

Beslisnota voor de raad

Datum 13 mei 2019

Openbaar

Onderwerp Achterstallig onderhoud gebouw voormalig Stedelijk Museum Zwolle
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Gea Velthuis / Ieke Selen
Afdeling Vastgoed / Gebouwen, erfgoed en Beheer
Telefoon (038) 498 2602 / 06-20969004
Email G.Velthuis@zwolle.nl / I.Selen@Zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en stad

Begroting wijzigen Ja

Dekking ten laste van Algemene middelen / subsidie-inkomsten

Bijlagen 1. Toelichting verborgen gebreken voormalig Stedelijk Museum
2. Financiële toelichting (VERTROUWELIJK)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de verborgen gebreken en achterstallig onderhoud bij de gebouwen van het voormalige Stedelijk Museum die aan het licht zijn gekomen bij het strippen van het Drostenhuis tijdens fase 1 herstel van de brandschade.
2. In te stemmen met het herstel van de verborgen gebreken en het achterstallig onderhoud en het hiervoor benodigde krediet beschikbaar te stellen.
3. Het benodigde krediet van € 1.450.000,- (exclusief BTW) te dekken uit:
 - 3.1 de subsidie mogelijkheden geraamd op circa € 580.000,- (exclusief BTW)
 - 3.2 een eenmalige bijdrage vanuit de Algemene middelen van € 870.000,-.

Datum 13 mei 2019

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 30 oktober 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel "Uitwerking advies museale samenwerking Zwolle". Door de instemming met dit raadsvoorstel is onder meer besloten tot de aankoop van de panden van het Stedelijk Museum. Twee weken voor het raadsbesluit heeft een korte maar heftige brand veel schade veroorzaakt in het Drostenhuis een deel van het voormalig Stedelijk Museum Zwolle (SMZ). In september 2018 is de gemeente eigenaar geworden van de gebouwen van het voormalig SMZ.

In het najaar van 2018 is gestart met het herstel van de brandschade aan het Drostenhuis. Tijdens het strippen van het Drostenhuis zijn echter een aantal constructieve problemen naar voren gekomen die bij de gebruikelijke onderzoeken in aanloop naar de aankoop van de gebouwen niet naar voren zijn gekomen. Doordat de gebouwen zijn verzakt is er constructieve schade ontstaan aan de verdiepingvloer en aan de begane grond vloer. Daarnaast is er een zwam aangetroffen in het dakbeschoot van de zolder van het Drostenhuis. Verder heeft een nadere inspectie met name aan de buitenschil van het gebouw nogal wat achterstallig onderhoud aan daken, goten, gevels en schilderwerk aan het licht gebracht.

In bijlage 1 worden de geconstateerde gebreken toegelicht en waar mogelijk met foto's in beeld gebracht. De gebreken moeten worden hersteld voordat de panden geschikt gemaakt kunnen worden voor de beoogde nieuwe gebruikers. In de kosten hiervan is niet voorzien.

In bijlage 2 (vertrouwelijk) zijn de kosten weergegeven. Mogelijk kan een deel van de kosten worden gedekt uit subsidies. Het is niet mogelijk om een inschatting te maken of de subsidie zal worden toegekend.

Beoogd effect

Het oplossen van de constructieve problemen en het achterstallig onderhoud zodat de gebouwen vervolgens geschikt kunnen worden gemaakt voor de beoogde huurders en ingebruik genomen kunnen worden.

Argumenten

1. de constructieve problemen en het achterstallig onderhoud zijn onvoorzien.

Tijdens de uitvoering van fase 1 (demonteren, strippen en schoonmaken) van het herstellen van de brandschade in de gebouwen van het voormalig Stedelijk Museum is geconstateerd dat zowel de bouwkundige als constructieve staat van met name het Drostenhuis slecht is. Het betreft verborgen gebreken die bij eerdere inspecties niet opgemerkt zijn. Deze inspecties zijn in oktober 2016 in aanloop naar de aankoop van de gebouwen opgesteld. Het Stedelijk Museum was toen nog volop in bedrijf en het was toen niet mogelijk om op uitgebreide schaal destructief onderzoek te doen. Hierdoor was het niet mogelijk om de verborgen gebreken die bij het demonteren, strippen en schoonmaken van de gebouwen naar voren zijn gekomen in een eerder stadium te ontdekken.

2. de constructieve problemen en het achterstallig onderhoud moeten worden opgelost voordat de gebouwen in gebruik genomen kunnen worden door de beoogde nieuwe huurders.

De geconstateerde gebreken zijn van een dusdanig ernst en omvang dat deze eerst verholpen moeten worden, voordat de panden aangepast kunnen worden voor de beoogde nieuwe huurders. Met het

Datum 13 mei 2019

herstel van de verborgen gebreken en het achterstallig onderhoud is geen rekening gehouden. Hierdoor is een bijdrage uit de Algemene middelen noodzakelijk.

3. De herstelkosten van het achterstallig onderhoud zijn onvoorzien en onontkoombaar en worden gedekt door een eenmalige bijdrage uit de Algemene middelen.

De eerste inschatting van de herstelkosten van de geconstateerde gebreken bedraagt € 1.450.000,- (exclusief BTW). Pas nadat de plannen voor herstel gedetailleerd zijn uitgewerkt kan een exacte prijsopgave worden gedaan van de gebreken.

Naar verwachting kan een deel van de kosten gedekt worden uit subsidies. Het Rijk heeft een instandhoudingssubsidie voor monumenten en via Provincie Overijssel is er een subsidie restauratie rijksmonumenten. Voor beide subsidies is inmiddels een aanvraag ingediend. In augustus verwachten we uitsluitel over de toekenning van de subsidie en de hoogte van de toegekende subsidie. Het is niet mogelijk om een inschatting te maken of de subsidie zal worden toegekend.

De rest van het investeringsbedrag wordt gedekt uit een eenmalige bijdrage uit de Algemene middelen.

Risico's

De aangevraagde subsidies worden niet of niet geheel toegekend. Dit risico is meegenomen in de risicoparagraaf bij de PPN/Berap.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat de gebreken groter zijn dan tot op heden door experts is aangenomen. In dat geval zouden de kosten kunnen toenemen.

Financiën

De totale kosten voor het herstel van de verborgen gebreken en het achterstallig onderhoud zijn geraamd op € 1.450.000,- (exclusief BTW). Als de subsidies door het Rijk en Provincie Overijssel worden toegekend, dan is de inschatting dat de verstrekte subsidie circa € 580.000,- (exclusief BTW) bedraagt. Het restant wordt gedekt met een éénmalige bijdrage vanuit de Algemene middelen van € 870.000,-.

Communicatie

Betrokkenen zijn op de hoogte van de geconstateerde problemen en de consequenties ervan.

Vervolg

Separaat aan deze beslisnota zal er een beslisnota aan de raad worden voorgelegd, waarin besluitvorming wordt gevraagd over het beschikbaar stellen van een krediet voor de verbouwing van de gebouwen van het voormalig Stedelijk Museum ten behoeve van de nieuwe huurders.

Na instemming van de Raad op beide aanvragen voor middelen zal het ontwerpteam worden geselecteerd en zal worden gestart met de uitwerking van het programma van eisen naar een ontwerp.

Openbaarheid

Met uitzondering van bijlage 2 is het voorstel openbaar. Het is vanuit het oogpunt van correcte marktwerking niet wenselijk de investeringsraming openbaar te maken.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 13 mei 2019

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris