

Beslisnota voor de raad

Datum 2 maart 2021

Openbaar

Onderwerp Achterstallig onderhoud en ventilatie Buitengasthuisstraat 8
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Ronald Ackerman
Afdeling Vastgoed
Telefoon (038) 498 2414
Email R.Ackerman@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 Reserve Incidentele Bestedingen

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 75.000,-- t.b.v. het oplossen van divers achterstallig onderhoud;
- 2 In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 156.337,-- t.b.v. het aanpassen van het ventilatiesysteem.;
- 3 In te stemmen de totale kosten te dekken uit de Reserve Incidentele Bestedingen.

Datum 2 maart 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De (oude) WRZV hal gelegen aan de Buitengasthuisstraat 8 is door de gemeente verkocht aan de VEZ. Vanuit de rol en verantwoordelijkheid welke de gemeente als verkoper heeft worden er twee zaken door de gemeente opgepakt.

Door Covid is op dit moment veel te doen omtrent de ventilatie van gebouwen. In dit kader zijn voor verschillende gebouwen onderzoeken uitgevoerd. Voor het (oude) WRZV gebouw is ook een onderzoek uitgevoerd naar de luchtventilatie. Hierbij is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 Bestaande Gebouwen. De conclusie uit het rapport is dat er binnen de normen die het bouwbesluit stelt ten aanzien van luchtventilatie slechts een beperkt aantal mensen in relatie tot de gebruiksfunctie tegelijk in het gebouw aanwezig kunnen zijn. Voor de functie zoals Vrije Evangelisatie Zwolle (VEZ) deze huurt van Stichting Sporthal WRZV (SSW) is dit aantal berekend op 262 personen. Dat is aanzienlijk minder dan dat er doorgaans bij bijeenkomsten van de VEZ aanwezig zijn (circa 1200 personen).

Daarnaast is er sprake van het oppakken van noodzakelijk (achterstallig) onderhoud. Dit onderhoud dient mede in het kader van de verkoop van de WRZV-hallen door de gemeente aan de VEZ uitgevoerd te worden.

Er is derhalve sprake van twee vraagstukken:

Vraagstuk 1. Luchtventilatiesysteem

Ten aanzien van het vraagstuk rondom het luchtventilatiesysteem heeft de gemeente opdracht verstrekt aan ABT tot het inzichtelijk maken van de mogelijkheid tot aanpassing hiervan. Inmiddels heeft ABT een rapportage uitgebracht over het benodigde ventilatiesysteem ten behoeve van het gebruik door de VEZ. Maatgevend voor het bepalen van het benodigde ventilatiesysteem is Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Dit is het zogenaamde wettelijk kader waar minimaal aan moet worden voldaan.

In het rapport zijn de constructieve-, en technische mogelijkheden opgenomen. Tevens is er een raming van de kosten opgesteld.

Inmiddels is in overleg tot een passende kostenverdeling tussen de VEZ en de gemeente gekomen, waarbij de gemeente een deel van de kosten draagt om te voldoen aan het wettelijk kader. Dit wettelijk kader komt voort uit de minimale eisen welke voor bestaande bouw zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Het andere deel van de kosten wordt door de VEZ gedragen. Daarmee wordt de benodigde investering gezamenlijk gedragen.

Vraagstuk 2. Noodzakelijk (achterstallig) onderhoud in het kader van de aanstaande verkoop

Als gevolg van het sluiten van een koopovereenkomst met de VEZ is voor de exploitatie en beheer een overgangssituatie ontstaan. Het gebouw is oud en wordt als zodanig verkocht. Voor de overdracht is evenwel een lijst opgesteld met onderhoud dat niet langer uitgesteld kan worden en nog voor de eigendomsoverdracht uitgevoerd dient te worden.

SSW is hier primair verantwoordelijk voor maar beschikt niet over voldoende middelen om al het achterstallige onderhoud uit te kunnen laten voeren. De situatie rondom Covid en de beperkingen van

Datum 2 maart 2021

het gebruik van de WRZV-hal die dit meebrengt voor SSW, speelt hierin ook een rol. Datgene dat wel binnen het bereik van SSW ligt, wordt ook door hen uitgevoerd.

De gemeente heeft in het kader van de aanstaande levering de regie genomen en de benodigde acties in werking gesteld betreffende het achterstallig onderhoud.

Beoogd effect

Gezien de urgentie is het wenselijk zo snel als mogelijk de benodigde aanpassingen aan gebouw en installaties uit te voeren. Op deze manier kan de VEZ haar gebruik voortzetten en kan het gebouw op een goede manier in eigendom aan hen worden overgedragen.

Daarnaast stelt het SSW in de gelegenheid om de exploitatie van de nieuwe WRZV hal financieel gezond te starten.

Argumenten

1.1 Het achterstallige onderhoud verhelpen was noodzakelijk om normaal gebruik door de gebruikers van het gebouw te garanderen

Door de SSW zijn diverse zaken in eigen beheer opgepakt en uitgevoerd, maar het ontbreekt hen aan de middelen om alles uit te laten voeren. Door deze last over te nemen zorgen we naast de mogelijkheid van normaal gebruik van de hal er tevens voor dat de SSW niet met een financiële achterstand begint aan het beheer van de nieuwe WRZV hal.

1.2 Het oplossen van divers achterstallig onderhoud is voorwaarde voor de eigendomsoverdracht van de WRZV-hal aan de VEZ

In de koopovereenkomst met de VEZ heeft de gemeente afspraken vastgelegd over het achterstallig onderhoud.

2.1 Met het aanpassen van het ventilatiesysteem kan de VEZ met het beoogde aantal mensen het gebouw gebruiken.

Op dit moment is dit niet mogelijk omdat het ventilatiesysteem onvoldoende capaciteit heeft.

3.1 De totale kosten van 216.337,-- kunnen gedekt worden uit Reserve Incidentele Bestedingen.

Risico's

De benodigde investering voor het aanpassen van het ventilatiesysteem en het achterstallig onderhoud kan hoger uitvallen dan voorzien. Hierdoor kan de benodigde bijdrage van de gemeente in de investeringskosten hoger uitvallen.

Financiën

De totale kosten a € 216.337,-- te dekken uit de Reserve Incidentele Bestedingen

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Met het nemen van dit besluit zullen zo spoedig als mogelijk de opdrachten tot het achterstallig onderhoud en het aanpassen van het ventilatiesysteem worden gegeven.

Datum 2 maart 2021

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Liesbeth Borsboom