

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2025-023445

Datum b&w-vergadering:

22 april 2025

Onderwerp:

Onderhoud zalencentrum De Bongerd Heteren

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met het vervangen van twee luchtbehandelingskasten bij De Bongerd.
2. In te stemmen met het vervangen van de basisverlichting in De Bongerd.
3. In te stemmen met het vervangen van de dakbedekking op De Bongerd.
4. De totale kosten van de werkzaamheden genoemd onder 1 t/m 3 dekken ten laste van de voorziening groot onderhoud accommodaties.
5. De uit te voeren werkzaamheden en bijbehorende (onderhouds)afspraken vast te leggen met de huurder in een briefovereenkomst.

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / Os, René van

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Karel Grimm

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern: -

Betrokkenen bij advies intern:

- ☐ Juridisch adviseur
- ☒ Financieel adviseur
- ☐ Inkoop adviseur
- ☐ P&O-adviseur
- ☐ Communicatieadviseur

Overig, te weten:

TV/jurist grondzaken en vastgoed

TV/relatiebeheerder maatschappelijk vastgoed

TIC: ja

Bijlagen voor B&W:

- Memo onderhoud De Bongerd **VERTROUWELIJK**
- Inventarisatie De Bongerd **VERTROUWELIJK**

- Memo huurachterstand **VERTROUWELIJK**
- Brief huurbetalingen **VERTROUWELIJK**
- Briefovereenkomst **VERTROUWELIJK**

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel Onderhoud zalencentrum De Bongerd Heteren
- Memo onderhoud De Bongerd **VERTROUWELIJK**
- Inventarisatie De Bongerd **VERTROUWELIJK**
- Memo huurachterstand **VERTROUWELIJK**
- Brief huurbetalingen **VERTROUWELIJK**
- Briefovereenkomst **VERTROUWELIJK**

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het vervangen van twee luchtbehandelingskasten bij De Bongerd.
2. In te stemmen met het vervangen van de basisverlichting in De Bongerd.
3. In te stemmen met het vervangen van de dakbedekking op De Bongerd.
4. De totale kosten van de werkzaamheden genoemd onder 1 t/m 3 dekken ten laste van de voorziening groot onderhoud accommodaties.
5. De uit te voeren werkzaamheden en bijbehorende (onderhouds)afspraken vast te leggen met de huurder in een briefovereenkomst.

Inleiding

Sinds 1 juli 2024 wordt zalencentrum De Bongerd te Heteren verhuurd aan een nieuwe huurder. Aan dit pand is achterstallig onderhoud naar voren gekomen waardoor de bedrijfsvoering van de huurder in gevaar kan komen. In dat geval kunnen verenigingen die gebruik maken van De Bongerd hier ook last van krijgen. Voor de volledigheid, het gaat in dit voorstel alleen om het zalencentrum en niet om sportzaal 't Binnenveld.

Deels zijn dit onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de huurder komen (conform overeenkomst). Echter, omdat het achterstallig onderhoud betreft vanuit de situatie vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst wordt voorgesteld deze werkzaamheden voor rekening van de gemeente uit te voeren. Na gereedkomen van deze werkzaamheden worden de onderhoudsverplichtingen die volgen uit de huurovereenkomst weer onverkort aangehouden.

Vanwege de (financiële) bedrijfsvoering van de huurder zijn de bijlagen vertrouwelijk.

Beoogd resultaat

De Bongerd weer in een onderhoudbare en exploiteerbare staat krijgen voor de huurder.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Twee van de vijf luchtbehandelingskasten zijn niet meer te repareren.

Vanwege achterstallig onderhoud is de staat van deze kasten dermate slecht dat vervanging de enige optie is. De werking van de twee luchtbehandelingskasten is momenteel nihil. De bedrijfsvoering van de huurder kan hieronder lijden omdat niet voor een gezond binnenklimaat gezorgd kan worden, zeker in de warmere periode die eraan komt.

1.2 De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor de vervangingsinvestering.

Vervangingsinvesteringen aan het pand worden, conform de huurovereenkomst, door de gemeente (eigenaar) gedragen.

1.3 Achterstallig onderhoud valt de huidige huurder niet aan te rekenen.

De schade aan de te vervangen luchtbehandelingskasten is met name te wijten aan achterstallig onderhoud. Dit is al ontstaan vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst met de huidige huurder.

1.4 Door uitvoering van de werkzaamheden brengen we het pand weer in verhuurbare en exploiteerbare staat.

Door deze werkzaamheden uit te voeren brengen we het pand weer in de staat waarin de huurder het bij oplevering mocht verwachten.

1.5 Als deze investeringen niet worden gedaan moet het pand wellicht gesloten worden.

Als deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd verslechtert de situatie verder. Volledige uitval kan leiden tot sluiting van het pand. Ook kan de huurder de overeenkomst opzeggen en eventueel de verhuurder aansprakelijk stellen voor geleden schade.

2.1 De basisverlichting in het pand functioneert niet.

Het systeem van de basisverlichting is verouderd en niet meer goed vervangbaar. Lichtbronnen zijn niet los te vervangen en de regeling is niet goed meer aan te passen.

2.2 Achterstallig onderhoud valt de huidige huurder niet aan te rekenen.

De schade aan de te vervangen verlichtingsinstallatie is met name te wijten aan achterstallig onderhoud. Dit is al ontstaan vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst met de huidige huurder.

2.3 Door uitvoering van de werkzaamheden brengen we het pand weer in verhuurbare en exploiteerbare staat.

Door deze werkzaamheden uit te voeren brengen we het pand weer in de staat waarin de huurder het bij oplevering mocht verwachten.

3.1 De dakbedekking is ondanks de beperkte leeftijd (15 jaar) in slechte staat.

Er zijn al diverse lekkages geweest. Inspectie van het dak heeft geleid tot het advies deze te overlagen.

3.2 Bij het vervangen van luchtbehandelingskasten is het effectief gelijk de dakbedekking te vervangen.

De daken zijn tussen het verwijderen van de oude luchtbehandelingskast en plaatsen van de nieuwe goed bereikbaar.

3.3 Het voorkomt latere reparatie en vervanging.

Door de dakbedekking nu te overlagen worden latere vervangings- en reparatiewerkzaamheden voorkomen die lastiger uit te voeren zijn door de aanwezigheid van de luchtbehandelingskasten.

3.4 De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor de vervangingsinvestering.

Vervangingsinvesteringen aan het pand worden, conform de huurovereenkomst, door de gemeente (eigenaar) gedragen.

3.5 Door deze werkzaamheden brengen we het pand weer in verhuurbare en exploiteerbare staat.

Door deze werkzaamheden uit te voeren brengen we het pand weer in de staat waarin de huurder het bij oplevering mocht verwachten.

4.1 De totale kosten van de werkzaamheden genoemd onder 1 t/m 3 dekken ten laste van de voorziening groot onderhoud accommodaties

Omdat de uit te voeren werkzaamheden ontstaan zijn door achterstallig onderhoud is in de meerjarenonderhoudsbegroting dekking gezocht en zijn voldoende middelen om deze

werkzaamheden te financieren vrijgemaakt. In overeenstemming met de vastgestelde procedure voor het aanvragen van groot onderhoud ten laste van de voorziening is bij groot onderhoud van meer dan € 100.000 een collegebesluit noodzakelijk.

5.1 Het is van belang dat problemen rondom (achterstallig) onderhoud voor de toekomst worden voorkomen.

In een brief wordt vastgelegd welke onderhoudswerkzaamheden op basis van het collegebesluit voor rekening komen van de gemeente en welke voor rekening zijn en blijven van de huurder. Deze afspraken worden door beide partijen ondertekend.

Kantttekeningen en onderbouwing

1.1 Vervanging van de vijf luchtbehandelingskasten door één centrale kast is efficiënter.

Hoewel het vervangen van alle vijf de kasten door een centrale kast efficiënter is brengt het ook een grotere investering op dit moment met zich mee. Daarnaast vergroot het plaatsen van een centrale kast het risico bij uitval. In het geval van uitval van de kast blijft het gehele pand verstoken van luchtbehandeling, wat niet wenselijk is.

2.1 Vervanging van de verlichting is een verantwoordelijkheid van de huurder.

Conform de overeenkomst is het vervangen van de verlichting (zowel lichtbron als armatuur) een verplichting van de huurder. In dit geval is er echter sprake van dermate veel achterstallig onderhoud en disfunctioneren bij start van de huurovereenkomst dat dit niet aan de huurder toe te rekenen is. Na vervanging van de basisverlichting zijn het onderhoud en de vervanging, conform huurovereenkomst, weer de verantwoordelijkheid van de huurder.

Financiën

De totale uitgaven worden geraamd op € 295.000 inclusief niet compensabele btw. Van dit bedrag kan € 71.000 worden gedekt door financiële ruimte in al openstaande orders voor groot onderhoud van De Bongerd. Het resterende bedrag van € 224.000 kan worden gedekt door het naar voren halen van geplande onderhoudswerkzaamheden in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het gebouw. Daarmee kunnen de totale uitgaven dus volledig worden gedekt uit de voorziening groot onderhoud.

In overeenstemming met de vastgestelde procedure voor het aanvragen van groot onderhoud ten laste van de voorziening is bij groot onderhoud van meer dan € 100.000 een collegebesluit noodzakelijk.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente treedt voor deze werkzaamheden op als initiatiefnemer en opdrachtgever vanuit haar rol als eigenaar en verhuurder van het pand.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Er zit een duurzaamheidsaspect in de voorgestelde investeringen. Dit vertaalt zich in:

- Het vervangen van de onderdelen leidt tot een goede levensduur van het gebouw waardoor er geen vernietiging van functionaliteit plaatsvindt;

- De toegepaste materialen en onderdelen zijn up to date en maken gebruik van de nieuwste technieken. Onder andere op het gebied van energieverbruik is hiermee winst te behalen;
- Door het gefaseerd uitvoeren van het vervangen van de kasten, en daarmee weer te kiezen voor vijf kasten, blijft het gebouw energie-efficiënt. Indien een deel van het gebouw niet gebruikt wordt kan de betreffende kast worden uitgeschakeld. Dit zou bij een centrale kast niet kunnen.

Vervolg

Na een positief besluit van het college worden de afspraken vastgelegd met de huurder en de werkzaamheden uitgevoerd.

Planning

De werkzaamheden ten aanzien van de verlichting zijn goed planbaar en kunnen op redelijk korte termijn ingepland worden. De belangrijkste factoren daarbij zijn de levertijd bij de leverancier en de beschikbaarheid van de ruimtes in het zalencentrum.

De werkzaamheden ten aanzien van de luchtbehandelingskasten en dakbedekking zijn ook goed planbaar. Deze vragen echter wat meer voorbereiding. De montageplanning zal in overleg met de huurder gemaakt worden zodat de bedrijfsvoering zo min mogelijk verstoord wordt.

Communicatie

De werkzaamheden worden afgestemd met de huurder. Er is geen externe communicatie noodzakelijk.

Evaluatie

Ten aanzien van dit voorstel en besluit is geen evaluatie van toepassing.