

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 20 november 2018

Onderwerp : renovatie, restauratie en herinrichting museum Jacob van Horne
Kenmerk : 31616/628311

Geachte raadsleden,

Op 25 oktober 2017 bent u akkoord gegaan met een voorstel voor de renovatie en de herinrichting van het museum. Dat voorstel is opgesteld op basis van het schetsontwerp voor het gebouw. Vanaf april 2018 is gewerkt aan een voorlopig ontwerp.

Nieuwe inzichten

Door nieuwe inzichten in het afgelopen jaar en een recente subsidieregeling liggen er kansen om het museumgebouw nog verder te verbeteren. Zo kiezen we voor een volledig gerenoveerd, gerestaureerd en toekomstbestendig gebouw in plaats van het alleen te renoveren. Daardoor kan het museumgebouw 50 jaar dienst doen in plaats van 25 jaar. Door het verlengen van de afschrijvingstermijn heeft de extra investering geen invloed op de kapitaalslasten.

Kansen

Er zijn nu enkele kansen:

Kans 1: Door een nieuwe provinciale subsidieregeling kunnen we nu veel meer restaureren dan eerder gedacht. Toen gingen we vooral uit van renoveren.

Kans 2: We willen nog meer doen aan duurzaamheid (sluit aan bij ons Programma 2018-2022): zo kunnen zonnepanelen op de achterbouw bijdragen aan lagere exploitatielasten.

Kans 3: Belangrijkste conclusie uit het voorontwerp is de ruimtebehoefte van technische installaties. Deze ruimtebehoefte is omvangrijker dan eerder was ingeschat. Daardoor zouden de werkplekken moeten vervallen. Door de technische installaties naar de 3^e verdieping te brengen en het dak van het achterste deel op te hogen, kunnen toch 7 werkplekken worden gerealiseerd. Dat is van belang om in de toekomst als zelfstandig werkend museum te kunnen functioneren (een van de toekomstopties die ook aansluit bij ons Programma 2018-2022).

Kans 4: Vanwege de verbouwing van het Muntcomplex is het nu mogelijk de trafo's van netbeheerder Enexis, die nog in het museum aanwezig zijn, te verplaatsen naar het Muntcomplex. Dit zorgt voor extra ruimte voor museumfuncties.

Schetsontwerp 2017

Het eerdere voorstel van 2017 was gebaseerd op het schetsontwerp. De keuze van toen was een sober maar doelmatig museum realiseren. Dat betekent:

- Er is beperkt rekening gehouden met duurzaamheid.
- Er is beperkt rekening gehouden met uitgesteld onderhoud.
- Er is beperkt rekening gehouden met reguliere prijsstijgingen in de bouw. Er is geen rekening gehouden met marktwerking.
- Er blijkt achteraf gezien te weinig ruimte te zijn voor de technische installaties in het gebouw.


Conclusie

Als we nu met het voorlopig ontwerp de kansen die er liggen grijpen, betekent dit een grondige aanpak waarbij er sprake is van een volledig gerenoveerd en gerestaureerd, toekomstbestendig gebouw dat minimaal 50 jaar dienst kan doen als museum. Dit in plaats van een gerenoveerd gebouw dat 25 jaar mee kan. Hoe meer nu wordt geïnvesteerd, hoe langer het gebouw kan worden gebruikt zonder het uitvoeren van ingrijpende werkzaamheden en extra kosten in de toekomst. Kortom, efficiënt en effectief inzetten van middelen.

Het definitieve ontwerp geeft straks finaal inzicht in de kosten van de renovatie, restauratie en inrichting.

Meer informatie treft u aan in het raadsvoorstel dat is bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : raadsvoorstel

Afdeling	: PPS - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-622896
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen P.Verhappen@weert.nl / 0495-575284	Zaaknummer: 31616
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Renovatie, restauratie en herinrichting Museum Jacob van Horne.

Voorstel

1. In te stemmen met het afschrijven van de investering in bouwkundige werkzaamheden over 50 jaar in plaats van 25 jaar.
2. In te stemmen met het verhogen van het krediet voor renovatie en herinrichting van het museum van een bedrag van € 4.111.900,- tot een bedrag van € 5.315.670,- met gelijkblijvende kapitaallasten (€ 183.363,-).

Inleiding

Huisvestingsonderzoek/haalbaarheidsonderzoek en schetsontwerp 2017

Op 25 oktober 2017 heeft de gemeenteraad een krediet van € 4.111.900,- beschikbaar gesteld voor renovatie en herinrichting van het museum. In dit krediet zijn beperkt restauratiewerkzaamheden opgenomen. Bijlage bij dat raadsvoorstel is een huisvestings-c.q. haalbaarheidsonderzoek. Ten aanzien van de renovatie en herinrichting is in dit onderzoek aangegeven dat het museum sober doch doelmatig toekomstbestendig wordt gemaakt. Er is een schetsontwerp gemaakt dat heeft gediend als basis voor de kredietstelling. Daarbij is niet concreet aangegeven in welke omvang de verschillende functies kunnen worden ondergebracht. Dit ontwerp ging uit van expositieruimte, educatieve ruimte, verkeersruimte, een aantal kantoorwerkplekken, vergaderkamer, miva op de begane grond, bezoekers- en personeelstoiletten op de tweede verdieping. Er is slechts globaal bekeken of deze functies binnen de daarvoor bedoelde ruimten konden worden ondergebracht. Het aantal kantoorwerkplekken is niet benoemd. Op de plattegronden van het schetsontwerp, waarnaar wordt verwezen in het huisvestingsonderzoek, zijn destijds geen specifieke werkplekken ingetekend.

Samenvattend is de ruimte-invulling van het **schetsontwerp uit 2017** als volgt

expositieruimte	714 m ²
kantoren	5 werkplekken
vergaderruimte/directiekamer	1
Toiletten voor bezoekers	1 miva begane grond en 2 + 1 miva op 2 ^e verdieping
technische ruimte	op zolder

Ontwerp, stand van zaken oktober 2018

Vanaf april 2018 wordt gewerkt aan het voorlopige ontwerp van de renovatie en herinrichting. Daarvoor is een aantal deskundigen ingehuurd zoals een bouwkostendeskundige, architect, interieurontwerper, bouwfysicus, installatieadviseur en constructeur. Onderwerpen die in 2017 op het niveau van een schetsontwerp zijn bekeken

worden daarbij steeds gedetailleerder uitgewerkt. Van een schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp, naar een definitief ontwerp en naar een technisch ontwerp en bestek.

Als onderdeel van deze werkzaamheden is, door het beschikbaar komen van meer informatie, de invulling van de plattegronden van het schetsontwerp van 2017 geconcretiseerd. Als belangrijkste knelpunt is de ruimtebehoefte van de installaties naar voren gekomen. Dit gaat ten koste van kantoor- of expositieruimte. Het heeft niet de voorkeur om expositieruimte in te leveren. Deze nadere uitwerking is bij dit raadsvoorstel gevoegd als "schetsontwerp 2017, nader uitgewerkt in 2018".

Samenvattend is de ruimte-invulling van het **schetsontwerp uit 2017, nader uitgewerkt in 2018**, als volgt

expositieruimte	714 m ²
kantoren	5 werkplekken vervallen i.v.m. benodigde ruimte voor technische installatie
vergaderruimte/directiekamer	1
Toiletten voor bezoekers	1 miva begane grond en 2 + 1 miva op 2 ^e verdieping
technische ruimte	op de 2 ^e verdieping (achterbouw), in de kelder en op zolder

In de fase van de uitwerking van het voorlopige ontwerp is gezocht naar het meest ideale ontwerp. Dit ontwerp leidt tot extra kosten. Dit voorlopige ontwerp biedt echter voldoende ruimte voor kantoren en installaties. Daarnaast komt er op de begane grond, door verplaatsing van de daar aanwezige trafo's, ruimte beschikbaar. Hierdoor kunnen de toiletruimtes voor bezoekers op de begane grond worden gepositioneerd en kan er een ruimere entree worden gemaakt. Het voorlopige ontwerp is bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Samenvattend is de ruimte-invulling van het **voorlopige ontwerp** als volgt

expositieruimte	714 m ²
kantoren	7 werkplekken
vergaderruimte/directiekamer	1
Toiletten voor bezoekers	3 + 1 miva begane grond en 1 miva op 2 ^e verdieping
technische ruimte	op de (nieuwe) 3 ^e verdieping, in de kelder en op zolder

Het voorlopige ontwerp is voorgelegd aan de Monumenten-Welstandscommissie en is positief ontvangen. Er zijn enkele aanbevelingen gedaan die in de verdere uitwerking van het plan worden bestudeerd.

Subsidie restauratie monumenten

Op 1 november 2018 is de provinciale regeling "Restauratie Monumenten 2018-2019" opengesteld. Deze regeling is bestudeerd en er is geconcludeerd dat het door deze regeling mogelijk is geworden om, naast renoveren van het museum, het museum ook te restaureren. Het beschikbaar komen van gelden vanuit deze regeling biedt voor de gemeente deze eenmalige kans. De mogelijkheden die de restauratiesubsidie biedt, is aanleiding geweest om te onderzoeken of, zonder verhoging van de kapitaallasten, verhoging van het krediet mogelijk is. Niet alle kosten zijn subsidiabel en er is cofinanciering vanuit de gemeente nodig. Omdat in het krediet van € 4,1 miljoen beperkt restauratiewerkzaamheden zijn opgenomen moet cofinanciering uit aanvullend krediet komen.

Verplaatsen trafo's

Op de begane grond van het museum is een aantal ruimtes in gebruik door netbeheerder Enexis. De netbeheerder is bereid de daar aanwezige trafo's te verplaatsen naar het Muntcomplex. De eigenaar van het Muntcomplex werkt mee aan plaatsing van de trafo's in zijn complex. Plaatsing van de trafo's in het Muntcomplex is, vanwege de aanstaande verbouwing van het complex, nu relatief eenvoudig. Dit is een eenmalige kans om oneigenlijk gebruik van de desbetreffende ruimte in het museum te beëindigen en deze ruimtes te gebruiken voor museumfuncties. Met deze verplaatsing zijn kosten gemoeid die deels voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten maken geen deel uit van het krediet van € 4,1 miljoen.

Conclusies voorlopig ontwerp

Uit het proces van voorontwerp kan een aantal conclusies worden getrokken:

- Er is meer ruimte nodig voor de opstelling van installaties dan is aangenomen in de fase van het schetsontwerp. Dit gaat ten koste van kantoorruimte of expositieruimte.
- In het krediet is slechts beperkt rekening gehouden met duurzaamheid.
- In het krediet is slechts beperkt rekening gehouden met uitgesteld onderhoud.
- In het krediet is beperkt rekening gehouden met reguliere prijsstijgingen in de bouw en er is geen rekening gehouden met marktwerking.

Daarnaast is gedurende het proces van het voorlopige ontwerp de restauratiesubsidie als kans naar voren gekomen.

Museumvisie

Op 25 januari 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Museumvisie. Daarbij heeft de raad gekozen voor het medium scenario met een mogelijke doorgroei naar het full scenario. Ten aanzien van de renovatie en herinrichting betekent deze keuze dat rekening moet worden gehouden met onder andere werkplekken voor 6 tot 7 personen met een doorgroei-mogelijkheid bij verzelfstandiging. Of verzelfstandiging van het museum met een inzet van 6 tot 7 personen mogelijk is, is nu nog niet duidelijk. Het traject om te komen tot een organisatorisch en inhoudelijk sterk museum is nog niet afgerond. Wel/niet verzelfstandigen van het museum is een deel van dit traject.

Zoals hierboven aangegeven is in het "schetsontwerp uit 2017, nader uitgewerkt in 2018", geen ruimte voor kantoorwerkplekken.

Door nu te kiezen voor geen of zeer beperkte ruimte voor kantoren, wordt een eventuele doorgroei naar verzelfstandiging min of meer uitgesloten.

Beoogd effect/doel

Doel is te komen tot een gerenoveerd en heringericht museum waarbij ook de mogelijkheid bestaat om dit museum te verzelfstandigen. Aanvullend doel is om ook te komen tot een gerestaureerd museum, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de subsidiemogelijkheden. Bij het stellen van deze doelen hoort een grondige aanpak waarbij na realisatie, in combinatie met een passend onderhoudsplan, sprake is van een toekomstbestendig gebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen minimaal 50 jaar dienst kan doen als museum.

Argumenten

Naar aanleiding van de conclusies uit het voorontwerp

1. *Er is meer ruimte nodig voor het onderbrengen van de benodigde functies*

Tijdens de uitwerking van het schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp is gebleken dat er veel meer ruimte benodigd is voor het plaatsen van de technische (klimaat-)installaties. Dit gaat ten koste van kantoorruimte of expositieruimte, maar het heeft nadrukkelijk niet de voorkeur om expositieruimte in te leveren. Ook is gebleken dat in het schetsontwerp

onvoldoende ruimte is gereserveerd voor toiletten. Bovendien is de lift voor mindervaliden niet rechtstreeks bereikbaar vanuit de bezoekersentree. Deze extra ruimtebehoefte leidt tot extra kosten.

2. Er is behoefte aan restauratie, het treffen van duurzaamheidsvoorzieningen, het aanpakken van uitgesteld onderhoud en het uitvoeren van diverse overige aanpassingen

Gedurende het ontwerpproces zijn nieuwe inzichten ontstaan die leiden tot extra kosten. Deze kosten hebben onder andere betrekking op restauratie en duurzaamheid. Maar ook is er sprake van (uitgesteld) onderhoud dat logischerwijs gelijktijdig wordt aangepakt met de voorgenomen renovatie. Het gaat dan met name over de buitenschil (dichte- en open gevels) van het hoofdgebouw.

In de kostenraming waarop het krediet van € 4.111.900,- is gebaseerd zijn beperkt restauratiewerkzaamheden opgenomen. Uitgesteld onderhoud en diverse overige aanpassingen zijn niet opgenomen. Duurzaamheidsmaatregelen zijn beperkt meegenomen. Wat betreft onderhoud is een post van € 44.000,- vanuit het huidige Meer Jaren OnderhoudsPlan (MJOP) onderdeel geworden van het krediet. Dit omdat een aantal in het MJOP tot 2024 opgenomen werkzaamheden onderdeel is van het renovatieplan. Een aantal werkzaamheden uit het MJOP is niet opgenomen in het renovatieplan. Deze werkzaamheden vertegenwoordigen een bedrag van € 62.770,-. Door de renovatie grondig uit te voeren is het verdedigbaar om ook dit bedrag toe te voegen aan het krediet. Voorbeelden van in het MJOP opgenomen werkzaamheden, welke niet in de renovatieplannen zijn meegenomen zijn onder andere het herstel van het gevelvoegwerk, gevelmetselwerk en restauratie van een deel van de gevelkozijnen.

Nu restaureren en onderhoud plegen betekent dat dit minder drukt op het MJOP. Wanneer bijvoorbeeld de noodzakelijke vervanging van de buitenkozijnen nu (lees: 2019) wordt uitgevoerd en niet over 5 jaar (lees: 2023), behoeven deze werkzaamheden niet te worden opgenomen in het nieuwe MJOP, dat wordt gebaseerd op het nieuwe museum. Het is van belang dat het nieuwe MJOP passend is bij een afschrijvingstermijn van 50 jaar. Bij naleving van dit nieuwe MJOP is het niet noodzakelijk om na 25 jaar weer "ingrijpend" te renoveren en kan het gebouw minimaal 50 jaar zijn functie vervullen zonder grote ingrepen, anders dan in het nieuwe MJOP vermelde (preventieve) onderhoudswerkzaamheden.

Wat betreft duurzaamheid is onderzocht wat de kosten zijn voor het toepassen van zonnepanelen. Het toepassen van zonnepanelen draagt bij aan verlaging van de exploitatielasten.

In het in 2017 uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek is onder andere de aanbeveling gedaan om de lambrisering en details van schoon metselwerk in de gangen weer in het zicht te brengen c.q te restaureren. Dit verhoogt de cultuurhistorische en de belevingswaarde van het rijksmonument. Bij de kredietstelling in 2017 ging het om renovatie (niet om restauratie) en is deze aanbeveling niet verwerkt in het plan.

Als voorbeelden van "overige aanpassingen" kunnen worden genoemd: multifunctionele voorzetwanden en beeldschermen in de gevels.

Met het aanpakken van de nu voorgestelde restauratie, duurzaamheid, uitgesteld onderhoud en diverse overige aanpassingen zijn kosten gemoeid die nu deels gesubsidieerd worden en extra kosten in de toekomst voorkomen. De kosten zijn vermeld in de tabel onder "financiële gevolgen".

3. Er is sprake van prijsstijgingen in de bouw

Het krediet is gebaseerd op een in 2017 opgestelde begroting met een prijspeil van 1 maart 2017. Renovatie en herinrichting beginnen, volgens de huidige planning, medio 2019 en duren tot medio 2020. Reguliere prijsstijgingen in de bouw vanaf peildatum tot einde bouw alsmede marktontwikkelingen leiden tot extra kosten. Hiermee is geen rekening gehouden bij de kredietstelling.

Oplossingsrichtingen voor het creëren van meer fysieke ruimte

4. Traforuimtes

Er is onderzocht of de traforuimtes waarin apparatuur staat van de netbeheerder, bij het museum kan worden betrokken. De trafo's kunnen worden verplaatst naar het Muntcomplex. Zowel de netbeheerder als Bouwinvest, de eigenaar van het betreffende deel van het Muntcomplex, zijn bereid hieraan mee te werken. Momenteel vindt hierover overleg plaats tussen de 3 betrokken partijen. Met het verplaatsen van de trafo's zijn kosten gemoeid. Deze worden voornamelijk gedragen door de netbeheerder, maar er wordt ook een bijdrage van de gemeente gevraagd. Het gaat daarbij om een bijdrage in de kosten van het verleggen van kabels en een bijdrage in de kosten van het realiseren van bouwkundige voorzieningen in het Muntcomplex. Als de desbetreffende ruimtes leeg komen biedt dit mogelijkheden om de gewenste ruime hoofdentree te maken die passend is bij een museum. Daarnaast ontstaat er ruimte om op de begane grond voldoende toiletten, alsmede een goed bereikbare mivatoilet te maken voor bezoekers. Met de inrichting van de vrijkomende traforuimtes zijn voor de gemeente ook extra kosten gemoeid omdat per saldo meer m² moeten worden ingericht.

5. Verhogen dak

Door het verhogen van het dak van de nieuwe achterbouw (het met messing te bekleden gedeelte) met 1 meter, ontstaat de mogelijkheid om één of twee extra bouwlagen te realiseren. Daarnaast kan de 2^e verdieping efficiënter worden benut omdat de schuine van het dak hoger aanvangt. Hierdoor kunnen 7 werkplekken worden gecreëerd. Op de extra bouwlaag (3^e verdieping) ontstaat de mogelijkheid om opstelruimte voor installaties onder te brengen. Bijkomend voordeel van het verhogen van het dak is de mogelijkheid om een betere technische en esthetische aansluiting te maken van het bestaande op het nieuwe dak.

Oplossingsrichting voor het verkrijgen van financiële ruimte

6. Verlengen afschrijvingstermijn

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zoals opgenomen in het raadsvoorstel over de kredietstelling zijn conform de termijnen in de afschrijvingstabel van de door de gemeenteraad vastgestelde "Verordening ex artikel 212 Gemeentewet, inrichting van de financiële organisatie, de regels voor het financiële beheer en de uitgangspunten van het financiële beleid van de gemeente Weert". In de afschrijvingstabel is voor bouwkundige aanpassingen aan gebouwen een termijn van 25 jaar aangegeven. Ook HEVO, het adviesbureau dat destijds het haalbaarheidsonderzoek heeft uitgevoerd is hiervan niet afgeweken. Er is nogmaals in- en extern bouwkundig advies ingewonnen over de toe te passen afschrijvingstermijn. Daarbij is met name gekeken naar bouwkundige werkzaamheden. Uit dit advies is gebleken dat het hanteren van een afschrijvingstermijn van 50 jaar vanuit technisch oogpunt verdedigbaar is. Een groot deel van de bouwkundige werkzaamheden aan het museum betreft nieuwbouw. Hoe meer nu wordt geïnvesteerd, des te langer de eigenaar het gebouw kan gebruiken zonder het uitvoeren van ingrijpende werkzaamheden. Zodanig investeren dat een onderhoudsniveau wordt bereikt van NEN2767 niveau 1 of 2 (nieuwbouw of nagenoeg nieuwbouw), hetgeen bij het museum aan de orde is, rechtvaardigt een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor alle bouwkundige werkzaamheden. Het museum kan volgens de verordening echter nooit gekwalificeerd worden als nieuwbouw. Dit omwille van het feit dat er sprake is van een Rijksmonument waarvan altijd een deel zal blijven staan. De ingrijpende renovatie rechtvaardigt echter de kwalificatie nieuwbouw. Met het toepassen van een termijn van 50 jaar, wordt een termijn gehanteerd die genoemd is in bovengenoemde afschrijvingstabel en wordt niet afgeweken van standaard afschrijvingstermijnen. Tegenwoordig wordt, mede in relatie tot duurzaamheid, steeds meer gekozen voor langere afschrijvingstermijnen. De kans om nu ook restauratiewerkzaamheden uit voeren is een argument om de termijn van 50 jaar haalbaar te maken.

Bij gelijkblijvende kapitaalslasten biedt het hanteren van een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor bouwkundige werkzaamheden, in plaats van 25 jaar, mogelijkheden om meer te investeren.

Geadviseerd wordt om de gehanteerde afschrijvingstermijnen voor installaties en inrichting, van 15 respectievelijk 10 jaar, niet aan te passen.

7. Aanvragen restauratiesubsidie

Er is een subsidieaanvraag gedaan bij de provincie in het kader van de regeling "Restauratie Monumenten 2018-2019" welke per 1 november 2018 is opengesteld. Maximaal 40% van de subsidiabele kosten kan als subsidie worden verkregen. De resterende 60% moet derhalve door de gemeente worden bijgedragen. Omdat in het krediet van € 4.111.900,- slechts beperkt restauratiewerkzaamheden zijn opgenomen, is deze gemeentelijke bijdrage nu niet mogelijk. Door verhoging van het krediet ontstaat er ruimte voor cofinanciering en snijdt het mes aan twee kanten.

Of de subsidie die is aangevraagd wordt toegekend is pas begin 2019 duidelijk. De aanvraag is gedaan voor een bedrag van € 252.000,- zijnde 40% van de subsidiabele kosten. Dit bedrag is gebaseerd op een onderzoek dat is uitgevoerd door de Stichting Monumentenwacht Limburg. Uit dit onderzoek is gebleken dat de urgente restauratiewerkzaamheden een omvang hebben van € 630.000,-. In de paragraaf "financiële gevolgen" van dit raadsvoorstel is uitgegaan van een bedrag aan extra restauratiekosten van € 472.175,- (ten opzichte van de restauratiewerkzaamheden die al onderdeel uitmaken van het krediet van € 4,1 miljoen).

In het rapport van de Stichting Monumentenwacht Limburg wordt, vanwege de staat van de te restaureren onderdelen, aanbevolen om het merendeel van de restauratiewerkzaamheden uit te voeren binnen een termijn van 2 jaar. Dit past in de planning van het project.

Er wordt bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om via andere subsidieregelingen gelden binnen te krijgen. Ook voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

Kanttekeningen en risico's

Verlengen afschrijvingstermijn

Met het toepassen van een afschrijvingstermijn van 50 jaar wordt afgeweken van het vastgestelde beleid dat is opgenomen in de "Verordening ex artikel 212 Gemeentewet, inrichting van de financiële organisatie, de regels voor het financiële beheer en de uitgangspunten van het financiële beleid van de gemeente Weert". Daarom heeft hierover overleg plaatsgevonden met de accountant. Deze acht het verdedigbaar om voor de renovatie van het museum een afschrijvingstermijn van 50 jaar aan te houden. Afwijken van de verordening is te motiveren vanuit:

- de ingrijpende verbouwing van het museum welke te kwalificeren is als nieuwbouw;
- het feit dat volgens de verordening het museum vanwege de monumentale status nooit te kwalificeren is als nieuwbouw;

Rijkssubsidie

Naar verwachting opent op 1 januari 2019 een subsidieregeling voor projecten waarbij sprake is van meervoudige ingrepen zoals duurzaamheid, renovatie en restauratie. Het beschikbaar komen van gelden uit deze regeling voor het museum zal pas in het 2^e kwartaal van 2019 duidelijk zijn. Indien gelden beschikbaar komen dan kunnen deze mogelijk worden ingezet voor het verlagen van het gemeentelijke krediet.

Kanttekeningen

Huren externe kantooruimte

Extern kantooruimte huren kost ca. € 20.000,- per jaar. Bij kapitalisering van dit bedrag kan een investering worden gedaan van ruim € 500.000,-. Dit is van belang bij de afweging om het krediet te verhogen.

Voor een goed functionerend museum is het van belang dat medewerkers als team hun werkzaamheden kunnen uitvoeren in een gezamenlijke kantooruimte.

Schetsontwerp 2017 en krediet van € 4.111.900,-

Zonder ophoging van het krediet is het nog steeds mogelijk om het museum te renoveren en opnieuw in te richten volgens het in 2017 opgestelde schetsontwerp. De (gebruiks-) beperkingen die dit ontwerp met zich meebrengt zijn beschreven in dit voorstel. Gelet op de prijsstijgingen en marktontwikkelingen in de bouw komt dit krediet wel onder grote druk te staan. Vrijwel zeker kunnen bepaalde werkzaamheden niet worden uitgevoerd en/of moet er worden versoerd om binnen het krediet te blijven. Dit verhoogt de druk op het MJOP en zal per saldo leiden tot hogere kosten. Dit zal al op relatief korte termijn na uitvoering van de renovatie extra werkzaamheden met zich meebrengen.

Gevolgen exploitatielasten door duurzaamheidsmaatregelen

Aanvullend op de reeds voorziene duurzaamheidsmaatregelen zoals dakisolatie, wordt voorgesteld om zonnepanelen toe te passen op het nieuwe dak van de achterbouw. Dit leidt tot een besparing in de exploitatielasten. Met het toepassen van zonnepanelen is een bedrag gemoeid van € 34.000,-. Door de gemeenteraad is op 21 juni 2017 een krediet van € 1 miljoen beschikbaar gesteld voor verduurzaming van gemeentelijke gebouwen. Dit krediet is bestemd voor het treffen van rendabele energiemaatregelen die zichzelf terugverdienen. Het plaatsen van de zonnepanelen past hier in. Omdat de aanbesteding voor het plaatsen van zonnepanelen op gemeentelijke gebouwen gunstig is uitgevallen, ontstaat er financiële ruimte om vanuit het beschikbaar gestelde krediet voor verduurzaming, ook zonnepanelen te plaatsen op het museum.

Als overige extra duurzaamheidsmaatregel kan restauratieglas c.q. isolatieglas worden genoemd. Dit was niet voorzien, maar is nu onderdeel van de onder restauratiewerkzaamheden genoemde post "buitenkozijnen".

Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen leidt tot verlaging van de exploitatielasten.

Risico's

Prijspeil kostenraming

Bij de kredietverstrekking in 2017 is beperkt rekening gehouden met reguliere prijsstijgingen maar niet met marktontwikkelingen in de bouw. De feitelijke bouwwerkzaamheden starten medio 2019 en lopen door tot medio 2020. De prijsstijging vanaf peildatum 1 maart 2017 tot einde bouw is onzeker, omdat er momenteel geen sprake is van een stabiele marktsituatie. Op grond van de huidige kennis en ervaringen moet rekening worden gehouden met ca. 8% aan prijsstijgingen over de bouw- en inrichtingskosten. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 240.000,- excl. BTW.

Belangstelling markt

Vanwege de overspannen bouwmarkt is de belangstelling vanuit de markt voor het uitvoeren van onderhavige werkzaamheden mogelijk beperkt. De wijze van aanbesteden is daarom van groot belang. Dat verkleint het risico op kostenoverschrijding.

Gezien het hoge aanbod aan projecten en het schrijnend tekort aan (cao-)personeel in de bouw, is er weinig tot geen interesse bij aannemers, voor openbare aanbestedingen.

Mochten zich toch aannemers aanmelden voor deelname aan de aanbesteding, dan heeft dit over het algemeen een negatieve invloed op de hoogte van het inschrijfbedrag. Tevens is de kans groot, dat partijen van (ver) buiten de regio zich aanmelden voor deelname. Dit kan nadelen opleveren na de oplevering aangaande het oplossen van storingen en/of herstellen van gebreken.

Om bovenstaande (financiële) risico's te verkleinen, is het voorstel om het werk middels een meervoudig onderhandse aanbesteding in de markt te zetten. De keuze van uit te nodigen aannemers kan plaatsvinden op basis van ervaringen met (regionale) aannemers. Een voorstel om af te wijken van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid zal te zijner tijd aan het college worden voorgelegd.

Beschikbaarheid subsidiegelden

Of de subsidie die is aangevraagd wordt toegekend is naar verwachting pas begin 2019 duidelijk. Wordt de subsidie niet toegekend dan kunnen de restauratiewerkzaamheden niet volledig worden uitgevoerd.

Vrijkomen traforuimtes

Overleg over verplaatsing van de trafo's loopt. Er worden afspraken gemaakt tussen de eigenaar van het Muntcomplex en Enexis welke moeten worden vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst is nog niet tot stand gekomen.

Financiële gevolgen

Begroting van extra kosten

Onderstaand is de begroting opgenomen van de kosten voor het creëren van extra fysieke ruimte, restauratie, duurzaamheid, overige aanpassingen en prijsstijgingen in de bouw.

Begroting extra kosten (stichtingskosten excl. BTW)			
6-nov-18			
Kosten die verband houden met traforuimte			
bijdrage verplaatsingskosten		€ 80.000,00	
nieuwe inrichting vrijkomende ruimtes			
nieuwe keldertrap en buitendeur			
Subtotaal		€ 175.000,00	
Ophogen dak achterbouw			
Subtotaal		€ 190.000,00	€ 365.000,00
Restauratie			
historische achtergevel	€ 15.100,00		
terugbrengen stucplafonds	€ 116.000,00		
lambrisering verkeersruimtes	€ 14.000,00		
dichte buitengevel	€ 47.000,00		
buitenkozijnen	€ 213.000,00		
goten, daken 2 dakkapellen, herstellen lood	€ 31.500,00		
verstevigen vloeren raadzaal en zolder	€ 34.900,00		
Subtotaal	€ 471.500,00	€ 471.500,00	€ 471.500,00
Duurzaamheid			
zonnepanelen			
Subtotaal	€ 34.000,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00
Overig			
multifunctionele voorzetwanden	€ 119.000,00		
2 beeldschermen in de gevels	€ 75.000,00		
deelproject ICT (excl. apparatuur)	€ 17.500,00		
verplaatsten evenementenkasten en OV-armaturen	€ 12.000,00		
kosten interne projectleider	€ 72.000,00		
Subtotaal	€ 295.500,00	€ 295.500,00	€ 295.500,00
Prijsvast van peildatum tot einde bouw			
8% van de bouwkundige kosten en inrichtingskosten volgens raming 2017		€ 240.000,00	€ 240.000,00
Extra benodigde budget			
			€ 1.406.000,00
Reeds beschikbare budget			
			€ 4.111.900,00
Totaal benodigde budget			
			€ 5.517.900,00

Investerings en kapitaalslasten

Uit onderstaande tabellen blijkt dat bij gelijkblijvende kapitaalslasten en verlenging van de afschrijvingstermijn voor bouwkundige werkzaamheden tot 50 jaar, € 1.141.000,- extra kan worden geïnvesteerd. Het toepassen van een afschrijvingstermijn van 50 jaar heeft tot gevolg dat de kapitaalslast 50 jaar doorloopt.

Opbouw krediet volgens raadsvoorstel 2017

	afschrijvingstermijn in jaren	investering	rente en afschrijving	opmerking
bouwkundig	25	€ 1.908.833	€ 100.213	
installaties	15	€ 1.075.190	€ 83.150	
inrichting	10	€ 895.487	0	bijdrage provincie en MJOP
overig	5	€ 232.390	0	bijdrage provincie en MJOP
totaal		€ 4.111.900	€ 183.363	

Opbouw krediet met aanpassing afschrijvingstermijn bouwkundige werkzaamheden naar 50 jaar en gelijkblijvende kapitaallasten

	Afschrijvingstermijn in jaren	investering	rente en afschrijving	opmerking
bouwkundig	50	€ 3.049.833	€ 100.213	Extra financiële ruimte: € 1.141.000
installaties	15	€ 1.075.190	€ 83.150	
inrichting	10	€ 895.487	0	bijdrage provincie en MJOP
overig	5	€ 232.390	0	bijdrage provincie en MJOP
totaal		€ 5.252.900	€ 183.363	

Resumé

Benodigde krediet € 5.517.900

Dekking:

- verstrekte krediet in 2017 € 4.111.900
 - beschikbaar door verlengen afschrijvingstermijn 50 jaar € 1.141.000
 - Subtotaal € 5.252.900
 - extra toevoeging uit MJOP € 62.770
 - Subtotaal € 5.315.670
 - krediet energiemaatregelen € 34.000
 - subsidie € 252.000
- Totaal € 5.601.670

Benodigde krediet € 5.517.900

Dekking € 5.601.670

Restant - € 83.770

Er ontstaat meer financiële ruimte dan noodzakelijk. Daardoor kan de kapitaalslast worden verlaagd met € 3.000,-. Omdat de toekenning van de subsidie nog moet

plaatsvinden, is in dit voorstel uitgegaan van het beschikbaar blijven van deze financiële ruimte voor het museum. Tevens kan dit bedrag worden gebruikt om een eventuele tegenvallende aanbesteding op te vangen.

Uitvoering/evaluatie

Via de projectenrapportage wordt uw raad op de hoogte gehouden van de voortgang.

Communicatie/participatie

Persbericht uit laten gaan.
Presentatie commissie R&E 6 december 2018.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Schetsontwerp 2017, nader uitgewerkt in 2018
2. Voorlopig ontwerp

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-622896

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018,

besluit:

1. In te stemmen met het voorstel om de investering in bouwkundige werkzaamheden af te schrijven over 50 jaar in plaats van 25 jaar.
2. In te stemmen met het voorstel om het krediet voor renovatie en herinrichting van het museum van een bedrag van € 4.111.900,- te verhogen tot een bedrag van € 5.315.670,- met gelijkblijvende kapitaallasten (€ 183.363,-).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans