

Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 23 november 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s) : Vastgoed

Contactpersoon : B. Atema

Tel.nr. : 8480

E-mailadres : atema.b@woerden.nl

17R.00988



Onderwerp:

Voortgang duurzame renovatie stadhuis Woerden.

Kennismemen van:

Aanvullende toelichting verborgen gebreken bij het project 'duurzame renovatie stadhuis Woerden'.

Inleiding:

De gemeenteraad van Woerden heeft op 5 november 2015 besloten om het stadhuis duurzaam te renoveren. De gemeenteraad is regelmatig betrokken en wordt bij belangrijke momenten geïnformeerd. De laatste projectinformatie die de gemeenteraad heeft ontvangen is RIB 17r.00817 en raadsvoorstel 17r.00847. Genoemde RIB en raadsvoorstel informeert de gemeenteraad over het feit dat het project 'duurzame renovatie stadhuis Woerden' wordt geconfronteerd met verborgen gebreken en onvoorziene tegenvallers. Dit gegeven is in de volgende stappen aan de gemeenteraad gecommuniceerd:

- 10 oktober j.l. gemeenteraad geïnformeerd middels RIB (17R.00817);
- 11 oktober j.l. begrotingscie (toelichting RIB);
- 12 oktober j.l. begrotingscie (besloten) toelichting 19:00 – 20:00;
- 31 oktober j.l. gemeenteraad geïnformeerd middels Raadsvoorstel 17r.00847;
- 9 november j.l. raadsinformatiebijeenkomst en rondleiding bouwplaats BAM;
- 21 november j.l. behandeling commissie ruimte.

Inhoudelijk bent u in bovengenoemde stappen als raad technisch bijgepraat over de verborgen gebreken die grofweg in 3 categorieën zijn in te delen:

1. Kwaliteit casco stadhuis;
2. Casco wijkt af van de bouwtekeningen;
3. Onverwacht asbest en plaatselijke bodemverontreiniging.

Op 21 november is tijdens de behandeling in de commissie ruimte een aantal aanvullende procesmatige vragen gesteld. Deze RIB bevat geen nieuwe informatie maar is een integrale samenvatting van zaken die mondeling zijn toegelicht of zijn gepresenteerd op bovengenoemde data. Om de raad inzicht te geven in de procesmatige kant van de geconstateerde verborgen gebreken wordt hieronder inhoudelijk antwoord gegeven op de volgende vraagstelling:

- Wat zijn de afwegingen geweest?;
- Welke stappen zijn er gezet?;
- Hoe is dit probleem gesignaleerd?;
- Wat was een mogelijk alternatief geweest?.

Kwaliteit casco 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 de kwaliteit 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.

- Wat zijn de afwegingen geweest?
Uitgangspunt voor de duurzame renovatie waren hergebruik van casco gebouwonderdelen en kostenbewust ontwerpen. In het ontwerptraject is er aandacht besteed aan de controle van kwalitatieve aspecten van bijvoorbeeld dekvloeren. Uitgangspunt daarbij is het duurzaam behouden van zaken die in orde zijn. Er is in het renovatieplan rekening gehouden met een mate van afwijking bevat (groot gebouw, verschillende afwerkingen, verschillende bouwjaren) er is bijvoorbeeld in de overeenkomst van de aannemer een stelpost opgenomen het verrekenen van 500m² dekvloer die vervangen moet worden.
- Hoe is het probleem gesignaleerd?
In de laatste fase van de duurzame sloop is geconstateerd dat de kwaliteit van het casco tegenviel. Op dat moment was de Europese aanbesteding van de bouwkundige aannemer reeds juridisch afgerond en de aannemersovereenkomst getekend. Deze overgang was nauwkeurig gepland om zo een spoedige overgang van sloper naar bouwkundige aannemer te garanderen en om stagnatie in het project te beperken en zodoende (extra) kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting te voorkomen.
- Welke stappen zijn er gezet?
De contracten van de sloper en de (bouwkundige) aannemer zijn nauwkeurig op elkaar afgestemd. De sloper sloopt en de aannemer bouwt daar vervolgens op voort. In de oplevering van de sloper naar de aannemer zijn daarom diverse 'schouwmomenten' uitgevoerd. De bouwkundige aannemer heeft conform de voorgenomen procedure het casco geaccepteerd behoudens de geconstateerde kwalitatieve afwijkingen. De bouwkundige aannemer heeft vervolgens samen met de gemeente Woerden onderzoek gedaan naar noodzakelijke ingrepen om een duurzame exploitatie voor de komende 40 jaar te garanderen.
- Wat was een mogelijk alternatief geweest?
Helaas valt de kwaliteit niet op te maken uit bestaande tekeningen. Daar is bijvoorbeeld (destructief) onderzoek voor nodig, wat steekproefsgewijs is uitgevoerd. In de laatste fase van de sloop is gebleken dat bepaalde casco-elementen tegenvallen op een schaal die niet te verwachten was. Met de kennis van nu zou een mogelijk alternatieve aanpak geweest kunnen zijn om alles behalve het betonskelet te slopen, dit is echter een uitgangspunt dat haaks staat op kostenbewust ontwerpen en duurzaam hergebruik. Bij dit alternatief was er dan nog steeds sprake van het maken van kosten (herstel casco, dekvloeren, metselwerk) die op dit moment dus ook gemaakt moeten worden, netto dezelfde kosten dus.

Casco wijkt af van de bouwtekeningen

Er is een aantal grote afwijkingen geconstateerd 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.

- Wat zijn de afwegingen geweest?
De gemeente heeft er voor gekozen om onder leiding van een deskundig ontwerpteam die specifiek op renovatie-ervaring is geselecteerd een gedetailleerd ontwerp vorm te geven. De basis leek goed, bouwtekeningen uit het bouwarchief toonden grote mate van consistentie, details en steekproeven leken dit te bevestigen.
- Welke stappen zijn er gezet?
Er is op basis van het gedetailleerde ontwerp een sloopplan opgesteld waarmee de sloper aan de slag is gegaan, het resultaat is het casco zoals het stadhuis er nu bij staat (je weet pas wat er gesloopt kan worden als er een gedetailleerd ontwerp is). Tijdens de sloop is de Europese aanbesteding van de bouwkundige aannemer reeds juridisch afgerond en de aannemersovereenkomst getekend. Deze overgang was nauwkeurig gepland om zo een spoedige overgang van sloper naar bouwkundige aannemer te garanderen en om stagnatie in het project te beperken en zodoende (extra) kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting te voorkomen.
- Hoe is het probleem gesignaleerd?
De afwijkingen zijn geconstateerd toen de bouwkundige aannemer het gebouw 3D heeft gescand, een handeling die pas kan plaatsvinden zodra de sloop is afgerond en opgeleverd door de sloper. Een aantal grote afwijkingen waren pas zichtbaar na het verwijderen van (gebouw)delen. Deze 3D

scan dient procedureel ter controle van het 3D-model, dat het ontwerpteam heeft opgesteld.

- **Wat was een mogelijk alternatief geweest?**
Met de kennis van nu zou een mogelijk alternatief kunnen zijn geweest om een extra ontwerpstep na de sloop vast te leggen. Dit heeft echter planningstechnisch en aanbestedingstechnisch niet de voorkeur omdat dit in beginsel een (veel) langere doorlooptijd kent, wat weer zorgt voor extra (huisvestings)kosten, daarnaast zou de EU-aanbesteding voor de aannemer pas kunnen beginnen als de verwerking van de gegevens uit de 3D-scan na de sloop is verwerkt om concurrentie te garanderen. Een traject dat voor maanden vertraging zorgt en een extra ontwerpslag waar ook kosten tegenover staan.

Onverwacht asbest en plaatselijke bodemverontreiniging

Tijdens de sloop is asbest aangetroffen op (zeer) onverwachte locaties die alleen bij sloop zichtbaar worden (bijvoorbeeld in fundering). Daarnaast was het 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.

- **Wat zijn de afwegingen geweest?**
Voor wat betreft de asbestonderzoeken zijn zeer veel (technische en destructieve) onderzoeken uitgevoerd, dit gaf een duidelijk beeld van omvang en schaal. De plaatselijke bodemverontreiniging in de vorm van gedempte sloten was bekend, het ontwerp van het gebouw en zijn installaties zijn hier op aangepast, waarop de vergunning is verleend.
- **Welke stappen zijn er gezet?**
Tijdens de sloop is er gehandeld conform de asbestonderzoeken, alle bekende aanwezige asbest is gecertificeerd verwijderd.
- **Hoe is dit probleem gesignaleerd?**
In de laatste fase van de sloop is er o.a. in de fundering van het stadhuis asbest aangetroffen, een locatie die (logischerwijs) niet onderzocht kon worden, helaas bevond het asbest zich op een logistiek onhandige locatie, waardoor dit extra (uitvoerings)kosten met zich meebracht. De bodemverontreiniging is nader in beeld gebracht op verzoek van de bouwkundige aannemer. Aanvullende metingen hebben waarden aangetoond die boven bepaalde grenzen zijn uitgekomen, waardoor met andere (gecertificeerde) procedures gewerkt dient te worden.
- **Wat was een mogelijk alternatief geweest?**
Met de kennis van nu had aanvullend en extra onderzoek mogelijk meer duidelijkheid geboden, echter moet de daadwerkelijke handeling (saneren of gecertificeerd werken) alsnog uitgevoerd worden, een werkelijkheid waar het project nu ook mee geconfronteerd wordt.

De projectorganisatie (gemeente Woerden en bouwkundige aannemer) worden geconfronteerd met bovenstaande zaken die gezamenlijk moeten worden opgepakt gezien de contractuele verplichtingen. Niet akkoord gaan met de bijbehorende kosten betekent stagnatie op de bouw die derhalve niet bij de bouwkundige aannemer kan worden gelegd. Het grootste deel van het meerwerk zou ook met een andere werkwijze of bij een andere aannemer hetzelfde zijn, zoals hierboven reeds uitgelegd. Immers, de kwaliteit, de afwijkingen en de verontreiniging is niet afhankelijk van de aannemer of gekozen werkwijze.

Kernboodschap:

We laten u via deze weg weten dat er een groot aantal verborgen gebreken zijn geconstateerd bij het project 'duurzame renovatie stadhuis Woerden'. Het aantal verborgen gebreken komt voor op een schaal waar het (externe) team van de gemeente niet vaker mee te maken heeft gehad. Alle adviseurs (architect, installatieadviseur, constructeur, projectleiding) en ook de bouwkundige aannemer zijn geselecteerd op relevante ervaring en bij de confrontatie met deze gebreken zien zij hier ook disproportionele afwijkingen ten opzichte van andere referenties. Op dit moment wordt er samen met de bouwkundige aannemer gewerkt aan oplossingen die voor beide partijen acceptabel zijn in kwaliteit, tijd en geld, dit is aan u voorgesteld in raadsvoorstel 17R.00847.

Financiën:

Er is inmiddels overeenstemming met de bouwkundige aannemer over de inhoud en omvang van de meerwerken die zijn verbonden aan eerder genoemde verborgen gebreken. Het college is daarom akkoord gegaan met het per direct aangaan van verplichtingen die nodig zijn om extra vertraging en kosten te voorkomen in het kader van schadebeperking. Dit zijn verplichtingen die buiten het beschikbaar gestelde budget onvoorzien vallen. Het (beperkte) budget onvoorzien is gedurende de uitvoering van het project nog beschikbaar voor mogelijke contractcommissies. Hier zijn 2 beheersmaatregelen voor aan te wenden:

1. Er worden geen aanvullende wensen gehonoreerd die voor meerwerk zorgen.
2. De bouwkundige aannemer heeft bevestigd dat het plan voor de renovatie in basis compleet, consistent, duidelijk en samenhangend is waardoor de hoeveelheid meerwerken beperkt zal zijn. Daarnaast hebben alle partijen gezamenlijk de opdracht om mogelijke besteksommissies zo veel mogelijk budgetneutraal door te voeren. Dit vraagt om creativiteit vanuit de bouwkundige aannemer en het team van de gemeente.

Als de raad niet instemt met de genoemde kredietverlening komt het project stil te liggen met alle (juridische) consequenties van dien. De inmiddels gesloten deal met de aannemer moet dan ontbonden worden en het project 'duurzame renovatie stadhuis Woerden' heeft dan niet voldoende middelen ter beschikking om aan de financiële verplichtingen te voldoen. Als de raad niet instemt met de genoemde kredietverlening is de omvang van het financiële risico is lastig te bepalen omdat het totale project stil komt te liggen, de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden alvorens verder kan worden gegaan met de uitvoering van het plan van de renovatie. Het financiële risico zal fors hoger zijn dan het nu voorgestelde bedrag. Denk bijvoorbeeld aan (bovenop de werkzaamheden die aangemerkt zijn als 'verborgen gebreken'):

- De aannemer zal kosten claimen ontbinden voor het ontbinden van de reeds gesloten overeenkomst, voor stilstand van het project, bouwplaatskosten, inkoopkosten (60% ingekocht) projectkosten en indexatiekosten totdat er een oplossing gevonden wordt.
- Daarnaast heeft de gemeente (en het RHC) kosten voor tijdelijke huisvesting en opslag en alle directieleveringen die al zijn ingekocht.
- En uiteraard juridische kosten en kosten voor alle betrokken adviseurs uit het ontwerpteam.

De gemeenteraad wordt verzocht om een bedrag van € 1.400.000,-- beschikbaar te stellen. Dit totaalbedrag dekt de kosten van de reeds genoemde tegenvallers, de interne kosten en de kosten die gemoeid zijn bij de planningsuitloop. De kapitaallasten ad € 66.500 worden in de begroting 2019-2022 opgenomen. Uitgaande van de begroting 2018-2021 betekent dit dat de jaarschijven 2019 en 2021 positief blijven en het nadelig saldo van de begroting 2020 toeneemt met het hierboven genoemde bedrag.

Voorstel is om het krediet van het project te verhogen en de rente en afschrijving van dit bedrag op te nemen in de begroting. Dit resulteert in een stijging van de jaarlast die thans overeenkomt met de exploitatie van het 'oude' stadhuis, te weten €1.340.000,- (zie 15R.00539).

Vervolg:

De raad zal actief betrokken worden bij de ontwikkelingen van de renovatie van het stadhuis.

Bijlagen:

Geen.

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

