

Wij hebben in januari 2018 een zienswijze over de toekomst van d'n Binger opgesteld waarbij een aantal sterke en zwakke punten zijn opgenomen over het gebouw.

Wij hebben daarna de gemeente een financiële onderbouwing voorgelegd van de investeringen die nodig zijn om het gebouw zodanig aan te passen dat het multifunctioneel gebruikt kan worden. Tevens is het groot onderhoud meegenomen in de subsidieaanvraag. In de bijlage vindt u dit overzicht. Alle genoemde bedragen zijn inschattingen gebaseerd op offertes excl. BTW. De stichting kan de BTW terugvorderen bij de fiscus. Ter motivering nog de volgende toelichting:

Algemeen

Gemeenschapshuis d'n Binger biedt aan een veertigtal verenigingen en sociaal culturele organisaties onderdak voor het uitvoeren van hun activiteiten. Daarmee vormt zij een centrale en belangrijke functie bij het organiseren en in stand houden van verbindende activiteiten in de kern Meijel van de gemeente Peel en Maas. Een aantal voorbeelden hiervan zijn de activiteiten van de KBO, Carnavalsvereniging de Kieveloeët, Harmonie Eendracht, toneelvereniging de COM, de Fietsvierdaagse en Zorginstelling Sint Jozef. Ook de openbare bibliotheek is in het gebouw gevestigd.

De laatste twee jaar zien wij ook een duidelijke toename van het aantal gedenkdiensten bij uitvaarten.

Door de omvang van de activiteiten van een aantal gebruikers van d'n Binger is er in Meijel of directe omgeving geen geschikte alternatieve locatie beschikbaar. Wel hebben deze gebruikers een aantal wensen voor wat betreft de functies en faciliteiten van het gebouw. Bij een nieuw gebruikersoverleg op 3 juni 2019 en bij gesprekken met individuele gebruikers nadien zijn nog een aantal aanvullende wensen op tafel gekomen.

Het huidige gebouw is in 2001 opgeleverd. Destijds is bij het realiseren van het gebouw op een aantal punten bezuinigd om de totale investering binnen het budget te krijgen. De bezuinigingen hebben destijds met name hun effect gehad op de akoestiek en flexibiliteit van het gebouw. Door de toename van het aantal gebruikers in de avonduren, in de afgelopen jaren, zijn deze punten urgent geworden. Daarnaast zijn er de afgelopen vier jaar een aantal grote nieuwe verenigingen gebruik gaan maken van d'n Binger (o.a. Harmonie en koren). d'n Binger is niet ingericht naar de wensen van deze gebruikers. Met name de akoestiek in de grote zaal is niet geschikt voor een Harmonie en voor koren. Met de voorgenomen renovatie kunnen we alsnog de wensen zijn van deze gebruikers realiseren.

Na ook al eerder met de gebruikers gezamenlijk of individueel overleg te hebben gevoerd heeft op 3 juni 2019 een nader overleg met de gebruikers plaatsgevonden waarin geïnterviewd is wat de wensen waren van onze gebruikers met betrekking tot het gebouw. Op 3 februari 2020 is er een gebruikersoverleg waarin de plannen worden besproken zoals ze nu zijn.

d'n Binger heeft de afgelopen jaren de exploitatie, afgezien van de kosten voor groot onderhoud, sluitend gekregen. Zij heeft echter nog niet de mogelijkheid gehad om voor het financieren van deze aanpassingen financiële middelen te reserveren. Mede daarom en vanwege de noodzaak van de in dit plan vermelde investeringen doen wij daarom nu een beroep op onze gemeente voor een bijdrage in deze investeringen.

De totale investeringsbegroting bedraagt € 674.826 ex BTW, waarvan naar onze mening een bedrag van € 439.064 in aanmerking zou komen voor een subsidie van de gemeente. De specificatie is separaat bijgevoegd. Stichting d'n Binger verzoekt in aanmerking te komen voor 75 % subsidie. Dit vanwege de uitbreiding van activiteiten die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden nadat een andere zaal in Meijel haar deuren sloot en d'n Binger hierdoor nieuwe grote gebruikers heeft verwelkomd, waardoor sprake is geweest van een aanzienlijke functie uitbreiding van d'n Binger.

Het project zal begeleid worden door de heer E. Berben van het adviesbureau Perfect Bouwbegeleiding. Hij zal voorzien in de professionele projectbegeleiding, bouwtoezicht en budgetbewaking. De kosten hiervan zijn opgenomen in de subsidie aanvraag.

Zelfwerkzaamheid staat hoog in het vaandel in het gemeenschapshuis. Waar mogelijk zal dit worden toegepast. Schilderen komt hier het beste voor in aanmerking, mogelijk ook bij de bouw van de berging.

Hieronder zal per item een toelichting worden gegeven met de reden waarom wij een dergelijke investering noodzakelijk achten.

Geluid en akoestiek

De huidige geluidinstallatie voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen die zowel door de zakelijke huurders als door verenigingen gesteld worden. Bovendien zijn deze geheel afgeschreven.

De zakelijke huurders is de doelgroep, waarvan d'n Binger denkt dat deze de exploitatie positief kunnen beïnvloeden omdat deze ook overdag (op dit moment staat het gebouw dan regelmatig grotendeels leeg) van de ruimten gebruik kunnen maken. Dit stelt eisen aan de kwaliteit van geluid. De plaatselijke verenigingen die vooral in de avonden gebruik maken van d'n Binger, en regelmatig grotere evenementen organiseren, (o.a. Carnaval, Harmonie, Peeltoernooi), hebben regelmatig klachten over de huidige licht en geluidsinstallatie. Deze gebruikers huren jaarlijks voor meer dan € 25.000 in aan licht en geluid om hun voorstellingen mogelijk te maken.

De grote zaal van d'n Binger bestaat uit een betonnen dek, de muren zijn van steen en er is een parketvloer. Deze combinatie zorgt voor slechte akoestiek. De harmonie rolt vloerbedekking uit in de grote zaal bij hun repetities i.v.m. de akoestiek. De panelen bedoeld voor verbetering van de akoestiek hebben in 20 jaar hun functie verloren. Nadat de nieuwe opslagruimte is gebouwd, de nieuwe vloer is gelegd en de geluidinstallatie is geplaatst wordt er op de nieuwe situatie een akoestische test uitgevoerd om zo de meest actuele situatie in beeld te krijgen. Op basis van de uitkomst worden er akoestische maatregelen getroffen. De test op voorhand uitvoeren zorgt ervoor dat er medio 2020 een tweede kostenverhogende test gedaan zou moeten worden. Om die reden is de offerte te beschouwen als een stelpost.

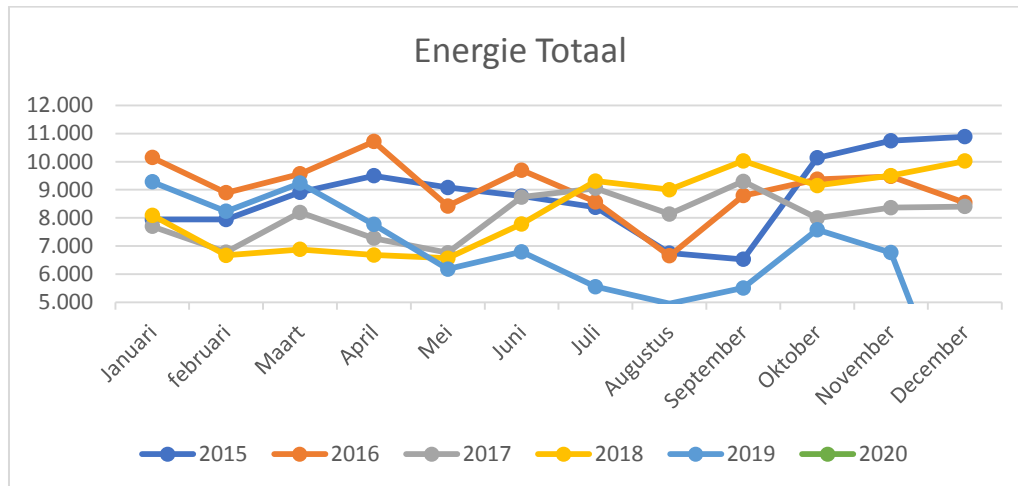
De opgenomen offerte roept wellicht de gedachte op dat er sprake is van een mobiele installatie. Hiervan is echter geen sprake omdat de voorgenomen aanpassingen vast worden verbonden met het gebouw.

Aanpassing Meterkast

De meterkast moet aangepast worden om medio 2020 zonnepanelen op het dak te kunnen plaatsen.

Ledverlichting

De armaturen van de verlichting van d'n Binger zijn afgeschreven en zullen deels vervangen moeten worden. Dit biedt tevens de mogelijkheid om de aanpassing te combineren met het plaatsen van ledverlichting. Hiermee wordt vanaf medio 2020 bespaard op elektriciteitskosten in het gebouw wordt hiermee verduurzaamd. Wij vervangen ook de armaturen in de zaal hangend aan de brug, dit zijn versleten energie slurpende lampen.

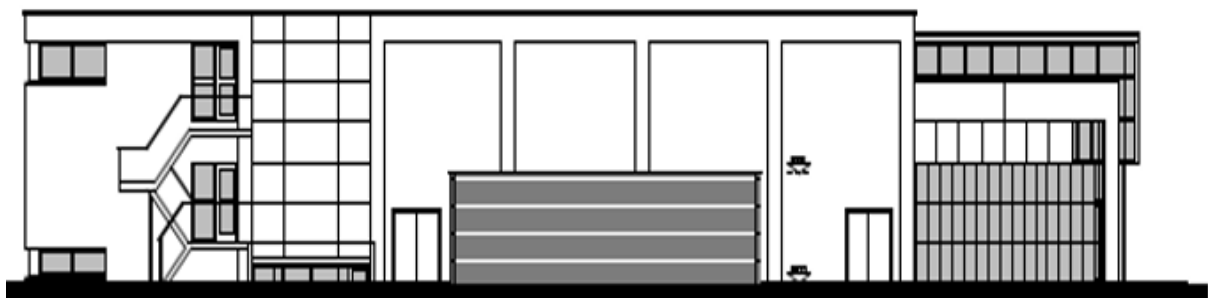


Figuur 1: Stroomverbruik vanaf 2015.

Opslag en nieuwbouw berging aan de buitenzijde van het pand.

Doordat de laatste vier jaar een aantal grotere verenigingen gebruik zijn gaan maken van D'n Binger is er een gebrek aan opslagcapaciteit ontstaan. Ook moet er veel met materialen gesjouwd worden. d'n Binger wil dit probleem gedeeltelijk binnen het bestaande gebouw oplossen door mobiele opslagruimten te maken (verrijdbare kasten).

Daarnaast is er door een aantal verenigingen (met name Harmonie Eendracht) ook gevraagd om extra opslagruimte, omdat hun kostbare instrumenten nu vaak in de zalen staan opgeslagen. Hiertoe is gekeken naar een extra opslagruimte aan de buitenzijde (aan de kant van het kerkhof) van het gebouw. Hier kan een ruimte van ongeveer 42 m² worden gerealiseerd.



Figuur 2. Zijaanzicht te bouwen berging.

Schilder- en stucwerk

De muren in het gehele gebouw moeten dringend geschilderd worden. In de "straat" is er sprake van scheurvorming rond de stalenconstructie. Dit moet hersteld worden waardoor de gehele muur gestukt moet worden. Het schilder- en stucwerk in de "straat" en op meerdere plaatsen kan niet door de medewerkers of vrijwilligers van d'n Binger worden uitgevoerd gezien de hoogte en de

moeilijke bereikbaarheid van plaatsen waar dit moet gebeuren. Tevens hebben we daar te maken met de Arbo wet, de arbeidsinspectie stelt voorwaarden bij deze werkzaamheden. Voor het bestuur speelt de veiligheid van de vrijwilligers en aansprakelijkheid van het bestuur.



Foto 1. Noodzaak schilderen binnenzijde van d'n Binger.

Waar mogelijk wordt door de medewerkers en vrijwilligers van d'n Binger het schilderwerk ter hand genomen.

Vloeren en vloerbedekking

In d'n Binger liggen diverse soorten bedekking van de vloeren. Er ligt nog vloerbedekking in diverse ruimten , deze zijn versleten en worden vervangen door een PVC-vloer.



Foto 1. Vloerbedekking bij lift met tape bij elkaar gehouden.

Wij geven de voorkeur aan de offerte van Verstappen Woninginrichting.



Foto 2: Versleten parketvloer in de grote zaal.

De grote zaal heeft een parketvloer die is versleten. Daar opteren we voor een zachte waterdichte kunststof vloer. Deze vloer heeft ook een positieve uitwerking op de akoestiek. Hier heeft een landelijke opererende partij een offerte voor uitgebracht. De parketvloer in het Lindeboom café en de “straat” kan worden gerenoveerd echter de parkettegel wordt niet meer geleverd. Een ondernemer uit Peel en Maas heeft een offerte afgegeven voor renovatie echter hier zitten dezelfde risico's op als de beoogde leverancier beschrijft, hier is geen aandacht voor geweest. Renovatie van de vloer geeft niet de garantie dat deze de komende 20 jaar blijft liggen. Renovatie kost € 13.932. Vernieuwen van de vloer kost € 21.575, Deze kan wel de komende 20 jaar mee gaan.

De Ketter

Deze ruimte was tot enkele jaren geleden uitsluitend te gebruiken door Stichting De Ketter voor het organiseren van activiteiten voor de jeugd. Deze ruimte lag relatief veel leeg. Om die reden heeft D'n Binger in overleg met De Ketter deze ruimte in 2017 aangepast om deze ook multifunctioneel te kunnen gebruiken. Op dit moment is het nog een grote ruimte. Deze moet in twee delen opgesplitst kunnen worden. De verwarming is onvoldoende voor de andere gebruikers die van deze ruimte gebruik kunnen maken en moet daarom aangepast worden.

Wand tussen spiegelzaal en podium

Gebruikers van de spiegelzaal en de grote zaal hebben regelmatig geluidsoverlast van elkaar omdat de wand tussen deze twee ruimten onvoldoende geluidsdicht is. De geluidsoverlast wordt via de flexibele geluidsdichte wand voorkomen waardoor ook meer gebruikers van deze ruimten gebruik kunnen maken.

Daarnaast is d'n Binger regelmatig in gesprek met organisaties die culturele feesten willen gaan organiseren in d'n Binger. Zij willen op eenzelfde tijdstip van meerdere ruimten gebruik kunnen maken. Deze ruimten moeten afzonderlijk gebruikt kunnen worden (o.a. voor gebed), maar ook als een groot geheel. Hierbij hebben zij vooral hun ogen laten vallen op de spiegelzaal en de grote zaal. De grote zaal wordt vol gezet met grote ronde tafels en er komen dan gemiddeld meer dan 350 bezoekers. Een dergelijke opstelling kan in geen enkele zaal in Peel en Maas worden neergezet.

Energie en renovatie en isolatie van het dak

De verwarmingsketels zijn al 18 jaar oud en zijn intensief gebruikt. Deze zijn in week 50 van 2019 vervangen omdat de installateur deze bij de jaarlijkse controle niet meer goed keurde.

Er is overleg geweest met de installateur of het noodzakelijk was om weer 5 cv-ketels terug te plaatsen, gelet op de voorgenomen overgang op deels duurzame energie in het investeringsplan. De installateur heeft geadviseerd om gelet op de totale installatie voor de luchtbehandeling waarmee de zaal feitelijk wordt verwarmd toch 5 cv-ketels terug te plaatsen

Deze investering maakte eigenlijk onderdeel uit van dit renovatieplan, maar is dus noodgedwongen reeds uitgevoerd, mede dankzij uw reeds verleende subsidiëring voor 75 % van dit onderdeel.

Daarnaast ervaren onze gebruikers steeds meer dat de nodige ruimtes te warm worden in de zomerperiode. Door nu gebruik te maken van de nieuwste technieken op verwarmings- en airco gebied gaan wij op deze manier gedeeltelijk van het gas af. Dit betreft in ieder geval alle zalen op de begane grond, de bibliotheek en de spiegelzaal en zal sprake zijn van een verbeterde klimaatbeheersing in deze ruimten van d'n Binger. In het kader van het verminderen van de CO2 uitstoot wil d'n Binger graag een bijdrage leveren via het winnen van energie uit alternatieve energiebronnen.

De dakbedekking van d'n Binger moet conform het lange termijn onderhoudsplan worden vervangen. Deze vernieuwing van de dakbedekking kan gecombineerd worden met isolatie en plaatsing zonnepanelen. Hierbij heeft Dn Binger een offerte laten opstellen voor 320 zonnepanelen op het dak. Door de dakbedekking nu te vervangen kan het dak worden voorzien van een isolerende laag van 10 cm. Dit reduceert gasverbruik. Bovenop de nieuwe dakbedekking worden de zonnecollectoren geplaatst. Eventueel kan worden geopteerd een partij zonnepanelen op het dak te laten leggen voor haar rekening. Hiermee zou de investering voor eigen rekening beperkt kunnen worden. Dit heeft echter niet de voorkeur.

Aanpassing hoofdingang

Aan de voorzijde van de D'n Binger bevindt zich een zogenaamde tourniquet. Deze draaideur is 15 jaar oud en vormt een enorme jaarlijkse kostenpost. Leverancier van de draaideur geeft aan dat zij geen draaideuren meer leveren en dat tegenwoordig hoofdzakelijk schuifdeuren worden geplaatst. De motoren, remmen en sensoren worden om de 4 jaar vervangen. Na een schade van ruim € 7.000 in het afgelopen jaar hebben we nu een offerte van ruim € 3.700 liggen om onderdelen te vervangen bovenop het regulier onderhoud. Vanwege deze hoge operationele kosten maar ook zeker voor de toegankelijkheid van mindervalide bezoekers is het noodzakelijk de toegang aan te passen. De draaideur wordt vervangen door schuifdeuren met een tochtportaal. Waarmee tocht en energieverlies worden voorkomen. Hiervoor is een kostenraming opgenomen.



Foto 3: Foto hoofdingang,

Diversen

Het verwijderen van de drempels wordt gedaan om de toegankelijkheid voor m.n. minder mobiele mensen te verbeteren.

Uitbreiding Foyer

De KBO is in het najaar verhuisd naar de begane grond. Daarnaast heeft de bibliotheek opgeworpen dat ook zij graag in de toekomst naar beneden wil verhuizen om een betere bereikbaarheid te hebben en samen met de KBO activiteiten te ontplooien. De KBO is inmiddels meer toegankelijk voor bewoners van Meijel waardoor de KBO de openstelling al heeft verruimd.

De bibliotheek kan op de begane grond alleen in de Verstappen zaal gehuisvest worden. Op dit moment zitten daar overdag een groep biljarters die allemaal gepensioneerd zijn. De twee biljarttafels zullen dan op de begane grond in de Foyer geplaatst worden. Dit om meer activiteiten zichtbaar te krijgen in d'n Binger. Gezien het ruimtebeslag zal de Foyer dan uitgebreid moeten worden. Dit heeft als bijkomende voordeel dat d'n Binger een heel andere uitstraling krijgt.

Dit zal niet voor 2021 gaan plaatsvinden waardoor het niet mogelijk is offertes op te vragen. In de subsidie aanvraag is een kostenraming opgenomen voor deze voorgenomen aanpassing,

Meubilair

Door het veelvuldige verplaatsen van het meubilair (inherent aan de hoeveelheid en de verschillende type gebruikers) zou d'n Binger graag het meubilair willen vervangen en daar waar mogelijk ook meer naar de arbeidsomstandigheden kijken (lichtere meubels). Deze kosten zullen wij dekken uit andere subsidies en fondsen.

Stichting d'n Binger.

Meijel, 5 januari 2020.