

Besluitformulier

Team Beheer en Vastgoed openbare ruimte

Zaaknummer: 2997855 Datum: 13 oktober 2022	Opsteller: E. van der Leije / Marco Strooker
Onderwerp: Beschikbaar stellen van incidenteel budget voor uitvoering van achterstallig onderhoud aan het Oude Raadhuis Alphen en de locatie van Rijnvicus.	
Besluit: 1. Voor de uitvoering van achterstallig onderhoud aan de panden Oude Raadhuis en Rijnvicus in 2022 een incidenteel budget van € 981.000,- en voor 2023 een incidenteel budget van € 589.105,- beschikbaar stellen; 2. Het benodigde budget te dekken ten laste van beschikbare ruimte binnen; a. de reserve Locatie Toor ad. € 328.330,- (2022); b. de reserve Onderhoud gebouwen ad. € 21.670,- (2022) en € 59.105,- (2023); c. Programma 4 ad. € 631.000,- in 2022 en € 530.000,- in 2023; 3. De reserve Locatie Toor na besteding op te heffen; 4. de financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een verzamelbegrotingswijziging bij de Najaarsnota 2022; 5. Gezien de urgente situatie is alvast gestart (Oude raadhuis) en zal gestart worden (Rijnvicus) met de uitvoering van de werkzaamheden vooruitlopend op het formeel beschikbaar komen van budget en dekking.	

Publiekssamenvatting

Tijdens de geplande onderhoudswerkzaamheden aan het Oude Raadhuis en het pand van Rijnvicus te Alphen aan den Rijn is er veel achterstallig onderhoud geconstateerd.

Om de uitvoering van de herstel/meerwerk werkzaamheden aan het Oude Raadhuis Alphen en het pand van Rijnvicus mogelijk te maken, wordt het college verzocht om hiervoor een budget beschikbaar te stellen vanuit beschikbare financiële ruimte in de reguliere begroting en het inzetten van enkele bestemmingsreserves van Vastgoed waar geen claims meer op liggen.

Inleiding

Oude raadhuis Alphen

Aan aannemer Verbij is opdracht gegeven voor het (uitgestelde) groot onderhoud. Tijdens de uitvoering van deze werkzaamheden is veel en vergevorderd houtrot geconstateerd in verschillende elementen van het pand zoals kozijnen, dakkapellen, bakgoten, constructief in de toren (romp en lantaarn) en de windvaan. De oorzaken zijn jarenlange lekkages, die niet eerder geconstateerd zijn door verschillende vaktechnische partijen en het uitgesteld onderhoud vanaf 2019 i.v.m. onduidelijk over de toekomstplannen voor het pand.

Enkele voorbeelden hiervan zijn:

De EPDM bedekking in de verschillende bakgoten is 6 jaar geleden niet goed aangebracht en heeft daardoor staan lekken en heeft door inwatering veel houtrot veroorzaakt.

In de romp van toren is door jarenlange lekkages houtrot ontstaan in de constructie (bruin rot) en de stalen pen van de windvaan. Daardoor moest een deel van het toren beschot gedemonteerd worden. Renovatie van deze aard zijn complex en arbeidsintensief mede door monumentale status van dit object.

Rijnvicus

Aan vastgoed beheerpartij Exploitatie Partners (EP) is gevraagd de laatste versie van de MJOP na te zien op gebreken. EP heeft de vervangingsjaren van de elementen vergeleken met de status van de elementen. Op een aantal grote posten kwam naar voren dat de vervangingsjaren niet meer klopte ten opzichte van de status. Ook is uit onderzoek naar voren gekomen dat er de afgelopen jaren amper tot geen onderhoud is uitgevoerd aan o.a. het parkeerdek.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Om het Oude Raadhuis en het pand van Rijnvicus weer in goede conditie te krijgen en in goede conditie houden voor de komende jaren. In conditie houden volgens MJOP zodat meewerk in de toekomst en de daarmee verbonden hoge kosten voorkomen kunnen worden.

Kader

- Beheerplan Vastgoed;
- BBV; artikel 44 lid 1a; financiële regelgeving m.b.t. achterstallig onderhoud

Argumenten

Oude raadhuis Alphen

Met name vanuit veiligheidsoverwegingen was het noodzakelijk om de uitvoering van het achterstalligonderhoud aan het oude raadhuis direct op te pakken. Er moest daarnaast meteen gehandeld worden om verdere achteruitgang van de constructie te voorkomen en de voortgang van andere werkzaamheden mogelijk te maken. Op dit moment zijn alle werkzaamheden conform afspraak door de aannemer uitgevoerd.

Door de lekkage (ook uit het verleden) en onvoorzien (*niet direct zichtbaar) onderhoud was uitstellen geen optie meer. Door de opbouw van steigers (geven van bereikbaarheid) en tijdens de uitvoering van het planmatig onderhoud zijn deze onvoorziene zaken geconstateerd. Deze zaken zijn bij eerder inspecties niet geconstateerd.

De reguliere werkwijze m.b.t. het onderhoud en de inspectie van het (monumentale-)vastgoed zal nader worden onderzocht. Waar mogelijk zullen lessen die uit dit incident worden getrokken en gebruikt om dit soort incidenten in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen.

Korte toelichting uit te voeren werkzaamheden

Schilderwerk, ernstige degradatie schilderwerk van de liggende delen

Dakkapellen, veel houtrot herstelwerkzaamheden

Als gevolg van 2 keer uitstellen van planmatig onderhoud i.v.m. de mogelijke revitalisatieplannen en onvakkundig herstel uit verleden is de omvang en intensiteit van de houtschade sterk

toegenomen. Het degradatieproces accelereert in de laatste fases. Dit resulteert in een grotere omvang en intensiteit van het onderhoud en kosten.

Herstelwerkzaamheden zijn het verwijderen houtrot delen, deze worden hersteld en geschilderd. Hierdoor wordt o.a. houtrot voor de komende jaren voorkomen.

Toren constructie

Houtrot herstelwerkzaamheden (incl. voorbereiding) van de constructie (romp en lantaarn) en de windvaan. Tijdens de werkzaamheden is onverwacht bruinrot gevonden in de verbindingen in de "Legeringsbalken". Dit is een horizontaal vlak c.q. constructief deel van de torenromp en hier steunt de luitlantaarn op. Dit is de afgelopen jaren ook niet geconstateerd door bijv. een Monumentenwacht (algemeen) of Van Lierop (houtschade / houtknagers/ zwam / insecten). Dit zijn specialisten die periodiek onderzoek uitvoeren en rapporteren over de staat van het monument.

Omdat de constructieve veiligheid niet meer gewaarborgd kan worden, kan na deze constatering de eigenaar (gemeente) niet anders dan het noodzakelijk onderhoud/herstel uitvoeren. Het gewicht van de toren incl. omloop staat op deze (op de verbindingen) aangetaste constructie.

Verholen bakgoten

De verholen bakgoten hebben veel houtrot door in het verleden niet goed aangebrachte gootbekleding. Deze goten worden vervangen boven bodewoning.

Resterende verholen goten staan opgenomen in het MJOP om vervangen te worden, over circa 7 jaar. Op dit moment zijn alle bodems hersteld als onderdeel van het planmatig onderhoud en instandhouding.

Geheel onvoorzien is de houtschade aan gootbodems van de voorgoten boven de hoofdentree (boven trouwbordes). De gootbedekking (EPDM) was hier ook niet goed aangebracht. De op de bakgoten aansluitende en bovenliggende kil en verhoogde goten waterden in achter de bekleding van de bakgoten. De aannemer heeft het herstel opgenomen in de extra begroting. Ook hier geldt, voor instandhouding van het Monument, dat als er op dit moment niets gebeurt gaat het onderhoud snel verder achteruit gaan en verlies dit veel meer (monumentale) én esthetische waarden. De instandhouding van het Rijksmonument is een prioriteit en verhogen de kosten naar rato van uitstel van herstel.

Rijnvicus

Vanuit veiligheidsoverwegingen is het noodzakelijk om de uitvoering van het achterstallig onderhoud direct op te pakken. Er moet op korte termijn gehandeld worden om verdere achteruitgang van de constructie te voorkomen en de voortgang van andere werkzaamheden mogelijk te maken. De werkzaamheden om het achterstallig onderhoud aan het Rijnvicus pand weg te werken zullen op korte termijn worden opgepakt en uitgevoerd.

De reguliere werkwijze m.b.t. het onderhoud en de inspectie van het vastgoed zal nader worden onderzocht. Waar mogelijk zullen lessen die uit dit incident worden getrokken en gebruikt om dit soort incidenten in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen.

Korte toelichting uit te voeren werkzaamheden

Groot onderhoud aan het parkeerdek

Door jarenlange belasting van voertuigen op het parkeerdek moet het totale parkeerdek worden hersteld waarbij de nadruk ligt op de rijbanen. Hier zijn de grootste gebreken geconstateerd. Het gaat in totaal om een oppervlakte van 3.933 m².

Vervangen van de noodverlichting

Op diverse plekken zijn de armaturen defect en uit steekproeven is gebleken dat diverse accu's dateren uit 2014 terwijl de afgegeven levensduur van de accu's 4 jaar bedraagt. Na het vervangen van de volledige noodverlichting installatie is er sprake van een nul status en zal er met een e-installateur een contract worden gesloten voor de verplichte 4 jaarlijkse controle. Oorspronkelijk had de totale noodverlichting installatie in 2019 al vervangen moeten worden.

Vervangen koelmachines

De huidige koelmachines dateren uit 2002 en zijn de economische en technische levensduur ruim voorbij. De afgelopen jaren zijn de machines keer op keer opgeknapt en met steeds hoger wordende energieverbruiken en vele storingen in bedrijf gebleven. In 2020 hadden deze units echt vervangen moeten worden maar is door eerder omschreven redenen niet gebeurd. De machines zijn einde levensduur en lek en mogen uit veiligheidsoverwegingen ook niet meer in bedrijf genomen worden.

De grootste koelmachine kan gezien de bereikbaarheid niet één op één vervangen worden. Hier zal een VRF warmtepomp installatie voor in de plaats komen. Deze installatie is tevens duurzamer en kan indien gewenst ook verwarmen.

Vervangen fancoilunits

De hiervoor beschreven koelmachines staan in verbinding met de fancoilunits die zich in de kantoorgedeeltes van het pand bevinden. De huidige units dateren ook uit 2002 en hadden ook in 2020 vervangen moeten worden. Bijkomend probleem is het huidige leidingverloop van en naar de buitenunit koelmachine. De leidingen zijn uitgevoerd in staal en zijn dermate doorgeroest dat het huidige leidingwerk niet meer opnieuw gebruikt kan worden. De nieuwe leidingen worden in koper uitgevoerd wat een gegarandeerde lange levensduur heeft.

Opheffen ventilatieproblemen productieruimtes en kantoren.

In één van de productiehallen is in het verleden een volledige luchtbehandelingskast verwijderd. Deze luchtbehandelingskast was verantwoordelijk voor de ventilatievoorziening van een productiehal met bijbehorende kantoren. De reden van verwijdering is helaas niet meer te achterhalen. Werkruimten dienen te voldoen aan wettelijk vastgestelde ventilatie eisen. Dit is o.a. het aantal luchtverversingen per uur. Aangezien er geen ventilatie meer aanwezig is in de ruimte wordt er niet voldaan aan een verantwoorde werkomgeving. Medewerkers klagen dan zo nu en dan ook over weinig verse lucht, benauwdheid en soms ook duizeligheid. Deze luchtbehandelingskast dient weer zo snel mogelijk geplaatst, aangesloten en in bedrijf gesteld te worden.

Vervangen vlonder restaurant

De bestaande vlonder is van dermate slechte kwaliteit dat vervanging de enige optie is. Zowel de liggende vlonderdelen als de onderliggende draagconstructie is aangetast door houtrot. Er is bovendien sprake van valgevaar doordat de liggende vlonderdelen glad worden bij vocht door bijvoorbeeld regen. De nieuwe vlonder zal niet meer in hout worden uitgevoerd maar in een composiet variant. Het grote voordeel van composiet is de extreem lange levensduur.

Re-conditioneren luchtbehandeling

De huidige luchtbehandeling installatie had in 2018 vervangen moeten worden, dit is echter niet gebeurd. Uit onderzoek bleek dat de behuizingen van de luchtbehandelingskasten nog in goede tot zeer goede staat zijn. De componenten aan de binnenzijde zijn wel aan vervanging toe, denk aan motoren, poelies, snaren, assen, lagers enz. Voorstel is daarom om de kasten niet in zijn geheel te vervangen maar de kasten te re-conditioneren. Dit bespaart niet alleen geld maar verlaagt ook het energieverbruik. In plaats van grote zware elektro motoren zal er gebruik worden gemaakt van kleine direct aangedreven ventilator units.

Vervangen Verwarmingssysteem Olympiaweg

De huidige CV ketel van het Rijnvicus pand aan de Olympiaweg dient vervangen te worden. De CV ketel is afgekeurd voor gebruik. Er zijn te veel gebreken en is te oud om hier nog een verantwoord mee door te kunnen gaan. Aangezien de huidige ketel op gas verwarmd en een één op één vervanging niet gewenst is zal er gekozen worden voor een VRF installatie. Deze installatie draait volledig op elektriciteit en kan zowel verwarmen als koelen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het “Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020” en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Bij het groot onderhoud aan het Oude Raadhuis Alphen en het pand van Rijnvicus aan den Rijn wordt hier rekening mee gehouden.

Participatie

De herstel/meerwerk werkzaamheden zullen tijdelijk consequenties hebben voor zowel de gebruikers (als trouwgelegenheden). Goede communicatie richting deze partijen is essentieel.

Financiële consequenties

Kosten

Oude raadhuis

Het voorliggende voorstel gaat uit van een benodigd budget van € 350.000,-. Dit bedrag is tot stand gekomen door constatering tijdens de werkzaamheden en inspecties door Alphaplan en de aannemer. Op basis daarvan is een meerwerk begroting opgesteld. In het benodigde budget is een post onvoorzien van ca. € 25.000,- opgenomen. Als dat niet nodig blijkt te zijn dan vloeit een deel van de dekking weer terug.

Rijnvicus

Het voorliggende voorstel gaat uit van een benodigd budget van € 1.220.105,-. Dit bedrag is tot stand gekomen door het in de markt uitvragen van de benodigde werkzaamheden. In het benodigde budget is een post onvoorzien van ca. € 159.000,- opgenomen, oftewel 15%. Als dat niet nodig blijkt te zijn dan vloeit een deel van de dekking weer terug. Vanwege de planning van de werkzaamheden zal in 2022 een budget van € 631.000,- en in 2023 een budget van € 589.105,- nodig zijn.

Dekking

Er zijn middelen (budget/dekking) nodig voor de uitvoering van de voorgestelde realisatie van herstel werkzaamheden aan het Oude Raadhuis Alphen aan den Rijn. Deze middelen zullen in eerste instantie, conform stringent begrotingsbeleid, gevonden moeten worden binnen:

1. de desbetreffende programma's waar het onderhoud aan gekoppeld is (dit betreft programma 4 (Samenleving) en programma 2 (Wonen), middels her-allocatie van de budgetten binnen dit programma);
2. de totale begroting(s)ruimte;
3. algemene dekkingsmiddelen (taakstelling/begrotingssaldo);

Na toetsing conform het "stringent begrotingsbeleid" is gebleken dat dekking gevonden kan worden binnen de huidige begroting door her-allocatie van beschikbare financiële ruimte binnen programma 4 in 2022/2023 en vanuit een beschikbare bestemmingsreserves (Locatie Toor en Onderhoud bedrijfsgebouwen). Na de verkoop van de laatste units is deze reserve niet meer nodig en kan hij vrij worden ingezet. Na besteding zal de reserve Locatie Toor worden opgeheven.

Verloop reserves

Reserve Beheer locatie Toor

(Bedragen x € 1.000)

Verloop	2022	2023	2024	2025
Saldo per 1 januari	€ 328	€ 0	€ 0	€ 0
Bij: Begrote dotaties	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: Begrote onttrekkingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: BSF Achterstalligonderhoud Oude Raadhuis/Rijnvicus	€ 328			
Saldo per 31 december	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Reserve Onderhoud gebouwen

(Bedragen x € 1.000)

Verloop	2022	2023	2024	2025
Saldo per 1 januari	€ 292	€ 270	€ 211	€ 211
Bij: Begrote dotaties	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: Begrote onttrekkingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: BSF Achterstalligonderhoud Oude Raadhuis/Rijnvicus	€ 22	€ 59		
Saldo per 31 december	€ 270	€ 211	€ 211	€ 211

De hiervoor genoemde financiële gevolgen worden via een verzamelbegrotingswijziging bij de Najaarsnota 2022 in de begroting verwerkt.

Gezien de situatie is al uitvoering gegeven aan de uitvoering van de meest urgente werkzaamheden voor het Oude raadhuis vooruitlopend op het formeel beschikbaar komen van budget en dekking. De herstel werkzaamheden aan het Rijnvicus pand zullen zo snel als mogelijk worden gestart.

Risico's

De grootste risico's hebben hoofdzakelijk betrekking op de bouwtechnische kostenraming. Deze kosten zijn geraamd op basis van kengetallen c.q. ervaringscijfers en kunnen in praktijk hoger uitvallen. De kans van optreden wordt, gelet op het feit dat in de kostenraming reeds rekening is gehouden met een opslag onvoorzien/nader te detailleren, ingeschat als gemiddeld. Gedurende de te verwachten herontwikkelingsplannen m.b.t. het oude raadhuis kunnen zich mogelijk ook nog andere gebreken openbaren. Het oplossen daarvan zal betrokken worden bij besluitvorming over de herontwikkeling van het oude raadhuis.

Realisatie

Met het vormen van een krediet ten behoeve van de herstelwerkzaamheden wordt het uitvoeringsbudget beschikbaar gesteld. Het Oude Raadhuis Alphen aan den Rijn is eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn en de gemeente is daarom ook verantwoordelijk voor het gebouwgeboden onderhoud.

Bijlage(n):

- Open begroting
- Overzicht meerwerk