



**Van** : college van burgemeester en wethouders  
**Datum** : 9 oktober 2017  
**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Ten Hagen  
**Portefeuille(s)** : Vastgoed  
**Contactpersoon** : B. Atema  
**Tel.nr.** : 06-29038788  
**E-mailadres** : atema.b@woerden.nl

**Onderwerp:**

Voortgang duurzame renovatie stadhuis Woerden.

---

**Kennisnemen van:**

Onverwachte tegenvallers bij het project 'duurzame renovatie stadhuis Woerden'.

---

**Inleiding:**

De gemeenteraad van Woerden heeft op 5 november 2015 besloten om het stadhuis duurzaam te renoveren. Sindsdien wordt er conform de destijds afgegeven planning en taakstellend budget gehandeld door de betrokken projectorganisatie, de gemeenteraad is regelmatig betrokken en bij belangrijke momenten geïnformeerd. De laatste projectinformatie die de gemeenteraad heeft ontvangen – naast de informatie over het noodlottig ongeval van 12 mei 2017 – is RIB 17R.00219. Deze RIB informeert de gemeenteraad over het feit dat de laatste Europese aanbesteding – net als alle andere aanbestedingen - binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde totaalbudget is afgerond, met kanttekeningen over prijsstijgingen en veranderende marktomstandigheden.

Inmiddels heeft de bouwkundige aannemer de bouwplaats ingericht en alle noodzakelijke (veiligheids) voorzieningen getroffen om te beginnen aan de duurzame renovatie van het stadhuis. De afgelopen weken hebben echter in het teken gestaan van een aantal (onverwachte) tegenvallers wat heeft geleid tot een moeizame start. De stuurgroep van het project (o.a. burgemeester Molkenboer en wethouder Ten Hagen) is hier maandag 9 oktober over geïnformeerd, het volledige college is bijgepraat op dinsdag 10 oktober en woensdag 11 oktober wordt de commissie bijgepraat. Tevens is deze RIB verstuurd.

De volgende punten zijn besproken:

Casco wijkt af van de bouwtekeningen

De bouwkundig aannemer is begonnen met het 3D inmeten van het stadhuis, een handeling die pas kan beginnen als het pand helemaal gestript is tot op het casco (dus na oplevering opdracht LEK sloopwerken). Deze 3D inmeting heeft gezorgd voor een aantal grote afwijkingen die niet overeenkomen met de originele bouwtekeningen uit de archieven waarop het ontwerp gebaseerd is. De mate van afwijking is veel groter dan verwacht. Het ontwerp moet daarom flink worden aangepast op o.a. de volgende onderdelen:

- Maatvoering van een aantal grote constructieve onderdelen (bijvoorbeeld de archiefbunkers) wijkt af.
- Verdieping hoogtes wijken af waardoor complete inbouwpakketten en installaties opnieuw ontworpen moeten worden.
- Een groot aantal (interne) verbouwingen zijn niet gedocumenteerd, waardoor afwijkende maatvoering en sparingen zijn ontstaan.

Onverwacht asbest en plaatselijke bodemverontreiniging

Tijdens de sloop is op verschillende plaatsen asbest aangetroffen op (zeer) onverwachte locaties die alleen bij sloop zichtbaar worden (bijvoorbeeld in fundering), het asbest is allemaal gecertificeerd verwijderd maar de kosten zijn ten laste van het project gekomen.

Het was bekend dat er onder het stadhuis oude gedempte sloten liepen, echter is bij onderzoek gebleken dat de omvang van de vervuiling groter is dan voorheen was gedacht. Deze dempingen leveren geen gevaar op voor de omgeving, echter dient er bij (graaf) werkzaamheden volgens een protocol gehandeld te worden, wat resulteert in kostenverhogende maatregelen.

#### Kwaliteit stadhuis

De constructieve kwaliteit van het casco is in orde. De niet constructieve kwaliteit valt op een aantal punten tegen. Bijvoorbeeld de dekvloeren en het aanwezige metselwerk is in slechte staat. Om dit nog weer voor de komende 40 jaar te garanderen vraagt dit om de nodige reparaties/ vervanging. Daarnaast zijn er tijdens de gebruiksfase van het stadhuis diverse verbouwingen uitgevoerd die – nu het casco zichtbaar is – aandacht vragen.

#### Mogelijk niet gedekte schade vanuit verzekering

Op 12 mei 2017 heeft zich een noodlottig ongeval voorgedaan. Schades uit dit ongeval zijn inmiddels ingediend bij de verzekeraar, echter is het nog niet bekend of deze verzekering de volledige ingediende kosten dekt, wat een mogelijk financieel risico vormt.

Het project 'duurzame renovatie stadhuis' heeft te maken met disproportionele tegenvallers die absoluut niet waren te voorzien en daarom niet binnen het beschikbaar gestelde budget zijn op te lossen, daarvoor is de post onvoorzien ontoereikend omdat er o.a. tijdens de aanbesteding ook een beroep op is gedaan (zie RIB 17R.00219). Daarnaast zorgen bovengenoemde punten voor stagnatie op de bouwplaats die snel moet worden opgelost om grotere planningsconsequenties te voorkomen.

---

#### **Kernboodschap:**

We laten u via deze weg weten dat er een groot aantal (onverwachte) tegenvallers zijn geconstateerd bij het project 'duurzame renovatie stadhuis Woerden'. Op dit moment wordt er samen met de bouwkundige aannemer gezocht naar passende oplossingen die voor beide partijen acceptabel zijn in kwaliteit, tijd en geld. De extra inzet die hiermee gemoeid is resulteert in een noodzaak om aanvullend budget aan te wenden. De stuurgroep van het project (o.a. burgemeester Molkenboer en wethouder Ten Hagen) is hier maandag 9 oktober over geïnformeerd, het volledige college is bijgepraat op dinsdag 10 oktober en woensdag 11 oktober wordt de commissie bijgepraat. Tevens is deze RIB verstuurd.

Binnenkort zal de gemeenteraad worden uitgenodigd op de bouwplaats om geïnformeerd te worden over de actuele stand van zaken en ter plekke uitleg te krijgen over de geconstateerde afwijkingen.

---

#### **Financiën:**

Het project 'duurzame renovatie stadhuis' heeft te maken met een disproportionele tegenvaller die absoluut niet was te voorzien en daarom niet binnen het beschikbaar gestelde budget zijn op te lossen, daarvoor is de post onvoorzien ontoereikend.

Het college is akkoord gegaan met het per direct aangaan van verplichtingen die nodig zijn om extra vertraging en kosten te voorkomen. Dit zijn verplichtingen die buiten het beschikbaar gestelde budget onvoorzien vallen.

De komende periode wordt berekend wat de exacte omvang is in tijd en geld. Het college is van mening dat deze meerwerken absoluut noodzakelijk zijn om de bouw van het stadhuis op gang te brengen en dat daar per direct actie noodzakelijk, dit betekent dat u als gemeenteraad rekening moet houden met een overschrijding van het door u in 2015 beschikbaar gestelde projectbudget.

Er wordt in deze RIB bewust nog niet over gesproken over de financiële omvang in verband met de onderhandelingspositie van de gemeente. De komende weken wordt tijd en energie gestoken in het nader specificeren van de omvang van het meerwerk in tijd en geld, hier wordt een apart raadsvoorstel voor opgesteld waarover u een besluit dient te nemen.

---

---

**Vervolg:**

De gemeenteraad zal binnenkort worden geïnformeerd over de tussenstand van de omvang van het meerwerk in tijd en geld. Daarnaast zal de gemeenteraad worden uitgenodigd op de bouwplaats om ter plekke uitleg te krijgen over de geconstateerde afwijkingen.

---

**Bijlagen:**

Geen.

---

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

