

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: 10

ONDERWERP

Instemmen met het uitvoeren van het grootonderhoud ten behoeve van de brandveiligheid van 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. Geïnventariseerd 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, Grijthuijsen 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 sluiten 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 (werkschrijving) 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

Ruimte➤ Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als bespreekstuk.

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.
- Geheimhouding opleggen met betrekking tot de kostenraming als niet-openbare bijlage.

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