

## MEMO

---

Aan: Gemeenteraad  
Van: College van burgemeesters en wethouders  
Datum: 17 oktober 2024  
Project: Project museum Steenwijk & herhuisvesting bibliotheek  
Onderwerp: Toelichting investering museum & bibliotheek

---

### Inleiding en aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 10 september jl. is door een aantal fracties het volgende gevraagd;

1. Wat zullen de kosten zijn als er geen nieuw museum wordt gerealiseerd en geen herhuisvesting van de bibliotheek plaatsvindt
2. Is inzichtelijk wat de investeringskosten per deelproject, te weten deelproject museum en deelproject bibliotheek zullen zijn

We hebben in een eerder stadium van dit traject al aangegeven dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Tevens zijn de werkelijke exploitatielasten voor de gemeente hoger dan waarmee in de begroting rekening is gehouden.

Ten aanzien van de realisatie en splitsen van de kosten is het zo dat alle investeringskosten per deelproject inzichtelijk worden gemaakt want anders kunnen we niet sturen op resultaat per deelproject.

We beschrijven 2 scenario's.

### Scenario 1 ; Niets doen, panden afstoten

In dit scenario wordt niets geïnvesteerd maar worden de panden afgestoten conform de waarde zoals is vastgelegd in het taxatierapport. De panden zijn allemaal getaxeerd (datum taxatierapport 26 april 2024).

De taxatiewaarde voor beide panden is relatief laag ingeschat vanwege de staat van de panden. In de taxatiewaarde is rekening gehouden met onder meer;

- Er is asbestverdacht materiaal waargenomen. Er is door taxateur asbestverdacht materiaal waargenomen en door de gemeente Steenwijkerland(opdrachtgever) een uitgebreide asbestinventarisatie verstrekt.
- Er bevindt zich verontreiniging in het getaxeerde.
- De bouwkundige opstallen van de percelen bevinden zich in matige tot slechte staat (gaskachels, slechte vloeren)
- Bij afstoten is rekening gehouden met verkoopkosten en kosten voor verkoop-klaar maken van 2 ton.

- In een deel van de betonvloeren, met name in de kelders, is sprake van betonrot
- Taxateur heeft in de waardering rekening gehouden met de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud gebaseerd op eigen bevindingen. Dit zijn de kosten die bij de koper gelegd worden, dus los van “kosten voor verkoop-klaar maken”.

|            | Locatie                              | Taxatierapport<br>(voorjaar 2024) |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Scenario 1 | Spijkervetstallen<br>(26 april 2024) | € 470.000                         |
|            | Marktpanden ( 11 april 2024)         | € 730.000                         |
|            | Verkoopkosten                        | € -200.000                        |
|            | Totaal                               | € 1.000.000                       |

**Scenario 2 ;    Benodigde renovaties uitvoeren**

Panden zodanig renoveren zodat ze voldoen aan wet- en regelgeving (bouwbesluit, veiligheidseisen) en door bestaande gebruikers (Stadsmuseum) of toekomstige gebruikers (in geval van verhuur) kunnen worden gebruikt. Bij scenario 2 wordt al het achterstallig onderhoud en de benodigde veiligheids- en verduurzamingsmaatregelen meegenomen.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de kosten om de beide locaties en bijbehorende panden op gebruikersniveau te kunnen terugbrengen niet gering is. De grootste investeringskosten van dit project betreffen het wegwerken van achterstallig onderhoud en het verduurzamen van de panden.

Een bedrag van EUR 5.37M is nodig. Dit is 63% van de benodigde investering om het originele plan (Museum & Bibliotheek) te realiseren.

|            | Locatie           | Kosten onderhoud, verduurzaming en veiligheid | %   | Invulling functie bibliotheek, Galerie & Historische vereniging | %   | Invulling museum | &   | Totaal       | &    |
|------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------|-----|------------------|-----|--------------|------|
| Scenario 2 | Spijkervetstallen | € 2.573.950                                   | 68% |                                                                 |     | € 1.220.431      | 32% | € 3.794.381  | 100% |
|            | Marktpanden       | € 2.794.982                                   | 60% | € 1.890.301                                                     | 40% |                  |     | € 4.685.283  | 100% |
|            | Totaal            | € 5.368.932                                   |     |                                                                 |     |                  |     | € 8.479.664* |      |

\*= exclusief bijkomende kosten startkapitaal nieuwe stichting museum (170.000 euro)

### Reguliere onderhoudslasten

In de gemeentebegroting is een onderhoudsbudget van €3.000 euro voor de marktpanden opgenomen. Voor de spijkervetstallen is geen budget opgenomen. Deze budgetten zijn niet realistisch. Mocht er geen nieuw museum en bibliotheek worden gerealiseerd en de bestaande situatie blijft zoals ie is, dan zullen deze onderhoudskosten geen € 3.000 zijn maar een veelvoud daarvan. De kosten voor het achterstallig onderhoud onderschrijven dit.

Voor de energielasten geldt hetzelfde. De daadwerkelijke energielasten zijn hoger dan waarmee in de gemeentebegroting rekening is gehouden. Niets doen betekent eveneens structureel hogere energielasten. Daarbij is het de vraag wat de verduurzamingsmaatregelen gaan doen op het exploitatieresultaat.

De taxatierapporten en uitgebreide ramingen liggen ter inzage bij de griffie.