

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Susanne Eurlings Tel.: (0495) 57 53 32	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008699

ONDERWERP

Grootonderhoud in het cultureel centrum de Munt

ADVIES

Instemmen met:

1. Het uitvoeren van het grootonderhoud ten behoeve van de brandveiligheid in het cultureel centrum de Munt.
2. Het door de raad beschikbaar laten stellen van een krediet ter hoogte van € 2.135.000,--.
3. De raad verzoeken om een besluit te nemen over de financiering van het project door de investering ter hoogte van € 2.135.000,-- geheel ten laste te laten komen van de Reserve Onderhoud Gebouwen.
4. De raad verzoeken om een besluit te nemen over het afwijken ten aanzien van het beleid onderhoudsreserves.
5. Geheimhouding opleggen met betrekking tot de kostenraming als niet-openbare bijlage.

TOELICHTING

De kostenraming grootonderhoud brandveiligheidsvoorzieningen is niet openbaar gelet op de financiële belangen van de gemeente Weert en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling (artikel 10 lid 2 onder b en g WOB).

Relatie met vorig voorstel:

Niet van toepassing

Algemeen:

Weert, 11 augustus 2015	Commissie Ruimtelijke Ordering van 22 september 2015	S		B	W	W	W	W
			akkoord		HL	FvE	PS	GG
	Raad van 1 oktober 2015		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 1 september 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Niet akkoord

Gewijzigde versie

A-stuk

B-stuk

C-stuk

Beslissing d.d.:

01-09-'15

Nummer:

5

De secretaris,


 Totaal aantal pagina's: 4
 Pagina 1

De afgelopen twee jaar heeft er onderzoek plaats gevonden naar de brandveiligheid van het bouwwerk Muntcomplex. In het bijgevoegde raadsbesluit kunt u de aanleiding, het doel en de probleemstelling lezen.

Argumenten:

Uit de diverse onderzoeken naar de brandveiligheid en de constructie van het bouwwerk is naar voren gekomen dat de gemeente Weert grootonderhoud op gebied van brandveiligheid moet uitvoeren aan haar eigendom, het cultureel centrum de Munt. Het grootonderhoud richt zich op het aanpassen van delen van de staalconstructie, het aanpassen van brandscheidingen, het aanpassen van doorvoeren door brandscheidingen en het vervangen van de brand- en ontruimingsinstallaties.

Kanttekeningen:

Wanneer niet overgegaan wordt tot het uitvoeren van het grootonderhoud, zal dit de volgende consequenties met zich meebrengen:

- Bij het niet voldoen aan de relevante wet- en regelgeving ten aanzien van de brandveiligheid zal het bevoegd gezag in overleg met de brandweer handhavend optreden. Dit kan grote gevolgen hebben voor het gebruik van het Munttheater, Rick en De Roos met sluiting als worst-case scenario.
- Bij brand zal de verzekering, doordat het pand niet voldoet aan de relevante wet- en regelgeving, beperkingen opleggen aan de uitkering van de directe en indirecte schade.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Vanaf vierde kwartaal 2013 is in overleg met bevoegd gezag en brandweer onderzoek gedaan naar de brandveiligheid van het cultureel centrum. Om de brandveiligheid van het Munttheater te blijven garanderen worden tijdelijk gecertificeerde brandveiligheidswachten ingezet. Deze tijdelijke maatregel is door de brandweer goedgekeurd, omdat er gewerkt wordt aan de plannen voor de uitvoering van grootonderhoud aan de brandveiligheidsvoorzieningen. Uitstel van het grootonderhoud ten behoeven van de brandveiligheid in het cultureel centrum is niet mogelijk. Wanneer niet tot uitvoering overgegaan wordt, of de werkzaamheden uitgesteld worden, zal het bevoegd gezag handhavend gaan optreden. Dit kan een gebruiksbepijking of het sluiting van de bouwdelen opleveren. Daarnaast blijft het brandoverslagrisico voor naastgelegen panden aanwezig en zal de verzekering beperkingen opleggen bij het uitkeren van directe of indirecte schades.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Er is nog geen krediet beschikbaar voor zowel de voorbereidende werkzaamheden en de uitvoering van het grootonderhoud. De reeds uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden en onderzoeken zijn tijdelijk ondergebracht op het product 0020011 Werkkapitaal vastgoed. Bij het verstrekken van het benodigde krediet door de raad wordt deze voorfinanciering overgeheveld naar het nieuwe krediet grootonderhoud cultureel centrum de Munt.

Beschikbaar bedrag:

De uitgave voor het grootonderhoud ten aanzien van de brandveiligheid van het cultureel centrum de Munt betreft een éénmalige investering en bedraagt € 2.135.000,--. De investering is onder te verdelen in:

- Munttheater € 1.204.000,--
- De Roos € 325.000,--
- Rick € 509.000,--
- Bibliocenter € 99.000,--

De bedragen zijn inclusief de benodigde voorbereidingskosten, kosten voor het toezicht en directie tijdens de uitvoering en interne begeleiding van de gemeente Weert.

Aan de gemeenteraad wordt de financiering van dit project voorgelegd. Hierbij zijn twee mogelijkheden:

Financiering ten laste van Reserve Onderhoud Gebouwen

In lijn met het huidige beleid komt de thans voorgestelde financiering rechtstreeks ten laste van de Reserve Onderhoud Gebouwen. Getalsmatig heeft dit een flinke wisselwerking op de Reserve. Dit betekent dat geplande investeringen, op het vlak van grootonderhoud aan bijvoorbeeld andere gebouwen, uitgesteld moeten worden. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om deze investering te activeren en op basis van het afschrijvingsbeleid over 15 jaar af te schrijven. De kapitaalslasten ter hoogte van € 185.033,33 (afschrijving € 142.333,33 + rente € 42.700,--) komt dan ten laste van de Algemene Reserve Gebouwen. Het betreft een wijziging van het beleid onderhoudsreserve.

Gedeeltelijke dekking uit de Algemene Reserve

Een alternatief ter financiële dekking van dit project is om een gedeelte van de totale investering ter hoogte van € 1.000.000,-- te bekostigen uit de Reserve Onderhoud Gebouwen. Hiervoor dient een nominaal bedrag ter hoogte van € 50.000,-- per jaar te worden ingebracht over een periode van 20 jaar. Deze nominale inbreng is niet conform het beleid meerjaren onderhoudsplan gebouwen (MJOP's). Het resterende deel van de benodigde investering, het bedrag ter hoogte van € 1.135.000,--, wordt bekostigd uit de Algemene Reserve.

In het raadsvoorstel voor de nieuwe MJOP's, dat naar verwachting op de agenda van de raadbehandeling van 16 december 2015 komt te staan, worden de kapitaalslasten geïntegreerd. Bij zowel het voorgestelde als het alternatief dient de gemeenteraad expliciet een besluit te nemen over de afwijking van het beleid onderhoudsreserves.

Op dit moment worden al ruim anderhalf jaar brandveiligheidswachten in gezet. De kosten hiervan bedragen circa € 60.000,- per jaar en worden als incidentele kosten betaald uit de post 5800101/6343306 brandbeveiliging Muntcomplex. Deze kosten komen na de uitvoering van het grootonderhoud te vervallen.

Een eventueel financieel voordeel dat ontstaat bij de aanbesteding, zal bij het opleveren van het project terug vloeien naar de Algemene Reserve.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ B-stuk Raad

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Huub Driessens, sector controller

Marga Nagel, afdelingshoofd Financiën

Leo, Polderman, manager Financiën

Luuc Hotterbeekx, vastgoedmedewerker afdeling Projectontwikkeling

Theo Polman, toezichthouder omgevingsrecht afdeling Vergunningen, Handhaving en Toezicht

Roel Deneer, beleidsadviseur, afdeling Onderwijs Cultuur, Sport en Welzijn

Extern:

Erwin Niellissen, Brandweer Limburg-Noord

Jorg Staassen, senior adviseur brandveiligheid Vrijborg

Erik Vianen, constructeur

Jan Scholten, MVGM Winkelmanagement
Alex van der Goot, Bouwinvest

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Kostenraming grootonderhoud brandveiligheidsvoorzieningen

Vergadering van de gemeenteraad van 1 oktober 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Susanne Eurlings

Nummer raadsvoorstel: RAD-001131

Doorkiesnummer : (0495) 57 53 32

Agendapunt: -

ONDERWERP

Grootonderhoud in het cultureel centrum de Munt

VOORSTEL COLLEGE

Instemmen met:

1. Het uitvoeren van het grootonderhoud ten behoeve van de brandveiligheid in het cultureel centrum de Munt.
2. Het door de raad beschikbaar laten stellen van een krediet ter hoogte van € 2.135.000,--.
3. De raad verzoeken om een besluit te nemen over de financiering van het project door de investering ter hoogte van € 2.135.000,-- geheel ten laste te laten komen van de Reserve Onderhoud Gebouwen.
4. De raad verzoeken om een besluit te nemen over het afwijken ten aanzien van het beleid onderhoudsreserves.
5. Geheimhouding opleggen met betrekking tot de kostenraming als niet-openbare bijlage.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In oktober 2013 heeft Vitrov Bouw en Vastgoed B.V. een brandveiligheidsinventarisatie van het Muntcomplex gemaakt. Het bouwwerk is geïnspecteerd op basis van de relevante wettelijke brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Geïnvesterend is aan welke, voornamelijk wettelijke brandveiligheidseisen wel/niet wordt voldaan.

Het bouwwerk Muntcomplex bestaat uit het Winkelcentrum De Munt, het cultureel centrum met het Munttheater, De Roos en Rick, Gruijthuijsen Fysiotherapie en Taverne de Oude Munt. Het winkelcentrum is eigendom van Bouwinvest en is in beheer bij MVGM Winkelmanagement. Het cultureel centrum is eigendom van de gemeente Weert. De andere twee bouwdelen zijn in eigendom van de daarin gehuisveste bedrijven.

PROBLEEMSTELLING

Uit de brandveiligheidsinventarisatie is naar voren gekomen dat in het cultureel centrum grootonderhoud uitgevoerd moet worden. De gemeente zal als gebouweigenaar moeten voldoen aan de relevante wet- en regelgeving. Het cultureel centrum voldoet op onderdelen hier nu niet aan. In het kader van het grootonderhoud dienen de volgende onderdelen direct aandacht te krijgen: De staalconstructie, de brandwerende scheidingen en de doorvoeringen in brandwerende scheidingen. Daarnaast moeten de brandmeld- en ontruimingsinstallaties in het Munttheater, De Roos, Rick en het Bibliocenter Weert vervangen worden.

Het grootonderhoud is noodzakelijk om bij brand adequate inzet van de brandweer mogelijk te maken en hierdoor schade aan het gebouw te kunnen beperken. Er is op dit moment nog geen direct gevaar voor aanwezige personen in het cultureel centrum. Dit komt door de extra inzet van gecertificeerde brandveiligheidswachten. Wanneer het grootonderhoud is uitgevoerd wordt de inzet van deze brandveiligheidswachten beëindigd.

Uitstel van het grootonderhoud is niet mogelijk. Wanneer niet tot uitvoering overgegaan wordt, of de werkzaamheden uitgesteld worden, zal het bevoegd gezag handhavend gaan optreden. Dit kan een gebruiksbeperking of het sluiting van de bouwdelen betekenen. Daarnaast blijft het brandoverslagrisico voor naastgelegen panden aanwezig en zal de verzekering beperkingen opleggen bij het uitkeren van directe of indirecte schades.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Medio 2014 heeft de gemeente Weert een vergunning aangevraagd voor de uitvoering van het grootonderhoud in het cultureel centrum. Deze vergunning is inmiddels verleend. Ook is er een plan van aanpak gemaakt voor de uitvoering van het grootonderhoud. Dit plan van aanpak geeft inzage in de te nemen maatregelen en de kosten ervan. De brandweer heeft inmiddels al een voorlopige goedkeuring gegeven op de wijze van uitvoering van de te nemen maatregelen. Deze worden in een bestek (werkomschrijving) verwerkt dat naar verwachting in het vierde kwartaal van dit jaar wordt aanbesteed.

FINANCIËLE GEVOLGEN

De kosten voor de uitvoering van de brandveiligheidsmaatregelen in het cultureel centrum en het vervangen van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie zijn begroot op € 2.135.000,--. Deze kosten zijn onder te verdelen in:

- Munttheater € 1.204.000,--
- De Roos € 325.000,--
- Rick € 509.000,--
- Bibliocenter € 99.000,--

De bedragen zijn inclusief de benodigde voorbereidingskosten, kosten voor het toezicht en directie tijdens de uitvoering en interne begeleiding van de gemeente Weert.

In dit voorstel wordt u een keuze voor de financiering van dit project voorgelegd.

Financiering ten laste van Reserve Onderhoud Gebouwen

In lijn met het huidige beleid komt de thans voorgestelde financiering rechtstreeks ten laste van de Reserve Onderhoud Gebouwen. Getalsmatig heeft dit een flinke wisselwerking op de Reserve. Dit betekent dat geplande investeringen, op het vlak van grootonderhoud aan bijvoorbeeld andere gebouwen, uitgesteld moeten worden. Voorgesteld wordt om deze investering te activeren en op basis van het afschrijvingsbeleid over 15 jaar af te schrijven. De kapitaalslasten ter hoogte van € 185.033,33 (afschrijving € 142.333,33 + rente € 42.700,--) komt dan ten laste van de Algemene Reserve Gebouwen. Het betreft een wijziging van het beleid onderhoudsreserve.

Gedeeltelijke dekking uit de Algemene Reserve

Een alternatief ter financiële dekking van dit project is om een gedeelte van de totale investering ter hoogte van € 1.000.000,-- te bekostigen uit de Reserve Onderhoud Gebouwen. Hiervoor dient een nominaal bedrag ter hoogte van € 50.000,-- per jaar te worden ingebracht over een periode van 20 jaar. Deze nominale inbreng is niet conform het beleid meerjaren onderhoudsplan gebouwen (MJOP's). Het resterende deel van de benodigde investering, het bedrag ter hoogte van € 1.135.000,--, wordt bekostigd uit de Algemene Reserve.

In het raadsvoorstel voor de nieuwe MJOP's, dat naar verwachting op de agenda van de raadbehandeling van 16 december 2015 komt te staan, worden de kapitaalslasten geïntegreerd. Bij zowel het voorgestelde als het alternatief dient uw raad expliciet een besluit te nemen over de afwijking van het beleid onderhoudsreserves.

Op dit moment worden al ruim anderhalf jaar brandveiligheidswachten ingezet. De kosten hiervan bedragen circa € 60.000,- per jaar en worden als incidentele kosten betaald uit de post 5800101/6343306 brandbeveiliging Muntcomplex. Deze kosten komen na uitvoering van het grootonderhoud te vervallen.

Een eventueel financieel voordeel dat ontstaat bij de aanbesteding zal bij het opleveren van het project terug vloeien naar de Algemene Reserve.

COMMUNICATIE

De kostenraming grootonderhoud brandveiligheidsvoorzieningen is niet openbaar gelet op de financiële belangen van de gemeente Weert en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling (artikel 10 lid 2 onder b en g WOB).

Met de andere eigenaren van het Muntcomplex is overleg gevoerd. Iedere eigenaar neemt zijn eigen verantwoordelijk in het kader van het uitvoeren van grootonderhoud ten aanzien van de brandveiligheidsvoorzieningen in zijn of haar pand. Wanneer een eigenaar zijn verantwoordelijkheid niet neemt, zal vanuit het bevoegd gezag handhavend worden opgetreden. In dat geval zijn de consequenties, die het handhavend optreden met zich meebrengen, voor de desbetreffende eigenaar.

EVALUATIE

Tijdens de uitvoering van het grootonderhoud zal dagelijks toezicht plaatsvinden. Dit om zowel de uitvoering en de kosten te bewaken. Na afloop van de werkzaamheden zal de brandweer en het bevoegd gezag een inspectie houden. Aan de hand van deze inspectie wordt de nieuwe gebruiksvergunning voor het Munttheater en het Bibliocenter Weert afgegeven en zal ingestemd worden met de gebruiksmelding voor De Roos en Rick.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001131

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2015;

b e s l u i t :

Instemmen met het besluit van het college ten aanzien van het volgende:

- Het uitvoeren van grootonderhoud in het cultureel centrum de Munt.
- Het verstrekken een krediet ter hoogte van € 2.135.000,-- door de investering geheel ten laste te laten komen van de Reserve Onderhoud Gebouwen.
- Het afwijken op het beleid onderhoudsreserves ten aanzien van kapitaalslasten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans