Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0032

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Herstelwerkzaamheden ten behoeve van de heropening bouwkoten
Nummer voorstel	:	RVB21-0032
Datum voorstel	:	29 april 2021
Portefeuillehouder(s)	:	De heer B. Jacobs en de heer P.A.M. van der Velden
Contactpersoon	:	De heer J.J. van Schaik
Afdeling	:	R&E / Werken & Recreëren
Contactpersoon Email	:	J.J.VanSchaik@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277874
Programmanummer en -naam	:	3. Economie en werkgelegenheid, vrijetijdseconomie en onderwijs

Voorstel:

In te stemmen met:

- Het uitvoeren van meerdere essentiële herstelwerkzaamheden en vervangingen aan de gebouwen Calandweg 15a, 41 – 47a en Stadsschuur 1-3 (Bergse bouwkoten) om de veiligheid weer op een verantwoord niveau terug te brengen en de bouwkoten op korte termijn te heropenen.
- Het hiervoor beschikbaar stellen van een groot onderhoudsbudget van € 450.000;
- Het creëren van financiële dekking voor de uitgave à € 450.000 door een herprioritering aan te brengen in de meerjaren onderhoudsplanning vastgoed.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Het dossier huisvesting bouwclubs kent een lange geschiedenis. Het voorliggend plan om, herstelwerk-zaamheden uit te voeren aan de gebouwen die dienst doen als bouwkot voor de Bergse bouwclubs en daarmee de gebouwveiligheid voor te komende 2 tot 3 jaar te kunnen garanderen, is een tussenstap en kan daarmee gezien worden als opmaat naar huisvesting voor de lange termijn. Het plan is in samenwerking met de betrokken stichtingen tot stand gekomen. Het besluit dat uw raad neemt zal met hen per brief/ e-mail worden gedeeld.

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de gebouwen die dienst doen als bouwkot voor de Bergse bouwclubs (Calandweg 15a, 41-47a en Stadsschuur 1-3) om de gebouwveiligheid voor de komende 2 tot 3 jaar te kunnen garanderen. Volledige heropening in het najaar van 2021 wordt daarmee geborgd. Op korte termijn wordt de uitwerking van de lange termijn scenario's aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0032

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	10 juni 2021
Nummer	:	RVB21-0032
Onderwerp	:	Herstelwerkzaamheden ten behoeve van de heropening bouwkoten

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

In te stemmen met:

- Het uitvoeren van meerdere essentiële herstelwerkzaamheden en vervangingen aan de gebouwen Calandweg 15a, 41 – 47a en Stadsschuur 1-3 (Bergse bouwkoten) om de veiligheid weer op een verantwoord niveau terug te brengen en de bouwkoten op korte termijn te heropenen.
- Het hiervoor beschikbaar stellen van een groot onderhoudsbudget van € 450.000;
- Het creëren van financiële dekking voor de uitgave à € 450.000 door een herprioritering aan te brengen in de meerjaren onderhoudsplanning vastgoed.

Inleiding

Op 7 juli 2020 heeft uw gemeenteraad het krediet à € vijf miljoen, bestemd voor de herhuisvesting bouwclubs, ingetrokken. Tevens heeft u een motie ingediend waarin u verzoekt met voortvarendheid de onderhandelingen voort te zetten, zodat nog bij de
begrotingsbehandeling in november 2020 overeenstemming wordt bereikt. Doelstelling was en is gezamenlijk als convenantpartners (stichting Vastenavend, Hal-Wana, Bergse Bouwers en de gemeente) in onderhandeling/ gesprek te blijven om te komen tot toekomstige huisvesting voor de bouwclubs. Gezien de complexiteit hebben we meer tijd nodig gehad en hebben deze gesprekken geleid tot consensus over drie scenario's welke uitgewerkt worden en in juni aan u voorgelegd worden. Het betreft de volgende scenario's:

1. Scenario Niets doen;
2. Scenario Renoveren in combinatie met nieuwbouw en/ of herhuisvesting;
3. Scenario Nieuwbouwplan (CV-1) 'stichtingen financieren'.

De huidige staat van de gebouwen vraagt echter inmiddels acuut om actie. De staat van de gebouwen vroeg immers al voor 2016 dringend om verbetering. De panden zijn oud, het onderhoudsniveau is matig tot slecht en bouwclubs hebben zelf de nodige (onvergunde) voorzieningen getroffen in hun 'bouwkot'. In het perspectief van een overbruggingsperiode naar nieuwe huisvesting is die situatie de afgelopen jaren getolereerd. Echter door de gemeenteraad zijn herhaaldelijk besluiten genomen en vervolgens weer teruggedraaid. Eerst over herontwikkeling van bedrijventerrein naar woonwijk 'Bergse Haven', bouwloodsen zouden verplaatst worden. Later over de centrale huisvesting bouwclubs, bestaande loodsen zouden gerenoveerd/ vervangen worden, hiervoor was immers een krediet gevoteerd dat in juli 2020 is ingetrokken. Het gebrek aan toekomstperspectief

en het feit dat ook de gebouwveiligheid ter discussie wordt gesteld, heeft ons in december doen besluiten om een onafhankelijke veiligheidsscan uit te laten voeren aan de bouwkoten.

Naar aanleiding van de veiligheidsscan aan de gebouwen (Calandweg 15a, 41 – 47a en Stadsschuur 1-3) die ingezet worden als 'bouwkot' (uitgevoerd door SWECO), zijn diezelfde gebouwen per 10 februari 2021 voor onbepaalde tijd gesloten. Dit gebeurde in samenspraak met de stichtingen. De reden hiervoor zit hem in de resultaten van de schouw, welke in eerder stadium met u is gedeeld (kenmerk U21-002420), zijn waaruit blijkt dat de onderhoudsstaat van de gebouwen matig tot slecht is. De gebouwen worden niet bestempeld als onveilig maar houding en gedrag van gebruikers kunnen leiden tot onveilige situaties die mogelijk gevolgen kunnen hebben. Als eigenaar en verhuurder zijn wij verantwoordelijk voor het feit dat de gebouwen die wij verhuren in goede staat zijn (schoon, heel, veilig). Hoe hierin voorzien wordt, is vastgelegd in een huurovereenkomst. Hierin staan de verantwoordelijkheden beschreven die behoren bij eigenaar en huurder/ gebruiker(s). Hieruit is op te maken dat de huurder formeel conform de onderhoudsdemarcatie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van herstelwerkzaamheden, groot onderhoud en instandhouding. Uit de huurovereenkomst blijkt dat de gemeente nagenoeg geen verantwoordelijkheden draagt voor onderhoud-/ herstelwerkzaamheden. Door de onduidelijkheid in de afgelopen jaren en de ontstane situatie is de huurder/ gebruiker(s) niet goed in staat geweest om in het juiste perspectief haar onderhoudsactiviteiten, conform huurovereenkomst, af te wegen en te plannen. Als eigenaar en verhuurder hebben wij onze controlerende taak niet uitgevoerd en is ook niet gehandhaafd op de uitvoering van de huurovereenkomst door de huurder/ gebruiker(s). Ondanks de afspraken die in het verleden zijn gemaakt zijn wij juridisch verantwoordelijk voor het handhaven van deze afspraken.

Rekening houdend met de ontstane situatie en het feit dat het als eigenaar en verhuurder onze plicht is om de objecten die wij verhuren op orde te hebben, wordt geadviseerd de herstelwerkzaamheden uit te voeren met als doel de gebouwen op orde te brengen m.b.t. de gebouwveiligheid. Het op orde brengen van de gebouwveiligheid voor een (overbruggings-)periode van 2 tot 3 jaar vraagt om o.a. het vervangen van roldeuren, gasheaters, afzuigventilators, hemelwaterafvoeren, sloten e.d. De uitwerking van de plannen beperkt zich slechts tot het op orde brengen van de minimale gebouwveiligheid van de gebouwen. Als eigenaar pakken wij onze verantwoordelijkheid en gaan we de herstelwerkzaamheden uitvoeren . De legitimatie voor deze actie is de rol die we hebben als eigenaar van de gebouwen. Ondanks de afspraken die in het verleden zijn gemaakt zijn wij juridisch verantwoordelijk voor het handhaven van deze afspraken. Door de ontstane situatie heeft de huurder geen toereikende financiële middelen om overeengekomen afspraken na te komen en stelt zich op het standpunt dat zij niet verantwoordelijk gehouden kunnen worden voor de jarenlange onlogische ontwikkelingen die tot achterstallig onderhoud hebben geleid.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Door in te stemmen met dit voorstel kunnen de Bergse Bouwclubs weer beschikken over gebouwen die in de basis veilig zijn. Met het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden is de situatie m.b.t. levensduur verlengend onderhoud niet opgelost. Echter de bouwers kunnen weer in een veilig onderkomen werken aan hun creaties waar de vele bezoekers van de Bergse vastenavend optocht op afkomen. Bij de Vastenavend bouwcultuur zijn honderden vrijwilligers actief, die "bijzondere dingen realiseren" en waar met "met grote passie en betrokkenheid gewerkt" wordt. Daarnaast vinden de bouwers zingeving in het bouwen en het sociaal

maatschappelijk aspect. Bovendien is het van belang dat de gemeente als eigenaar en verhuurder van vastgoed ervoor zorgdraagt dat het verhuurde vastgoed kwalitatief op orde is en dat de gebruikers/ huurders in een veilige omgeving hun activiteit/ hobby kunnen beoefenen.

Uitwerking voorstel

De afgelopen maanden is gewerkt aan het opstellen van specifieke herstelrapporten per gebouw. Dit is doorvertaald naar plannen om onder voorwaarden de gebouwen weer veilig te kunnen openstellen. De uitwerking van de plannen beperkt zich slechts tot het op orde brengen van de minimale gebouwveiligheid van de panden.

Bij de uitwerking van de herstelplannen is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de investeringen die gedaan worden in de lange termijn scenario's; naar verwachting kan circa 80% tot 90% van het aan te schaffen materiaal hergebruikt worden. De kosten voor arbeid kunnen aangemerkt worden als desinvestering. Vanuit dat oogpunt wordt getracht zo veel mogelijk werkzaamheden uit te voeren in samenwerking met de bouwers, uiteraard afhankelijk van de mate waarin werkzaamheden specialistisch van aard zijn.

Consequenties van het voorstel

Vanwege de onderhoudsplicht voor de huurders en met het vooruitzicht op nieuwbouw huisvesting voor de bouwclubs is de afgelopen jaren binnen onze gemeente geen geld vrijgemaakt voor onderhoud aan de gebouwen. Daarnaast zit er geen ruimte in de beschikbare onderhoudsvoorzieningen vastgoed om de noodzakelijke werkzaamheden uit te dekken. Uitgaande van het feit dat er verder geen mogelijkheid is om de uitgave uit te dekken zonder dat het leidt tot een groter begrotingstekort 2021 en of verhoging van de schuldenlast, bestaat er de mogelijkheid een herprioritering aan te brengen in het onlangs vastgestelde MJOP.

We stellen voor:

- *Onttrekken onderhoudsbudget ten behoeve van BVG-gebouw (Peter Vineloolaan 4):*
  Voor 2021 staat voor € 59.000 aan onderhoud gepland. Gezien de ontwikkelingen inzake dit pand, het herhuisvesten van de huidige gebruikers in het stadskantoor, wordt voorgesteld dit onderhoud te schrappen. Hierbij gaan we ervan uit dat het pand vervolgens afgestoten gaat worden waardoor onderhoud niet noodzakelijk is.
- *Onttrekken onderhoudsbudget stadskantoor (Jacob Obrechtlaan 4):*
  Voor 2021 staat voor € 584.929 aan onderhoud gepland, voor 2022 staat vervolgens nog onderhoud gepland voor € 2.157.065. Voorgesteld wordt om vanuit het beschikbare budget van € 584.929, een deel van € 390.000 te onttrekken en in te zetten voor de herstelwerkzaamheden aan de gebouwen die dienst doen als 'bouwkot'.

Het totaalbudget dat onttrokken wordt uit de onderhoudsvoorziening bedraagt € 59.000 + € 390.000 = € 449.000. Op deze wijze leidt de uitgave voor de herstelwerkzaamheden niet tot een stijging van de schuldenlast en of een groter begrotingstekort 2021.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft impact op duurzaamheidsonderwerpen als energie en klimaat, materialen of ecologie. De herstelwerkzaamheden betreffen aanpassingen aan het gebouw welke op duurzame(re) wijze kunnen worden uitgevoerd/ doorgevoerd. Bij de uitvoering van de herstelwerkzaamheden zal, vanuit kostenoverwegingen, geen rekening gehouden worden met de toepassing van duurzame materialen. Wel wordt rekening gehouden met isolatie en de aanschaf van duurzame(re) installatietoepassingen (bijv. verwarming). Dit om te komen tot energiereductie en minder uitstoot.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak				X
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid			X	
6. Financiën				X
7. Juridisch			X	
8. Planning				X
9. Kwaliteit uitvoering			X	
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				X

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.	Met deze tijdelijke ingreep wordt geen structurele oplossing geboden maar wordt een tijdelijk beheersbare situatie gecreëerd voor de korte termijn (2 - 3 jaar).	Wanneer de gemeenteraad toekomstig niet instemt met de uitvoering van nieuwbouw of een levensduur verlengende ingreep kan deze ingreep gezien worden als desinvestering	Uitwerken van goede en realistische lange termijn scenario's die ter besluitvorming voorgelegd worden aan de raad	Cluster W&R vakgroep cultuur
2.	Het aanbrengen van een herprioritering in de MJOP zorgt ervoor dat mogelijk onderhoud aan andere panden niet of anders uitgevoerd kan worden.	Ontstaan van achterstallig onderhoud bij andere gebouwen.	Herzien onderhoudsbegroting vastgoed	Cluster W&L en middelen Vakgroepen financiën en vastgoed
3.	Na positief besluit van de raad moet de opdracht uitgeschreven en uitgevoerd worden. Hierbij	Door het niet uitvoeren of te laat uitvoeren van de werkzaamheden gaan koten (te) laat open	Zoveel als mogelijk in de periode tussen collegebesluit en raadsbesluit starten met voorbereidende	Cluster W&L Vakgroep vastgoed en plannen & projecten

	zijn we afhankelijk van beschikbaarheid uitvoerders.	waardoor creatie voor de optocht niet gereed zijn. Geen tot zeer matige optocht 2022.	werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering.	
4.	De actuele werkdruk in de organisatie is momenteel enorm hoog. Hierdoor is een tekort aan capaciteit voor het opvangen van extra werkzaamheden.	Noodzakelijke werkzaamheden die voorvloeien uit de veiligheidsschouw kunnen niet direct uitgevoerd worden, mits ander werk vervalt of wordt doorgeschoven.	In overweging nemen om aanvullend werk of ander werk uit te besteden. Andere optie is een analyse maken van het werk dat (tijdelijk) stilligt bij de uitvoering van dit dossier	RM W&L (vastgoed) RM R&B (onderhoud, gebrekenherstel en gebouwbeheer)

Alternatieven

Voor het heropenen van de gebouwen is een plan gepresenteerd waarin de werkzaamheden zijn opgenomen die uitgevoerd dienen te worden. Het plan dat er ligt is uiterst zorgvuldig tot stand gekomen en bevat alleen hetgeen wat hoogstnodig moet gebeuren. Het enige alternatief dat er is, is het niet uitvoeren van de werkzaamheden en overgaan tot uitvoering van een van de twee lange termijn scenario's. Dit heeft als gevolg dat de geplande investeringen alsnog gedaan moet worden (roldeuren etc. zijn ook in die scenario's nodig) en de optocht van 2022 niet georganiseerd kan worden waarbij zelfs de optocht van 2023 in gevaar komt. Dit heeft te maken met de benodigde besluitvorming, voorbereiding en uitvoering van het werk.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. J.L.A.M. Rutten

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0032

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 29 april 2021, nr. RVB21-0032;

BESLUIT:

In te stemmen met:

- Het uitvoeren van meerdere essentiële herstelwerkzaamheden en vervangingen aan de gebouwen Calandweg 15a, 41 - 47a en Stadsschuur 1-3 (Bergse bouwkoten) om de veiligheid weer op een verantwoord niveau terug te brengen en de bouwkoten op korte termijn te heropenen.
- Het hiervoor beschikbaar stellen van een groot onderhoudsbudget van € 450.000;
- Het creëren van financiële dekking voor de uitgave à € 450.000 door een herprioritering aan te brengen in de meerjaren onderhoudsplanning vastgoed.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juni 2021

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. E.P.M. van der Meer	Dhr. dr. F.A. Petter