

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,

Vergaderdatum:

Onderwerp

Investeringskrediet voor asbestsanering Raadhuis

Registratienummer:
BWV-20000677

Inleiding/aanleiding

Agendapunt:

In september 2018 is de raad voor het laatst geïnformeerd over de meerkosten van asbest bij het project nieuwe huisvesting via een Raadsinformatiebrief (BWV-18003330). In deze Raadsinformatiebrief werd aangegeven dat de tijdens de aanbesteding opgenomen stelpost voor asbest (van zowel het Stads kantoor als het Raadhuis) van € 350.000,- onvoldoende was gebleken voor alleen al de asbestsanering van het oude stads kantoor, welke € 1.074.429,- bedroeg. De meerkosten van € 724.429,- konden binnen het project huisvesting worden opgevangen. In deze Raadsinformatiebrief werd reeds aangegeven dat de asbestsanering in het Raadhuis nog plaats moest vinden. De kosten hiervan waren toen nog niet duidelijk. Dit is pas het geval als er een destructief onderzoek* heeft plaatsgevonden, wat pas kan als het gebouw leeg is. Als de meerkosten voor asbest van het Raadhuis duidelijk zouden zijn, zou er een extra investeringskrediet bij de raad worden aangevraagd.

**destructief onderzoek: Een asbestinventarisatie met destructief onderzoek omvat de inventarisatie van alle niet-direct-waarneembare asbest en asbesthoudende producten. Dit betekent met andere woorden dat de onderzoeker op alle mogelijke manieren probeert vast te stellen waar eventueel asbesthoudende materialen zijn toegepast. Een destructief onderzoek wordt (bij voorkeur) uitgevoerd in lege toestand, zodat zonder nadelige gevolgen voor de gebruikers, beschadigingen kunnen worden gemaakt in de bouwkundige constructie. Dit houdt bijvoorbeeld in: het openen van vloeren, het openbreken van een spouwmuur, het verwijderen van een toilet en het openbreken van lambrisering.*

Inmiddels worden er voorbereidingen getroffen om het Raadhuis eerder leeg te maken, zodat per 1 november 2020 het Raadhuis in zijn geheel leeg is en er gestart kan worden met het destructief onderzoek. Er is gekozen voor het eerder leegmaken van het Raadhuis, omdat anders de opleverdatum van de verbouwing van het Raadhuis ten opzichte van de huidige planning (oplevering maart 2022) met ca. 6 maanden naar achteren zou schuiven. Dit zou tevens een hoop vertragingsschade met zich mee brengen. Om dit te voorkomen is ervoor gekozen om nu reeds het Raadhuis leeg te maken, zodat de huidige planning gerespecteerd kan worden. Het destructief onderzoek zal ca. 2 maanden in beslag nemen. Aansluitend kan de asbest gesaneerd worden, waardoor de daadwerkelijk verbouwing van het Raadhuis conform planning vanaf juni 2021 kan starten.

Kader

Strategische huisvesting

Kernthema:

Middelen en heffingen

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

Een extra investeringskrediet ter beschikking te stellen van € 700.000,- voor het project huisvesting als gevolg van de extra kosten voor de asbestsanering Raadhuis.

Argumenten

1.1 De aanwezige asbest dient vóór de verbouwing van het Raadhuis verwijderd te zijn.

Bij het onderzoek tot nu toe naar asbest is reeds naar voren gekomen dat er in behoorlijke mate asbest aanwezig is in het Raadhuis (o.a. in wanden en plafonds). Bij het verdere destructieve onderzoek wordt dit precies in kaart gebracht. Aangezien het Raadhuis ingrijpend verbouwd gaat worden, zal alle asbest eerst verwijderd moeten worden. Bij deze ingrijpende verbouwing wordt het bestuursgedeelte alleen installatietechnisch aangepakt, het ambtenarengedeelte en het deel waar nu de publieksbalie gesitueerd is, wordt naast de installatietechnische aanpassingen, ook de indeling en inrichting aangepakt.

1.2 De kosten voor de asbestsanering inclusief het destructief onderzoek zijn geraamd op € 700.000,-

Er is een kostenraming gemaakt door Kiwa Compliance, internationaal expert op het gebied van asbest. Zij hebben ook eerdere onderzoeken verricht. Deze raming laat zien dat er een bedrag van € 700.000,- nodig is voor het destructief onderzoek en de asbestsanering zelf (zie bijlage 1).

1.3 Er is niet voldoende budget binnen het project huisvesting.

In het project huisvesting is bij de aanbesteding een stelpost opgenomen van € 350.000,- voor asbestsanering van zowel het Stads kantoor als het Raadhuis. Ten tijde van de aanbesteding was de omvang van de asbest nog niet bekend. Met de post van € 350.000,- is ook rekening gehouden in het projectbudget. Alleen al met asbestsanering van het oude Stads kantoor zijn we fors over dit budget heengegaan (meerkosten € 724.429,-). Deze meerkosten konden nog opgevangen worden binnen het huidige projectbudget. Voor de kosten benodigd voor de asbestsanering Raadhuis is binnen het project geen budget meer aanwezig.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De daadwerkelijke kosten zijn pas exact in kaart te brengen na het volledig destructief onderzoek, welke plaats gaat vinden vanaf 1 november 2020 als het Raadhuis volledig leeg is.

De kosten voor asbest zijn nu ingeschat op basis van onderzoek tot nu toe en niet op het volledig destructief onderzoek (zie bijlage 1). We wachten dit onderzoek niet af, omdat het voor het behalen van de planning (start verbouwing Raadhuis vanaf juni 2021) noodzakelijk is dat er direct na het destructief onderzoek gestart kan worden met de

daadwerkelijke asbestsanering. Ingeschat wordt dat het destructief onderzoek ca. 2 maanden in beslag neemt en de asbestsanering zelf ca. 5 maanden.

Als er pas na het destructief onderzoek een raadsvoorstel wordt gemaakt, wordt er tijd (paar weken/maanden) verloren. Iedere week dat er later opgeleverd wordt, brengt een hoop vertragingsschade met zich mee. Om dit te voorkomen en de werkzaamheden direct achter elkaar uit te kunnen voeren, wordt het investeringskrediet aangevraagd op basis van een raming van onderzoek tot nu toe. Indien blijkt dat de daadwerkelijke kosten hoger of lager uitvallen, dan worden die kosten in de zomernota 2021 gecorrigeerd.

Kosten en dekking

Voor het project huisvesting is een investeringskrediet ter beschikking gesteld van € 29,3 mln. Binnen dit budget is niet voldoende ruimte om de extra kosten voor de asbestsanering Raadhuis op te vangen. Voorgesteld wordt het investeringskrediet op te hogen volgens onderstaand voorstel.

Investeringskrediet Huisvesting	€ 29.333.000
Geboekt en verplicht t/m voorstel	€ 29.333.000
Saldo	€ 0
Voorstel extra investeringskrediet	€ 700.000
Eindsaldo	€ 0

Binnen het project vindt vervolgens een technisch-administratieve verwerking plaats tussen de exploitatie en de investering. Voor de jaarlijkse kapitaallasten betekent dit concreet het volgende voor de begroting.

Huisvesting	2021	2022	2023	2024
Kapitaallasten huidig	€ -	€ -	€ 1.281.000	€ 1.281.000
Kapitaallasten voorstel	€ -	€ -	€ 19.000	€ 19.000
Kapitaallasten totaal	€ -	€ -	€ 1.300.000	€ 1.300.000

De geraamde kapitaallasten op basis van het huidige investeringskrediet bedragen € 1.281.000,-. De extra kapitaallasten benodigd voor de investering van € 700.000,- voor de asbestsanering worden gedekt door de kapitaallasten huisvesting met € 19.000,- op te hogen en verwerkt in de begroting 2021-2024. De totale kapitaallasten huisvesting komen daarmee op € 1.300.000,-.

Communicatie

De omgeving wordt door middel van een nieuwsbrief vanuit de aannemer Jongen Bouwpartners geïnformeerd en ook op Internet via de Heerlen-website. Communicatie richting onze eigen medewerkers vindt plaats via Intranet.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Uiterlijk 1 november 2020
1 november 2020
31 december 2020

Raadhuis volledig leeg en niet meer in gebruik
start destructief onderzoek Raadhuis
afronding destructief onderzoek Raadhuis

1 januari 2021	start asbestsanering Raadhuis
26 mei 2021	afronding asbestsanering Raadhuis
26 mei 2021	oplevering nieuwbouw stadskantoor (mogelijk enkele weken vertraging als gevolg van corona)
1 juni 2021	start verbouwing Raadhuis (mogelijk enkele weken vertraging als gevolg van corona)
30 maart 2022	oplevering Raadhuis (mogelijk enkele weken vertraging als gevolg van corona)

Bijlagen

Bijlage 1: Kostenraming asbestsanering

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i.,
L. Schouterden

de locoburgemeester,
P.M.A. Van Zutphen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen. 24 september 2020