

Aan de leden en duoburgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Tijdelijke verhuur Slingerweg 5

Ons kenmerk U14-043688
Beh. door H.F. Meerbeek
Afdeling Vastgoed & Projecten, Vastgoed

Datum **31 OKT. 2014**
Doorkiesnr. 0164-277231
Bijlage(n) -

Geachte mevrouw, meneer,

Het bedrijfspand Slingerweg 5 staat al geruime tijd te koop. Op dit moment is er een verzoek voor tijdelijke huur van dit pand. De gegadigde partij gaat een nieuw distributiecentrum realiseren op industrieterrein Noordland, maar heeft tot aan de realisatie van deze nieuwbouw tijdelijk (per direct) extra ruimte nodig.

Een brandveiligheidsadvies toont echter aan dat het pand niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Artikel 2.89 lid 1 (bestaande bouw) bepaalt dat de omvang van een bestaand brandcompartiment niet groter mag zijn dan 3.000 m². Op dit moment is het brandcompartiment 8.000 m². In de huidige staat kan het pand niet (langer) worden verhuurd omdat:

- de brandveiligheid niet gewaarborgd is, waarbij een extra risico wordt gelopen in verband met het dak dat bestaat uit asbesthoudend materiaal;
- de gemeente voor haar eigen vastgoedeigendommen een voorbeeldfunctie heeft aangaande het voldoen aan wettelijke eisen. Ook anderen worden hier immers aan gehouden.

Om de verhuurbaarheid mogelijk te maken, is een investering voor de brandcompartimentering nodig. Voor wat betreft het asbesthoudende dak wijst een asbestinventarisatierapport uit dat er geen urgente saneringsplicht is. Het advies is het dak op termijn te vervangen omdat in de toekomst (2024) deze plicht wettelijk zal zijn vastgelegd. Wel dient het asbesthoudend dak nadrukkelijk betrokken te worden bij de besluitvorming inzake brandveiligheid.

Enige voortvarendheid is geboden in verband met de huidige belangstelling en de urgentie van de gegadigde. Er zijn nauwelijks geschikte alternatieven in onze gemeente en wij wensen een, vanuit economisch (werkgelegenheid) perspectief belangrijke partij, te faciliteren. Indien de bouwkundige aanpassingen per direct worden uitgevoerd, is een spoedige oplevering mogelijk en is het pand verhuurbaar. Inmiddels hebben wij, juist vanwege de urgentie, aan een aannemer opdracht gegeven de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren. De huurovereenkomst is ondertekend.

Met die investering wordt invulling gegeven aan beleidsregel 9 van het vastgestelde vastgoedbeleid (RVB12-0042), dat bij verhandelbaar vastgoed al het onderhoud dat toch moet worden uitgevoerd vanuit een wettelijke plicht of ter voorkoming van verdere waardedaling zal moeten worden gedekt uit de verkoopopbrengst. Door de brandcompartimentering wordt voldaan aan de regels van het Bouwbesluit waardoor het pand meer courant en ook meer waard wordt. De boekwaarde van het complex – op dit moment ver onder de huidig getaxeerde waarde – wordt verhoogd met de kosten voor de noodzakelijke aanpassingen. In het eerste concernbericht 2015 zal een en ander formeel worden verwerkt, waarbij de op dit moment nog niet begrote huurinkomsten zullen worden vermeld.

We vertrouwen er op u voldoende te hebben overtuigd van de urgentie van de voorgenomen investering. Mocht u over deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer C.J. Kaijser, afdelingsmanager Vastgoed en Projecten, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277522.


Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



Mevr. mr. A.C. Spindler
Th. J.M. Wogens MPA
Loco-secretaris

burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Patter
A.G.J. van der Weegen
Loco-Burgemeester