



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van SP
t.a.v. de heer Gunther

Aan de fractie van PvdA
t.a.v. de heer A. van Lune

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Vragen ex artikel 48 RvO inzake sloop voormalig
ROZ-gebouw, gelegen Bankastraat

DATUM
29 september 2016
Verzonden: 29 sept. 2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
LMM (Leon) Fredrix

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4529

ONZE REFERENTIE
2016.27457

E-MAILADRES
leon.fredrix@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heren Gunther en Van Lune,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de aanvullende vragen die u namens uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 48 van het Reglement van Orde met betrekking tot het voormalige ROZ-gebouw.

Vraag 1:

Het college geeft aan dat de kosten van bouwtechnische en brandveiligheidsmaatregelen gezamenlijk geschat worden op € 850.000. Op welke manier is het college tot dit bedrag gekomen? Is hiervoor nader onderzoek gedaan? Zijn er offertes opgevraagd?

Antwoord 1:

De kostenindicatie noodzakelijk in het kader van de brandveiligheid is recent geraamd door extern bouwadviesbureau Caumans Bouwadvies te Valkenburg in samenwerking met K+ Adviesgroep te Echt. Dit onderzoek is ingesteld naar aanleiding van de vraag of het gehele pand gedurende de winterperiode 2016-2017 nog geschikt c.q. bruikbaar zou zijn voor de tijdelijke huisvesting van SAM ateliers.

De kostenindicatie voor de bouwkundige en installatie-technische maatregelen is gebaseerd op een intern opgestelde raming die in 2012 is gemaakt in het kader van de zoektocht naar een alternatieve huisvesting voor De Muziekgieterij.

Wij hebben geen offertes opgevraagd. Indien wij als gemeente zouden overgaan tot het uitvoeren van de bouwkundige en-installatietechnische maatregelen dienen wij op basis van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid de procedure van een nationale aanbesteding te volgen. Het is binnen deze procedure niet passend om bij een bedrijf vooraf om een offerte te vragen.

Vraag 2:

Kan het college aangeven uit welke specifieke bedragen en maatregelen het genoemde bedrag van € 850.000 is opgebouwd? Zo ja, kunt u dit in het antwoord verder specificeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

De kosten m.b.t. brandveiligheid bestaan uit kosten om de installaties te laten voldoen aan de wettelijke eisen in het kader van NEN 3028, NEN 3140, alsmede bouwkundige voorzieningen om te



DATUM
29 september 2016

kunnen voldoen aan de vereiste brandveiligheid (herstellen vluchtroutes en paniekbeslagen, controle en herstellen brandwerendheid vloeren, wanden, kozijnen en doorvoeren van de installaties (leidingen), ontruimingsplannen (per verdieping), veiligheid op daken (randbeveiliging) en pofvoorzieningen en bouwkundige voorzieningen technische ruimte conform NEN 3028. Deze kosten worden geraamd op € 250.000,- (excl. btw).

De grote onderdelen op bouwkundig en- installatietechnisch gebied die daar o.a. toe behoren zijn: het herstellen van de buitenwanden, het vernieuwen van de kozijnen, vervangen van de dakafwerkingen, verwijderen van de grindlaag en daktegels, het vernieuwen van de luchtbehandelingsinstallatie. Voor de asbestinventarisatie met mogelijk aansluitende saneringswerkzaamheden hebben wij vooralsnog een p.m.-post in onze raming opgenomen. Deze kosten worden geraamd op € 600.000,- (excl. btw).

Vraag 3:

Zijn er naar aanleiding van het externe bouwtechnische rapport meerdere scenario's onderzocht voor het gebouw dan wel de locatie? Zo ja, welke scenario's en waarom is er dan toch gekozen voor sloop? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Ja, er zijn door en in opdracht van Vastgoed meerdere scenario's onderzocht.

Op verzoek van Vastgoed heeft Caumans Bouwadvies in samenwerking met K+ te Echt en Palthe uit Valkenburg in een aanvullend advies aangegeven dat een beperkter gebruik van het gebouw (met name alleen begane grond en souterrain) mogelijk is. Alsdan kan worden volstaan met beperktere te treffen maatregelen c.q. voorzieningen. De noodzakelijke kosten voor voortzetting van een gedeeltelijk gebruik (met name alleen de opnamestudio's en repetitieruimten) worden geraamd op € 0,2 mio. exclusief btw.

Tevens is nog als alternatief c.q. scenario onderzocht of het inschakelen van Brandwachten een gelijkwaardig alternatief zou kunnen zijn in het kader van de brandveiligheid. Gebleken is inmiddels dat –om diverse redenen- het zeer de vraag is of deze optie uiteindelijk goedgekeurd wordt als gelijkwaardig (en dus reëel) alternatief. De kosten hiervan worden voor een periode van 4 maanden geraamd op circa € 100.000,-.

Binnen het Programma Cultuur & Economie als beleidsinhoudelijk verantwoordelijke discipline binnen de gemeente Maastricht, zijn geen financiële middelen beschikbaar om deze voorzieningen/maatregelen te treffen. Ook SAM heeft aangegeven hiervoor geen financiële middelen te hebben.

Dit betekent dat onderschreven wordt dat sloop kan worden uitgesteld ten behoeve van de uit te voeren businesscase, maar dat uit de verschillende scenario's inmiddels is gebleken dat voortgezet (feitelijk) gebruik na 1 oktober as. uit veiligheidsoogpunt in feite voorlopig niet meer mogelijk is.

Vraag 4:

Wat betekenen de mogelijke plannen van Kumulus voor de bezetting van repetitieruimtes in de Muziekgieterij?

Antwoord 4:

In het kader van de herhuisvesting is Kumulus in gesprek met De Muziekgieterij over gezamenlijk gebruik van repetitieruimtes en podia in het nieuwe poppodium. Deze faciliteiten bieden mogelijk diverse samenwerkings- en presentatiemogelijkheden die niet alleen van meerwaarde zijn voor cursisten en muzikanten maar ook bijdragen aan een levendige popcultuur in de stad. Wat in de praktijk mogelijk is, wordt nader nog onderzocht.



DATUM
29 september 2016

Vraag 5:

Gaat het college actie ondernemen om alternatieve opnamemogelijkheden voor muzikanten te faciliteren ter bevordering van de popcultuur? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

Nee, hiertoe ontbreekt ons ziens de noodzaak. In De Muziekgieterij worden reeds opnamestudio's en repetitieruimtes gerealiseerd. Tot het moment dat in De Muziekgieterij de opnamestudio's en repetitieruimtes zijn gerealiseerd kan men voor het opnemen van muziek terecht in een van de andere opnamestudio's in de stad (bijv. Sound Academy Maastricht). Repetitieruimtes kunnen worden gehuurd in de diverse gemeenschapshuizen, waarvan er één (Centre Manjefiek Malberg) over een zgn. "doos-in-doos"-constructie beschikt.

Vraag 6:

Aangezien de boekwaarde van het gebouw op dit moment € 0,00 is, is het college bereid om het gebouw om niet over te dragen aan SAM indien zij hiervoor een haalbaar plan kunnen presenteren?

Antwoord 6:

Na een tijdelijk gebruik door De Muziekgieterij, heeft Romaes getracht invulling te geven aan de eerder beoogde plannen om te komen tot de bouw en exploitatie van een hotelvoorziening ten behoeve van mindervalide en invalide mensen. Om verschillende redenen (o.a. veranderde marktsituatie) bleek dit voor Romaes niet haalbaar. Romaes is vervolgens in contact getreden met SAM en IPAL om gezamenlijk te onderzoeken of de tijdelijke invulling van ateliers gecontinueerd kan worden. Romaes heeft in dat kader toen verzocht om de locatie Bankastraat 3 "om niet" in eigendom over te dragen aan "een nader te noemen meester". De gemeente heeft hieraan geen medewerking verleend. Daarna is de koopovereenkomst met Romaes ontbonden, waarbij het college eventueel zou procederen om het contract te beëindigen.

Overdragen "om niet" dan wel tegen een symbolisch bedrag is verder niet geoorloofd op basis van de Wet Markt en Overheid en is voorts in strijd met de gemeentelijke beleidsregels vastgelegd in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid. Naast de kosten van de bouwtechnische en brandveiligheids maatregelen, dient de marktwaarde van het pand te worden bepaald en meegenomen. De hoogte van de huidige marktwaarde is overigens niet onderzocht c.q. niet bekend.

Naar aanleiding van de door PvdA, SP, D66, Groenlinks, MV en SPM ingediende -en door de raad aangenomen- motie (dd. 13-09-2016) zal SAM gedurende 4 maanden (te rekenen vanaf 1 oktober 2016) in de gelegenheid worden gesteld om een sluitend businessplan te presenteren. De resultaten van dit businessplan zullen worden beoordeeld en teruggekoppeld aan de gemeenteraad.

Vraag 7:

Staat het college open – met het oog op de huidige boekwaarde- voor een haalbaar plan dat gebaseerd is op zelfbeheer door kunstenaars en muzikanten?

Antwoord 7:

Zie antwoord onder vraag 6.



DATUM
29 september 2016

Vraag 8:

Is het college alsnog bereid om sloop voorlopig uit te stellen, zodat o.a. de voorgenoemde alternatieven onderzocht kunnen worden op haalbaarheid?

Antwoord 8:

Naar aanleiding van de door de PvdA, SP, D66, Groenlinks, MV en SPM ingediende -en door de raad aangenomen- motie (dd. 13-09-2016) zal SAM gedurende 4 maanden (te rekenen vanaf 1 oktober 2016) in de gelegenheid worden gesteld om een sluitend businessplan te presenteren. De resultaten van dit businessplan zullen worden beoordeeld en teruggekoppeld aan de gemeenteraad.

Vraag 9:

Wat zijn de verwachte extra kosten voor groenonderhoud als het pand gesloopt wordt? Indien het college geen extra kosten verwacht, dan vernemen wij graag de reden daarvoor.

Antwoord 9:

Op basis van in het verleden uitgevoerd onderhoud aan het huidige groen rondom het pand Bankastraat, ramen wij de extra kosten –na sloop- op circa € 400,- per jaar.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën,

John Aarts