder het genot van een hapje en een drankje nog even nagepraat.

### **Gebruik en bezetting.**

#### **Openstelling**

Het gebouw is op 6 van de 7 dagen in de week opengesteld, gedurende alle weken van het jaar met uitzondering van de vakanties (zomer 6 weken en kerst/oud en nieuw 2 weken).

#### *Openingstijden*

Dag	van	tot
Maandag t/m vrijdag	07.30 uur	00.00 uur
Zaterdag	07.00 uur	17.00 uur
Zondag	gesloten	

#### **Gebruik**

Er is sprake van enkele vaste huurders, die één of meer ruimten uitsluitend zelf gebruiken, periodieke huurders die regelmatig (1 maal per week of per 2 weken, of vaker) ruimten gebruiken en incidentele gebruikers (enkele malen per jaar).

### *Permanente gebruikers*

De vaste gebruikers zijn:

- Het Centraal Bureau Rijvaardigheden (CBR), die 2 zalen permanent huurt als kantoorruimte.
- Stichting Jazz en Soul, die een zaal permanent heeft ingericht als dansstudio.

Permanente verhuur van zaalruimte willen we in principe tot een minimum beperken omdat de zalen multifunctioneel gebruikt zouden moeten worden.

Deze situatie is al sinds geruime tijd zo. Dit gebruik is nodig om tot een verantwoorde exploitatie te komen. Beide gebruikers hebben geen winstoogmerk.

Geen winstoogmerk kan dan ook als belangrijk criterium worden gezien voor dergelijke verhuur.

### *Periodiek gebruik*

Opvallend groot is het regelmatige terugkerende gebruik van verenigingen(leden) die 10, 20 en een groot deel meer dan 30 keer per jaar ruimten gebruiken. Deze organisaties kenmerken de accommodatie. Daarbij gaat het om veelal vrij traditionele activiteiten als: (ouderen)soos, schaken, vergaderen, volksdansen, tekenen en schilderen, muziekschool, kaarten, tuinclub, bingo, toneel, sjoelen, bloemschikken, ouderengym, logopedie, biljart, dansen, e.d.

Ook meer moderne activiteiten zijn vertegenwoordigd als computerclub, jazzballet, verdedigingssport, fysiotherapie, taallessen en cursus schoonheidsspecialist.

De accommodatie heeft gezien de organisaties die uit Harderwijk komen, duidelijk een functie die de wijk overstijgt.

### *Incidenteel gebruik*

Er is daarnaast veel incidentele verhuur (1- 7 x per jaar, op verschillende dagen en/of dagdelen) aan diverse groepen, voornamelijk vanuit geheel Harderwijk.

Het betreft vooral verenigingen als bewonersverenigingen, verenigingen van eigenaren, winkeliers, hobby- en sportverenigingen en cursussen.

### **Bezetting**

In vorige jaarverslagen was een overzicht opgenomen waarin de bezettingsgraad van de zalen werd weergegeven. Omdat vanwege de nieuwbouw een deel van het gebouw gesloopt is en er tijdelijk kantoorunits zijn geplaatst is het niet zinvol nu een bezettingsgraad overzicht op te nemen. Bovendien gaan we in het nieuwe gebouw over van 2 naar 3 tijdseenheden per dag.

We zijn voornemens in komende jaarverslagen weer bezettingsgraad overzichten op te nemen.

### **Kengetallen Kiekmure**

Zoals gebruikelijk wordt er in het jaarverslag een overzicht weergegeven van kengetallen zoals die destijds door het bureau Hospitality Consultants (HC) zijn opgenomen in hun rapport betreffende de exploitatie van De Kiekmure. Wat echter voor de bezettingsoverzichten geldt, geldt ook voor de kengetallen. Een gedeelte van het bestaande gebouw is gesloopt en er zijn tijdelijke kantoorunits geplaatst met elektrische verwarming. Ook is er ter compensatie van de overlast een korting gegeven van 25% op de zaalhuur. Kengetallen berekenen voor deze tijdelijke en bijzondere situatie is dan ook niet zinvol. Voor het financiële resultaat in 2015, wordt verwezen naar de jaarrekening. Zodra het nieuwe gebouw volledig in gebruik genomen is, zullen er weer kengetallen worden gepresenteerd.

Het Bestuur van de Stichting Multifunctioneel zalencentrum De Kiekmure,

B. Arendshorst, voorzitter