



## **Samenvatting**

Het college van burgemeester en wethouders besluit tot vervanging van de achterbouw van Herbenusstraat 89, ook bekend als Kumulus west. De huidige achterbouw is in slechte staat waardoor deze geheel vervangen dient te worden. De achterbouw werd voorheen als cursuslokaal gebruikt maar zal in de toekomst de functie theaterlokaal krijgen met een aparte opslag. Hierdoor is de ruimte door Kumulus beter te gebruiken en wordt het bedrijfsproces bevorderd.

De bestaande aanbouw wordt volledig gesloopt waarna er in eenzelfde hoedanigheid een nieuwe aanbouw teruggebouwd wordt die conform welstandseisen aansluit bij het monumentale pand waar de aanbouw onderdeel van uitmaakt.

## **Beslispunten**

Akkoord gaan met het vervangen van de achterbouw van Herbenusstraat 89 en de kosten hiervan te activeren en ten laste van de pandexploitatie binnen de budgetten van Vastgoed te brengen;

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 april 2018:**

Conform.



## 1. Aanleiding

De aanbouw aan de achterzijde van Herbenusstraat 89 (Kumulus west) is in dermate slechte (bouwkundige) staat dat deze geheel vervangen dient te worden. De wens van de huidige huurder/gebruiker Kumulus is om de nieuwbouw als “Theaterlokaal” te gaan gebruiken met een bijbehorende opslag. In het verleden werden deze lokalen gebruikt als cursuslokaal echter was dit de afgelopen jaren niet meer mogelijk vanwege de staat van het gebouw en was er slechts sprake van opslag. Door de verbouwing wordt het bedrijfsproces en de bruikbaarheid bevorderd. Het nieuwe ontwerp voldoet aan de vraagstelling van Kumulus.

De bestaande (vervallen) aanbouw wordt volledig gesloopt. Er wordt in eenzelfde hoedanigheid een nieuwe aanbouw teruggebouwd die conform welstandseisen (getoetst) aansluit bij het monumentale pand waar de aanbouw onderdeel van uitmaakt. Zelf is de aanbouw geen toegewezen monument.



*Foto huidige staat achterbouw*

## 2. Context

Het planmatig onderhoud van het vastgoed gebeurt binnen de gemeente op basis van meerjaren onderhoudsplanningen (MJOP) die zijn vastgelegd in het geautomatiseerde systeem Planon. Deze planningen worden ieder 4-5 jaar geactualiseerd, de laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in 2015/2016. Ten aanzien van het vastgoed is hierin vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per vastgoedobject op *minimaal conditiescore 3 te behouden, een en ander volgens de wettelijke NEN-norm 2767*. Zodoende wordt voorkomen dat er op enig moment sprake is van achterstallig onderhoud. Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden. Bij het reguliere (eigenaars)onderhoud wordt tevens rekening gehouden met het feit dat de gemeente duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. De aan te houden norm conditiescore 3



wordt door de gemeenteraad jaarlijks impliciet middels de bekrachtiging van de Programmabegroting vastgesteld. Per vastgoedobject wordt op basis van de planning een storting onderhoud per jaar bepaald. In dit geval heeft de inspectie in het kader van het MJOP aangetoond dat sloop en nieuwbouw de enige optie is om het in goede conditie te herstellen. Aangezien er nu duidelijkheid is over het gewenste toekomstige gebruik is vervanging nu pas aan de orde. Voor sloop en nieuwbouw is geen rekening gehouden in de huidige storting onderhoud en dient er een apart investeringsvoorstel voorgelegd te worden aan uw College.

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is bepaald, dat er bij een nieuwe investering sprake dient te zijn van een sluitende businesscase. Essentieel bij een vastgoedexploitatie is dat er altijd per gebouw sprake dient te zijn van een sluitend exploitatie- of investeringsvoorstel, waarbij de investering, in dit geval wordt vertaald in de budgetten van de pandexploitatie binnen Vastgoed.

Ten aanzien van een investering dient de Financiële Verordening gevolgd te worden. Voordat een investeringsproject in uitvoering wordt genomen wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan uw College. De investering zal conform de afschrijvingstermijnen van de Financiële Verordening geactiveerd worden.

De investering die thans voorligt zal, conform Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, vertaald te worden in de budgetten van de pandexploitatie binnen Vastgoed en conform de Financiële Verordening is uw college bevoegd om hierover te beslissen.

### **3. Gewenste situatie**

In 2016 heeft uw college middels het collegevoorstel: Op weg naar een “cultuur, erfgoed- en kenniswerkplaats van de toekomst: een trendanalyse en opdrachtformulering” (cor.nr. 2016-12597) besloten dat Centre Céramique, NHMM en Kumulus een organisatie dient te worden die over de volle breedte financieel gezond is en in staat om ook in de toekomst in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Deze verbouwing draagt hier aan bij. Het stelt Kumulus in staat om beter te programmeren in deze ruimte, hiervoor geen externe ruimte meer aan te huren en dit komt de exploitatie van het gebouw ten goede.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De nieuwe aanbouw wordt zowel technisch als energetisch (duurzamer) beter aangezien de nieuwbouw (verplicht) aan huidige wet- en regelgeving dient te voldoen. Bij deze nieuwbouw wordt ook uitvoering gegeven aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.



**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

**7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

**8. Financiën**

De kosten van de investering worden vertaald binnen Vastgoed en komen in de pandexploitatie tot uitdrukking.

**9. Aanbestedingen**

Er zal sprake zijn van een aanbesteding waarbij de markt gevraagd zal worden om de achterbouw te slopen en een nieuwbouw te realiseren conform de eisen van de welstandscommissie en de huurder/ Kumulus.

**10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

**11. Voorstel**

Akkoord gaan met het vervangen van de achterbouw van Herbenusstraat 89 en de kosten hiervan te activeren en ten laste van de pandexploitatie binnen de budgetten van Vastgoed te brengen;

**12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Momenteel loopt de vergunningsaanvraag. De verwachting is dat vergunningverlening begin mei 2018 zal plaatsvinden. Behoudens in geval er bezwaren worden ingediend tegen de vergunningverlening, zal vergunning medio juni 2018 onherroepelijk zijn, zodat dan met de bouw gestart kan worden.



De aanbestedingsstukken ten behoeve van de aanbesteding worden momenteel gereed gemaakt. De publicatie van de aanbestedingstukken volgt, na goedkeuring van uw college, begin mei mits de vergunning is verstrekt.

De definitieve gunning is gepland voor 17 juli 2018 en de sloop- en bouwtijd bedragen naar verwachting 4-5 maanden. De oplevering en ingebruikname is gepland voor begin december 2018. Inhoudelijke en financiële afsluiting van investeringsprojecten en de daarbij behorende verantwoording gebeurt via de planning & control cyclus.

Collegevoorstel