

Oplegvel Informatienota

Portefeuille mr. B. B. Schneiders
Auteur mr.dr.s. T Schade
Telefoon 0235114628 E-mail: tschade@haarlem.nl
MenS/JZ Reg.nr. 2012/115895
Bijlage A
B & W-vergadering van 3 april 2012

Onderwerp

Financiële verantwoording afhandeling brandschade Appelaar

DOEL: Informeren

In de commissie bestuur is verleden jaar de toezegging gedaan de commissie te informeren over de afhandeling van de brandschade in parkeergarage de Appelaar.

B&W

1. Het college neemt kennis van de financiële verantwoording van de afhandeling van de brand in parkeergarage de Appelaar.
2. Het college informeert de commissie Bestuur over dit onderwerp

Informatienota

Onderwerp: Financiële verantwoording afhandeling brandschade Appelaar

Reg. Nummer: 2012/115895

1. Inleiding

Op 26 oktober 2010 heeft een grote brand plaatsgevonden in parkeergarage de Appelaar. Het herstel heeft in 2010 en een groot deel van 2011 plaatsgevonden. Naast de parkeergarage heeft ook het naastgelegen gebouw de Philharmonie schade opgelopen door deze brand. Hoewel beide gebouwen verzekerd zijn, blijven een aantal kosten voor rekening van de gemeente. Dat komt doordat er maatregelen direct na de brand zijn genomen en de gemeente een eigen risico heeft. Aan de commissie Bestuur is de toezegging gedaan inzicht te geven in de afhandeling van brandschade Appelaar.

Eind 2011 zijn de kosten voor het herstel van de Appelaar afgewikkeld met de verzekering en de Vereniging van Eigenaren zodat nu een overzicht kan worden gegeven van de kosten.

2. Kernboodschap

De kosten die met het herstel van de Appelaar zijn gemoeid bedragen in totaal € 2,8 miljoen. Het grootste deel hiervan is door de verzekering betaald (€ 2,1 miljoen). Daarnaast is ruim € 100.000 ten laste gekomen van bestaande investeringsbudgetten en ruim € 200.000 ten laste van daartoe geëigende budgetten uit de begrotingen 2010, 2011 en 2012. Een grote kostenpost is het herstel van de Philharmonie ad. € 279.000, ten dele betaald in 2010 en de rest is gemeld in de tweede bestuursrapportage 2011. Naar verwachting krijgt Haarlem nog ruim € 300.000 terug van de Belastingdienst in verband met compensabele BTW. Een meer gedetailleerd overzicht van de kosten is te vinden in bijlage A.

3. Consequenties

Het bovenstaande leidt ertoe dat het college in de jaarrekening 2011 geen extra nadeel hoeft te melden op de afwikkeling van de brand in de Appelaar. Omdat tot op heden geen zekerheid kan worden gegeven over teruggave van de BTW is hier in de risicoparagraaf melding van gemaakt.

4. Vervolg

Na behandeling in de B&W vergadering zal deze nota ter kennis worden gebracht van de commissie Bestuur

5. Bijlagen

Bijlage A: Rapportage Afwikkeling Schade Appelaar – bijlage moet worden meegestuurd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Rapportage Afwikkeling Schade Appelaar

Inleiding

Op 26 oktober 2010 heeft een grote brand gewoed in de parkeergarage de Appelaar.

Er stonden op dat moment 275 auto's in. De schade op met name –2 niveau was groot en zowel esthetisch (roetschade), als constructief van aard.

Ook bij de aangrenzende Philharmonie wordt zware roetschade geconstateerd. Het gebouw van de Philharmonie is verzekerd via de algemene eigendommen verzekering van de gemeente

De parkeergarage maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren, waarin naast de gemeente Haarlem het Hotel Frans Hals (Amrâth) en de Rechtbank (Rijksgebouwendienst) participeren. De VvE heeft een opstalverzekering bij Nationale Nederlanden lopen en een aansprakelijkheidsverzekering bij o.a. Amlin (via makelaar ING).

Bij oprichting van de VvE heeft een taxatie plaatsgevonden ten behoeve van de opstalverzekering. Hierin is bepaald welke onderdelen van het gebouw algemeen zijn (zoals de constructie) en wat bij de "appartementen" onder de opstalverzekering valt en wat niet.

Voor de gemeente betekent dit dat het gebouw en nader in een taxatie omschreven zaken zoals verlichtingsarmaturen, parkeercontroleapparatuur onder de opstalverzekering van de VvE verzekerd zijn. De uitkering geschiedt exclusief (verrekenbare) BTW.

De contacten met de verzekering lopen conform het reglement van de Vereniging van Eigenaren Appelaar en artikel 5:136 lid 1 BW via de beheerder van de Vereniging van Eigenaren, te weten de stichting CBW. Namens de verzekering is de heer Visser van Crawford als schade-expert aangesteld. De VvE-beheerder heeft een contra-expert, te weten de heer Reedijk van de HDS groep, aangesteld om namens de VvE te communiceren met de expert die door de verzekering is aangesteld. Dit is daags na de brand gebeurd. De eerste vergadering van de VvE vond een krappe week na de brand plaats. Toen is besloten dat de eigenaren regelmatig bijeen zouden komen om de voortgang te monitoren en waar nodig besluiten te nemen. Door CBW is een aparte bankrekening geopend om voorschotten op te ontvangen en betalingen voor het herstel te doen.

Wat is uitgekeerd aan de VvE Appelaar

- Bereddingskosten

Deze kosten gemaakt ter voorkoming of vermindering van de schade waarvoor men verzekerd is. Het gaat hier om het plaatsen en huren van de stempels ten behoeve van de constructie, het plaatsen van een nooddeur. Totaal is **€ 45.785,00** door de verzekering ten behoeve van deze post uitgekeerd.

- Opruimingskosten

Dit zijn de kosten gemaakt voor het leegpompen van de kelder. Deze kosten bedragen

€ **34.457,00** en zijn door de verzekering vergoed.

- Kosten herstel brandschade

De herstelkosten voor het gehele gebouw (inclusief de gedeelten hotel en rechtbank) bedragen totaal € **2.645.002,00**. Dit zijn onder andere reinigingskosten, kosten van het betonherstel, het vernieuwen van de verlichting op niveau -2 en de reparatie van de verlichting op niveau -1, onderzoek en advies stempelplan, het schilderwerk, de vloercoating. Hiervan is € 1.288.044,90 toe te rekenen aan het gedeelte van de parkeergarage en € 768.123,34 aan het gezamenlijk gebouw.

- Huurderving

Als gevolg van de brand was het gebouw onbruikbaar. In de polis is een bepaling opgenomen dat op basis van de huurwaarde van het gebouw huurderving wordt berekend voor de periode dat het gebouw niet gebruikt kan worden. Voor het gehele gebouw is dit € 260.000,00. Hiervan wordt € **210.000,00** toegerekend aan de parkeergarage .

De uitkeringen (op de huurderving na) zijn bepaald aan de hand van herstelnota's.

Welke kosten komen voor onze eigen rekening

- Philharmonie

De roetschade Philharmonie valt onder de normale eigendommenverzekering van de gemeente. De gemeente heeft destijds gekozen voor een groot eigen jaarrisico van € 500.000,--. De herstelkosten vallen hier onder en komen dus in zijn geheel ten laste van de gemeente. Schade aan de inventaris is door Philharmonie op eigen (inboedel)verzekering geclaimd. De schade is door de expert vastgesteld op € 279.110,07 excl. BTW. Deze kosten zijn in 2010 en ten dele in 2011 betaald van de kostenplaats brandschade.

Totaal brandschade Philharmonie € **279.110,07**.

- Investeringskosten

In het hersteltraject zijn naast herstelwerkzaamheden, een aantal investeringswerkzaamheden gedaan.

Bijvoorbeeld de verlichting op niveau -1 is volledig vervangen door duurzame LED-verlichting. Onder de opstalverzekering zou maximaal alleen het schoonmaken van de aanwezige armaturen ad € 55.000,00 vergoed worden. De gemeente heeft gekozen om extra te investeren ad € 94.997,00 om op niveau -1 ook LED-verlichting aan te brengen (op niveau -2 is in het kader van het brandherstel wél alle verlichting vervangen door computergestuurde LED-verlichting). Hierdoor blijft de uniformiteit in verlichting gewaarborgd. Daarnaast wordt deze duurzame investering door energiebesparing in enkele jaren terugverdiend.

Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt om een extra optie ten behoeve van pinbetalingen op de vierde niet beschadigde betaalautomaat te maken. De kosten hiervan bedragen € 4.000,00. Om een egale coating te krijgen was het noodzakelijk om ook de in- en uitrit opnieuw te coaten kosten € 2.800,00. Verder zijn er aanpassingen gedaan aan de toegangsdeur en pui trappenhuis Damstraat voor € 7.697,00. Deze kosten worden gedekt door Wijkzaken uit de post kleine investeringen parkeergarages.

De kosten worden door Wijkzaken gedragen uit de daarvoor ter beschikking zijnde budgetten.

Tot slot zijn op last van de brandweer een aantal extra aanpassingen gedaan, zoals de aanpassing van het meldpaneel, het aanbrengen van een sleutelkuis Damstraat en het aanbrengen van verwijzingsborden t.b.v. brandweer. Deze kosten bedragen € 1.980,00.

Totaal investeringen € 111.474,00

- Kosten gedekt in begroting 2010,2011 en 2012

Het C 2000 systeem is in een later stadium aangeschaft. Dit systeem is niet apart verzekerd. De kosten bedragen € 7.060,--.

Verder zijn er kosten gemaakt direct na de brand die te maken hadden met veiligheid zoals de kosten van de extra inzet Spaarnelanden totaal € 78.453,85, kosten voor de bewaking € 18.255,20 en de noodaggregaat € 1.950,31.

Om het gebied bereikbaar te houden zijn met Connexxion afspraken gemaakt. De kosten hiervan bedragen € 22.123,86.

Het verzorgen van onderdak voor diverse omwonenden c.q. hotelgasten ad € 9.683,30, Kosten communicatie inclusief de bijeenkomsten voor de ondernemers bedroegen € 17.208,40. De kosten stadsadvocaat bedragen € 4.808,70. Deze zijn gemaakt voor de advisering inzake de aansprakelijkheid. Verder zijn een aantal borden van een derde tijdens het herstel vernietigd. De gemeente is overeengekomen een deel van het schadebedrag ad € 2.940,00 te vergoeden. Diverse andere posten (Paswerk , drukwerk, luxaflex en kleine onkosten) komen totaal op € 3863,83.

Naar aanleiding van de rapportage inzake brandveiligheid moeten extra maatregelen uitgevoerd gaan worden. De kosten hiervan bedragen maximaal € 30.000,00.

Er moet nog een certificering van de brandmeldinstallatie (B MI) plaatsvinden. Inschatting is dat op basis van de inspectie geen aanpassingen nodig zijn. De offerte hiervoor bedraagt € 4.630,00 exclusief BTW.

De meeste van deze posten zijn in 2010 en 2011 betaald uit reguliere budgetten van de diverse afdelingen.

Totaal kosten ten laste van begrotingen 2010 en 2011: € 200.977,45.

- Kosten die op andere wijze gedekt zijn

Voor de brand waren al scheuren in de vloer aanwezig. Deze scheuren zouden nog hersteld worden op kosten van de originele ontwikkelaar c.q. aannemer van het project. Door de brand was niet meer volledig te achterhalen welke schade al aanwezig was en wat de invloed van de brand op die schade was. De opstalverzekeraar heeft daarom de kosten betaald voor het herstel

van de scheuren binnen het brandgebied. Het overige deel van de schade is hersteld op kosten van de gemeente. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat er na acht maanden herstel, nog steeds scheuren hersteld moesten worden. De kosten gemoeid met het herstel van scheuren buiten het brandgebied ad € 51.890,00 zijn buiten de schadeopstelling van de brandschade gehouden en zullen door de afdeling Vastgoed worden verhaald op de originele ontwikkelaar.

Totaal kosten € **51.890,00**

BTW risico

Vanwege de bestemming van het gemeentelijk appartementsrecht, te weten parkeergarage, is bij het afsluiten van de opstalverzekering gekozen om de BTW niet mee te verzekeren. In de opstalverzekering van de VvE is daarom de volgende situatie van toepassing:

- Gemeente en Amrâth hebben hun eigendomsdeel verzekerd exclusief BTW;
- De RGD heeft haar eigendomsdeel verzekerd inclusief BTW.

Over het eigendomsdeel van de gemeente, heeft de verzekering daarom een bedrag exclusief BTW uitgekeerd. Echter, de VvE heeft opdracht gegeven tot herstel en heeft de nota's inclusief BTW uitbetaald. De VvE heeft daarom over het eigendomsdeel van de gemeente, aan de gemeente een factuur voor het Btw-bedrag gestuurd, ad € 262.795,98. De gemeente gaat er vanuit dat dit bedrag uit het BTW compensatiefonds betaald zal worden, maar dit is niet zeker. De zaak ligt nu ter behandeling bij de belastingdienst. Dit bedrag is daarom opgenomen in de risicoparagraaf.

TABEL

Soort kosten	Afd.	Bg /IP	Verzekerd	Gedekt uit investeringen	Gedekt in begrotingen 2010, 2011 en 2012	Gedekt op andere wijze
Philharmonie	MS	Bg	Ja, maar onder eigen jaarrisico.		€ 279.110,07	
Bereidingskosten			45.785,00			
Opruimingskosten			34.457,00			
Herstel brandschade			2.056.168,24			
Verlichting -1	WZ	IP	55.000,00	94.997,00		
Extra optie pin	WZ	IP		4.000,00		
Coating uitrit	WZ	IP		2.800,00		
Aanpassingen toegangsdeur en pui trappenhuis Damstraat	WZ	IP		7.697,00		
Aanpassingen brandweer	WZ	IP		1.980,00		
C 2000	WZ	Bg			7.060,00	
Spaarnelanden	WZ	Bg			78.453,85	
Bewaking	WZ	Bg			18.255,20	
Noodaggregaat	WZ	Bg			1.950,31	
Connexion	SZ	Bg			22.123,86	
Onderdak nacht	SZ VVH	Bg			9.683,30	
Bijeenkomsten ondernemers	SZ	Bg			17.208,40	
Stadsadvocaat	MS	Bg			4.808,70	
Diverse posten	WZ	Bg			3.863,83	
Herstel scheuren buiten brandgebied	SZ					34.000,00
Herstel scheuren damwand	SZ					7.890,00
Meerwerk herstel scheuren buiten brandgebied	SZ					10.000,00
Maatregelen n.a.v. rapportage brandveiligheid	WZ	Bg			30.000,00	
Claim i.v.m. verdwijnen borden	MS	Bg			2.940,00	
Certificering brandmeldinstallatie (BMI)	WZ	Bg			4.630	
Totalen			2.191.410,24	111.474,00	480.087,52	51.890,00

Soort kosten	Bg/I P	Verzekerd	Gedekt uit investerings	Gedekt in begrotingen 2010 en 2011	Gedekt op andere wijze
transport		2.191.410,24	111.474,00	480.087,52	51.890,00
uitgekeerd		- 2.191.410,24			
investering	IP		-111.474,00		
Te vorderen van ING (2011/2012)	Bg				-51.890,00
subtotaal	Bg	0	0	480.087,52	0
Huurderving – uitkering door de verzekering	Bg	- 210.000,00			
Compensatie BTW (onder voorbehoud)	Bg			- 262.795,98	
subtotaal	Bg	-210.000,00		217.291,54	
transport				-210.000,00	
Totaal	Bg			7.291,54	