

## RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00347



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 15 juni 2016

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs

**Portefeuille(s)** : Vastgoed

**Contactpersoon** : B. Atema

**Tel.nr.** : 06-29038788

**E-mailadres** : atema.b@woerden.nl

### Onderwerp:

Aanvulling (bijna) klimaatneutraal Stadhuis

---

### Kennisnemen van:

Onderbouwing aanpak uitvoering (bijna) klimaatneutraal stadhuis n.a.v. commissie Middelen 14-6-2016.

---

### Inleiding:

Naar aanleiding van de Commissie Middelen d.d. 14 juni 2016 stellen wij deze RIB op. Wij vinden het belangrijk dat de Raad kennis neemt van alle objectieve informatie die bijdraagt aan het nu (in juni) nemen van een besluit over wel of geen pakket aan maatregelen om te komen tot een (bijna) klimaatneutraal stadhuis. In deze RIB gaan wij in op een aantal discussiepunten uit genoemde Commissie Middelen.

Op 5 november 2015 heeft de Raad akkoord gegeven op de renovatie van het stadhuis conform Programma van Eisen d.d. 18-5-2015.

Conform dit Programma van Eisen (PvE) is de duurzaamheidsambitie vertaald in een A+ gebouwlabel, een ambitie welke maximaal haalbaar is binnen het taakstellend huisvesting exploitatiebudget van €1.285.000,- (prijsspeil 2015) en ook niet (financieel) haalbaar was met de andere huisvestingsvarianten (huur en nieuwbouw zie 15R.00539 scenarioboek). De keuze voor de renovatie op basis van A+ is inmiddels gemaakt (5-11-2015).

Parallel aan de besluitvorming om het stadhuis te renoveren heeft de Raad een motie aangenomen en heeft daarmee het college verzocht om bij de aanbesteding van de aannemer de inschrijvers opties te laten voorstellen om zo te komen tot een (bijna) klimaatneutraal stadhuis. Dit draagt bij aan de vastgestelde ambitie van de gemeente om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. De Raad heeft nu de kans om een gegarandeerd (bijna) klimaatneutraal stadhuis te bouwen conform de ambities van 2030.

Deze motie is uitgewerkt in 16R.00239 en is behandeld in de commissie Middelen 14-6-2016, in deze RIB wordt een aantal zaken toegelicht om de besluitvorming waar mogelijk te faciliteren:

1. Waarom wordt dit besluit nu voorgelegd en niet verwerkt in de aanbesteding voor de aannemer conform de vraag in de motie d.d. 5-11-2015?;
2. Wat draagt een positief besluit bij aan de vastgestelde uitgangspunten voor een klimaatneutrale gemeente?;
3. Wat zijn de lange termijn perspectieven op financieel gebied?;
4. De Raad heeft een taakstellend huisvestingsexploitatie van €1.285.000 beschikbaar gesteld voor



de renovatie conform PvE. Wat voor kosten zijn er nog meer te verwachten?

---

### Kernboodschap:

In de inleiding zijn 3 hoofdvragen benoemd, hieronder worden deze vragen toegelicht:

1. Waarom wordt dit besluit nu voorgelegd en niet verwerkt in de aanbesteding voor de aannemer conform de vraag in de motie d.d. 5-11-2015?;

De Raad heeft aangestuurd op een efficiënt en doelmatig project. Er is een volwaardig ontwerpteam gecontracteerd (architect + adviseurs) die in 2016 werken aan de contractstukken met een taakstellend budget voor de aannemer. Dit heeft een aantal redenen:

- Er dient een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aangevraagd te worden, deze vergunning dient definitief te zijn zodra de opdracht aan de aannemer gegund wordt. Het aanpassen van de bouwplannen (bijvoorbeeld opties klimaatneutraal) dient mogelijk weer een vergunningstraject doorlopen te worden.
  - Als de aannemer gevraagd wordt om diverse opties aan te bieden dan heeft dat invloed op het totale project. Bijvoorbeeld: het toepassen van LED verlichting (mogelijkheid om te komen tot bijna klimaatneutraal) heeft direct gevolgen voor het complete plafond en de elektrische installatie. Het toepassen van triple glas (mogelijkheid om te komen tot bijna klimaatneutraal) heeft direct gevolgen voor de gevel en de constructie (toename in gewicht en pakketdikte). Ditzelfde geldt voor de gevel, de dakisolatie en het ventilatieconcept. Feitelijk wordt aan de aannemer gevraagd het ontwerp – waar de architect en de projectorganisatie 10 maanden aan heeft gewerkt- opnieuw te engineeren, een aanbestedingsvorm die grote (financiële) aanbesteding- en uitvoeringsrisico's met zich meebrengt.
  - Het bereiken van een (bijna) klimaatneutraal gebouw is een complex pakket van maatregelen, in de basis dient de 'vraag' te worden beperkt (energiezuinig en isolerende maatregelen) vervolgens dient de restvraag te worden gecompenseerd (bijvoorbeeld zonnepanelen). Het is dus geen kwestie van een keuze pakket (bijvoorbeeld alleen zonnepanelen). Het bereiken van een klimaatneutraal gebouw is een totaalpakket van maatregelen.
  - Het ontwerp is opgenomen in zeer gedetailleerde contractstukken (bestek), hierin staan alle gegevens hoe de aannemer het stadhuis letterlijk moet bouwen, er zijn geen mogelijkheden om opties in deze stukken op te nemen. Indien de markt de mogelijkheid krijgt om opties aan te bieden en deze vervolgens met de Raad moeten worden gecommuniceerd en ter besluitvorming aangeboden moet worden, volgt een risicovol (aanbestedings)traject, waarbij tijd, kosten en vergelijkbaarheid onder druk komen te staan.
  - Het proces van het stadhuis is gegoten in een zeer strakke planning. Het voorleggen van aanbestedingsresultaten aan de Raad (wat kosten eventuele klimaatneutrale opties) kosten tijd en zal de planning van het project met maanden beïnvloeden. Een dergelijk scenario wordt u met klem afgeraden. Feitelijk is dit het moment om uw duurzame ambitie binnen de planning te realiseren en daarmee meteen te voorkomen dat bij het later invullen van deze ambitie de kosten (nu structureel € 100,000,-) onevenredig veel hoger zullen zijn.
2. Wat draagt een positief besluit bij aan de vastgestelde uitgangspunten voor een klimaatneutrale gemeente?;
- Zoals hierboven al gesteld, een (bijna) klimaatneutraal stadhuis betreft een totaalpakket de 'vraag' dient te worden beperkt (energiezuinig en isolerende maatregelen) vervolgens dient de restvraag te worden gecompenseerd (bijvoorbeeld zonnepanelen). De Raad heeft de uitgangspunten voor een klimaatneutrale gemeente in 2030 vastgesteld, een (bijna) klimaat neutraal stadhuis draagt hier aan bij. Indien er volgens het vastgestelde PvE wordt gebouwd (A+label) dan wordt er een stadhuis gebouwd wat voldoet aan de uitgangspunten in 2016, echter is het gebouw niet klaar voor 2030. Het later aanpassen van de gevel, verlichting en ventilatie om alsnog te voldoen aan de ambitie voor 2030 is gedeelde sloop en grootschalige vervanging nodig, vanzelfsprekend zijn dit kosten die in de miljoenen lopen.
  - De gemeente heeft een voorbeeldfunctie, ondernemers en inwoners wordt bouwvoorschriften voorgeschreven, het stadhuis zou het goede voorbeeld moeten geven en mogelijk de eerste aanzet voor 2030.

3. Wat zijn de lange termijn perspectieven op financieel gebied?:
- De berekeningen in 16R.00239 zijn duidelijk. Het college acht het niet verantwoord om te speculeren op terugverdientijden na 15 jaar (eerste afschrijftermijn). Wij kiezen er in het kader van de renovatie van het Stadhuis tot dusverre steeds voor om u te laten besluiten op basis van gegarandeerde maximale bedragen en niet op basis van speculaties.
4. De Raad heeft een taakstellend huisvestingsexploitatie van €1.285.000 beschikbaar gesteld voor de renovatie conform PvE. Wat voor kosten zijn er nog meer te verwachten?
- Het project wordt conform PvE binnen de huisvestingsexploitatie van €1.285.000 gerealiseerd. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat we vanuit het project met mogelijke meerkosten terugkomen naar de Raad. De aanvullende Raadsvoorstellen – te weten: (bijna) klimaatneutraal a €100.000 jaarlast en Raadzaal+ a €23.350 jaarlast- zijn niet vanuit het project geïnitieerd, maar door de Raad zelf ingebracht. Dit zijn wensen (extra's) bovenop de vastgestelde uitgangspunten uit het PvE.
  - Overigens bestaat er nog ruimte in de begroting (de 'oude jaarlast van €1.340.000 is nog opgenomen), deze €55.000 kan ingezet worden als gedeeltelijke dekking van genoemde wensen van de Raad.
- 

**Vervolg:**

Zie besluitvorming 15R.00540 (Raadsvoorstel renovatie), 15R.00543 (Raadsbesluit renovatie) en motie (bijna) klimaatneutraal stadhuis CDA/ D66 d.d. 5 november 2015.

Voor uitvoering zie 16R.00239 en zie ook 16R.00299 aanpak project klimaatneutraal Woerden 2030.

---

**Bijlagen:**

Geen.

---

Namens het college van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De Burgemeester

V. J. H. Molkenboer

