

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 268507
Datum	: 25 april 2023
Onderwerp	: Beschikbaar stellen van budget voor gevel/dakrenovatie en verduurzaming gemeentehuis

Voorstel:

1. In te stemmen met het renoveren van de gebolde kapconstructie (gevel aan de noordzijde van het gebouw, vervangen van de dakbedekking en het plaatsen van 800 zonnepanelen op het dak van het gemeentehuis.
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar laten stellen ad. € 3.633.166,- (netto) en af te schrijven in 25 jaar;
3. De kapitaallasten ad. € 193.000,- (gemiddeld) vanaf 2024 te dekken ten laste van het begroting saldo;
4. De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een separate begrotingswijziging.
5. Gezien de degradatie van de (gevel) elementen die omschreven staat in de bijgevoegde, inspectie schadelocaties dakconstructie gemeentehuis, is het van groot belang dat dit project spoedig van start kan gaan..

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De aanleiding voor het in de markt zetten van deze opdracht is de noodzaak om de gevel van het gemeentehuis te laten herstellen. Dit herstel is nodig omdat de gevel lekt. Ondanks vele pogingen is het herstel tot op heden nog niet gelukt. Onderzoek door een gespecialiseerd bureau leert dat de toegepaste gevelconstructie, als gevolg van architectonische uitgangspunten en onnauwkeurige uitvoering, niet voldoet aan de eisen voor waterdichtheid. Aanpassingen en vervanging van de zogenaamde spaghettikozijsen is daarom onvermijdelijk.

Door de complexe gevelopbouw zal de zinken gevelbekleding deels moeten worden verwijderd en vervangen om de betreffende kozijnen te kunnen vervangen. Door de geldende Arbo eisen zal het gehele geveldeel in de steigers gezet moeten worden. Beschadigingen aan de kunststof dakbedekking zijn hierdoor onvermijdelijk. Gezien de leeftijd en het toegepaste materiaal (kunststof) van de dakbedekking dient deze gelijktijdig

vervangen te worden. Dit biedt tevens de mogelijkheid om het dak beter te isoleren door de bestaande isolatie te vervangen.

Tegelijkertijd is er de wens, in het kader van verduurzaming, om het plaatsen van zonnepanelen op het dak mee te nemen.

Inleiding

In november 2002 is het door Erick van Egeraat Associated Architects (EEA) ontworpen gemeentehuis van Alphen aan den Rijn opgeleverd. Het gebouw is gerealiseerd door Hollandse Beton Groep (HBG), de huidige Koninklijke BAM Groep (BAM).

Gevelrenovatie

Het gemeentehuis is voorzien van een complexe gevelconstructie met veel plastic (architectuur).

Een deel van de aanwezige uitwendige scheidingsconstructies is opgebouwd uit een hellende zinken dak/gevelconstructie waarin zogenaamde "spaghetti ramen" zijn opgenomen. Sinds de oplevering worden bij deze raamstroken waterdichtheidsgebreken vastgesteld. De betreffende "spaghetti ramen" zijn geleverd en gemonteerd door de firma Octatube (glas & staalconstructies). Er zijn in het verleden al diverse onderzoeken en herstelacties uitgevoerd ten aanzien van de optredende waterdichtheidsgebreken. Echter alle acties zijn tot op heden zonder een duurzaam resultaat. Afdeling Vastgoed wil namens de gemeente Alphen aan den Rijn een duurzame oplossing om haar inwoners een veilig stadhuis te bieden en de degradatie van de gevelconstructie te stoppen. Zie bijlage "*IBS onderzoek rapportage 2018 lekkages gevelramen*".

Dakrenovatie

In het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) dat in 2006 is opgesteld door BBN adviseurs is op basis van de gebruikte dakbedekking materialen, PVC en bitumen, een levensduur van 20 jaar genoteerd. Het gemeentehuis is in november 2002 opgeleverd wat betekent dat de dakbedekking in 2022 vervangen had moeten worden. In verband met de gevelrenovatie zijn deze werkzaamheden uitgesteld. De vervanging van de dakbedekking zal een onderdeel zijn van de totale dakrenovatie. In het kader van duurzaamheid zal de huidige dakisolatie vervangen worden voor een verbeterde variant dat een besparend effect zal hebben op de energiekosten van het gemeentehuis.

Duurzaamheidsprogramma 2021-2030, zie bijlage.

De energietransitie gaat kortgezegd over energie besparen, opwek van hernieuwbare elektriciteit, duurzame warmtevoorziening en duurzame mobiliteit. Deze opgave ligt voor een belangrijk deel binnen onze gemeente.

Energietransitie, ambitie 2030 punt 2. 20% hernieuwbare energiegebruik ten opzichte van het totale bruto verbruik.

Door het plaatsen van 800 zonnepanelen tijdens de uitvoer van de eerder omschreven werkzaamheden is dit een uitgesproken moment om de Ambitie 2030 meer vorm te geven.

De opgewekte stroom zal vervolgens worden verdeeld onder drie afnemers, te weten.

1. De WKO (warmte Koude Opslag) installatie.
2. Het gemeentehuis
3. De onder het gemeentehuis gelegen Castellum parkeergarage

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het gemeentehuis weer in goede en veilige conditie krijgen en in goede en veilige conditie houden voor de komende jaren. Tevens een belangrijke bijdrage aan de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed realiseren.

Kader

- Beheerplan Vastgoed;
- Veiligheid;
- Duurzaamheid;

Argumenten

Algemeen:

Instandhouding van het Gemeentehuis. Als er op dit moment niets wordt gedaan dan gaat de aantasting van de gevelelementen door de vele lekkages ongehinderd verder, zal het gevaar voor instorting van bepaalde gevelelementen kunnen ontstaan en voldoet de eigenaar niet aan haar inspanningsverplichting voor instandhouding van het gemeentehuis. Zie bijgevoegde bijlage, "*Inspectie schadelocaties dakconstructie gemeentehuis*".

Ad. A Gebolde kapconstructie renovatie in verband met lekkages en gebouw degradatie

Schade aan constructieve elementen.

Het (lek)water verspreid zich langs de kolommen over de volledige lengte, ook naar lager gelegen verdiepingen.

- Het fineer van de kolommen is aangetast en vertoont schimmelvorming.
- Het fineer kan onthechten en loslaten.
- Op de 3^e verdieping is het fineer al volledig losgekomen.
- Daar waar het fineer nog aanwezig is vertoont het verkleuringen en opbollingen.
- Het hout is verkleurd en vervormd.
- Plaatselijk is het vocht al dieper in de kolom getrokken.
- Onder langdurige invloed van vocht kan de lijm verzwakken en zal de kolom gaan delamineren.
- Het hout kan vervormen en/of splijten totdat de kolom geen samenhang meer heeft. Langs het kriskraspatroon van de secundaire balken verspreidt het binnengedrongen vocht zich over de gevel.
- Het plaat- en stucwerk dat is aangebracht op de balkconstructie is op meerdere plaatsen aangetast.
- Voornamelijk op de plaatsen waar de gevelafwerking al ontbreekt, zijn de secundaire balken inwendig aangetast.

- Het hout is verkleurd en vertoont schimmelvorming.
- Bevestigingspunten die in de balken zijn aangebracht vertonen tekenen van corrosie;
- Het hout kan samenhang en draagkracht verliezen

Degradatie van materialen.

Op de lagere verdiepingen is het plafond rondom de doorvoer van de kolommen aangetast. Het plafond bestaat in deze zone uit losse plaatdelen.

- In deze zone bevinden zich ook de doorvoeren van elektra. Als een onderbreking/aansluiting in het elektrische circuit zich in de vochtige zone bevindt, bestaat het risico op kortsluitingen/of uitval van de bedrijfsvoering.
- Om het risico op brand door kortsluiting in het elektrische circuit te minimaliseren is op kritische plaatsen de elektriciteit afgesloten of zijn maatregelen genomen om te voorkomen dat binnendringend water schakelkasten kan bereiken. Dit heeft tot gevolg dat er meerdere werkplekken niet meer gebruikt kunnen worden.
- De minerale wol die is aangebracht op de naastgelegen betonconstructie is plaatselijk naar beneden gevallen. Dit leidt tot esthetische afbreuk/verloedering.
- Door veelvuldig loskomen van de minerale wol zal dit zorgen voor een verminderde ruimteakoestiek.

Op meerdere verdiepingen en locaties is regelmatig sprake van actieve lekkage.

- Op sommige plaatsen bevonden zich lekkageplaatsen direct boven een werkplek; om beschadiging van meubilair en apparatuur te voorkomen zijn deze werkplekken verplaatst.
- De vloerbedekking raakt aangetast; dit zorgt voor een verkorte levensduur en mogelijk tot loslaten met bijkomend struikelgevaar.

Op de tweede en derde verdieping zijn kantoren met individuele werkplekken voorzien van handmatige zonwering.

- Onder invloed van vocht degradeert de zonwering
- Door schimmelvorming van het materiaal is de gezondheid van werknemers in het geding.
- Als de geleiding bezwijkt, kan de zonwering loskomen en persoonlijk letsel veroorzaken.

Op de tweede en derde verdieping zijn de ophanging en elektrische sturing van de automatische zonwering bevestigd aan de kolommen en balken.

- Bij aantasting van de betreffende houten elementen kan de zonwering beschadigen.

Op maandag 3 april 2023 is er door Nebest een onderzoek uitgevoerd om de degradatie te beoordelen. Vastgesteld is dat de aanwezige gebreken geen aanleiding zijn om te twifelen aan de veiligheid van de dragende dak-gevelconstructie voor de korte termijn, naar schatting minimaal 2-3 jaar, zie bijgevoegde bijlage "Inspectie schadelocaties dakconstructie gemeentehuis".

Ad. B Vervangen van de beglazing

Om de renovatie van de gebolde kapconstructie goed uit te kunnen voeren dient de beglazing van de gevel verwijderd te worden. Terugplaatsen van de beglazing heeft de volgende nadelen waarom er voor gekozen is om nieuwe beglazing te laten plaatsen. Zie bijlage "*Motivatie t.b.v. integrale glasvervang*ing".

- Er is kans op glasbreuk of beschadiging van het glas tijdens de uitvoering van de herstelwerkzaamheden. Daarnaast is er een eventuele kans op beschadigingen aan (de afdichtingen van) de glasranden. Deze beschadigingen kunnen de sterkte en de resterende levensduur van de beglazing negatief beïnvloeden.
- Bij plaatselijke glasvervang
ing is er een grote kans op kleurverschil tussen de oude en nieuwe beglazing.- Bij de toepassing van nieuwe beglazing kunnen de thermische prestaties van de beglazing aanzienlijk verbeterd worden.
- Bij de toepassing van nieuwe beglazing kan het thermisch comfort in de ruimten achter de gevel verhoogd worden door het toepassen van een moderne spectraal selectieve zonwerende coating op het glas zonder dat de daglichttoetreding in hoge mate wordt gereduceerd.
- De technische levensduur van isolatieglas met een gekitte afdichting is circa 25 jaar. Het gemeentehuis is inmiddels 22 jaar.

Het betreft 455 stuks glaspanelen met een totale oppervlakte van 427 m². Alle 455 panelen hebben een eigen/andere afmeting.

Ad. C Vervangen van de dakbedekking

Het dak van het hoofdgebouw van het gemeentehuis is voorzien van een PVC dakbedekking. Het dak van de achterbouw is voorzien van een met grind belaste bitumen dakbedekking. De totale dakbedekking is tijdens de nieuwbouw van het gemeentehuis in 2002 aangebracht. Volgens de door BBN opgestelde meerjaren onderhoudsplanung hebben beide type dakbedekking een verwachte levensduur van 20 jaar en diende deze in 2022 vervangen te worden.

Bij nader onderzoek van de dakbedekking is gebleken dat er sprake is van dermate degradering dat vervanging ook daadwerkelijk noodzakelijk is.

Bij een PVC dakbedekking is er tijdens fabricage gebruik gemaakt van zogeheten weekmakers. Deze weekmakers zijn door de invloed van UV licht van de zon grotendeels verdwenen. Het gevolg is dat de PVC dakbedekking van het gemeentehuis op meerdere plaatsen hard en bros geworden is. Dit resulteert vervolgens in lekkages.

Ook de bitumen dakbedekking die is aangebracht op het dak van de achterbouw is geïnspecteerd en vertoont op meerdere plaatsen craquelé. Vervang

ing van deze dakbedekking is dus ook noodzakelijk.

Ad. D Opwaarderen thermische isolatie van dakconstructie en geveldelen.

Het dak van het hoofdgebouw, hoge en lage deel, heeft een golvende vormgeving. Deze vormgeving heeft de bouwer kunnen realiseren door een twee-laags isolatiesysteem aan te brengen. Op veel plaatsen op het dak is deze constructie door ouderdom en veel belopen

routes (bijvoorbeeld voor onderhoud) aangetast. De onderliggende isolatie is daardoor in elkaar gedrukt en heeft dus niet meer de benodigde hardheid. Door de ingedrukte isolatieplaten zijn de daarbij behorende isolatieplaatankers op meerdere plaatsen op het dak door de dakbedekking heen gedrukt met ook weer lekkages tot gevolg.

De nieuwe isolatie heeft een hogere isolatiewaarde wat een besparend effect zal hebben op de energiekosten.

De aanwezige valbeveiliging op het totale dak is aangetast door corrosie. De gehele valbeveiliging installatie zal vervangen worden gelijktijdig met het vervangen van de dakbedekking.

Ad. E Aanbrengen zonnepanelen

In het kader van het duurzaamheidsprogramma is er voor gekozen om het dak van het gemeentehuis te voorzien van zonnepanelen.

Gezien de noodzakelijke gevelrenovatie en de vervanging van de dakbedekking is dit een goed moment om de plaatsing van de zonnepanelen in dit project op te nemen. Doordat de dakbedekking en isolatie verwijderd dient te worden biedt dit de mogelijkheid de bekabeling (infrastructuur) van de zonnestroom installatie uit het zicht aan te brengen.

De opgewekte stroom van de zonnestroom installatie zal worden verdeeld onder drie afnemers, te weten.

1. De WKO (Warmte Koude Opslag) installatie.
2. Het gemeentehuis.
3. De onder het gemeentehuis gelegen Castellum parkeergarage.

De WKO installatie voorziet het gemeentehuis en het Castellum theater van warmte voor in de wintermaanden en koude voor in de zomermaanden. Om de benodigde warmte of koude te kunnen maken wordt er gebruik gemaakt van de koude en warme bronnen in combinatie met de warmtepompen. Deze installatie componenten maken gebruik van elektriciteit. Indien een groot deel van de gebruikte elektriciteit afkomstig zal zijn van de door de zonnestroom installatie geleverde stroom zal de WKO installatie nog duurzamer kunnen functioneren.

Het gemeentehuis verbruikt met name op de dag een aanzienlijke hoeveelheid stroom. De grootste verbruikers zijn de luchtbehandelingsinstallaties, liftinstallaties en de (LED) verlichting.

Indien een groot deel van de gebruikte elektriciteit afkomstig zal zijn van de door de zonnestroom installatie geleverde stroom zal het gemeentehuis nog duurzamer kunnen functioneren.

De Castellum parkeergarage verbruikt met name de elektriciteit voor de ventilatie installatie en (LED) verlichting. Bijkomend verbruik is de gerealiseerde voorziening om elektrische auto's op te kunnen laden. Binnenkort zullen er elektrische auto's worden toegevoegd aan het gemeentelijk wagenpark. Indien een groot deel van de gebruikte elektriciteit afkomstig zal zijn van de door de zonnestroom installatie geleverde stroom zal de Castellum

parkeergarage nog duurzamer kunnen functioneren en kunnen de dienstauto's van de gemeente opgeladen worden met de opgewekte energie.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het "Duurzaamheidsprogramma 2021 –2030" 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 de gevelrenovatie van het gemeentehuis, bij het vervangen van de dakbedekking en het plaatsen van de zonnepanelen wordt hiermee rekening gehouden.

Participatie

De renovatie werkzaamheden zullen tijdelijk consequenties hebben voor zowel de gebruikers als omwonenden van het gemeentehuis. Goede communicatie richting deze partijen is essentieel.

Financiële consequenties

Kosten

Het voorliggende voorstel gaat uit van een benodigd budget van € 4.893.166,-n waarvan een deel betrekking heeft op grootonderhoudswerkzaamheden (€1.260.000,-) en een ander deel op renovatie werkzaamheden en verduurzaming (investering € 3.633.166,-). Zie bijgevoegd "*Begroting –Herstelwerkzaamheden Gemeentehuis Alphen aan den Rijn*".

De kosten betreffen:

- a. Gebolde kapconstructie renovatie in verband met lekkages en gebouw degradatie.
- b. Vervangen van 455 glaspanelen.
- c. Vervangen dakbedekking volgens meerjarig onderhoudsplanning.
- d. Opwaarderen thermisch isolatie van dakconstructie en geveldelen.
- e. Leveren en plaatsen van zonnepanelen op het dak van het gemeentehuis

Stringent begrotingsbeleid Algemeen uitgangspunt:

We voorzien voor de komende jaren maar beperkte financiële ruimte voor budgetverhogingen. Tegenover iedere Euro budgetverhoging zal een Euro taakstelling en/of belastingverhoging moeten komen te staan. Voor wat betreft nieuwe mutaties met financiële gevolgen wordt dit getoetst aan het begrotingskader: stringent begrotingsbeleid/zelf oplossen binnen programma en alleen indien 3xO komt een dergelijke post voor opname de begroting in aanmerking:

- Onvoorzienbaar
De gemeente wordt geconfronteerd met een onverwachte situatie die van tevoren niet bekend was.
- Onvermijdelijk

De onvoorzienbare situatie dwingt de gemeente tot directe en noodzakelijke maatregelen. Handelen door de gemeente is onvermijdelijk.

- Onuitstelbaar (niet verschuifbaar in tijd)

Op basis van de 2 voorgaande criteria wordt de gemeente genoodzaakt om direct maatregelen te nemen om verdere (financiële-)schade te voorkomen.

De dekking van het voorliggende besluit m.b.t. de gevel/dakrenovatie en verduurzaming gemeentehuis kan niet in zijn geheel binnen eigen programma's worden opgelost. Vanuit stringent begrotingsbeleid geredeneerd is het de vraag of voldaan wordt aan de 3 O's.

Toepassing op het voorstel gevel/dakrenovatie en verduurzaming gemeentehuis

Op basis van het voorgaande zouden de 3 O'S van toepassing zijn op het voorstel renovatie:

- Onvoorzienbaarheid

De hogere investeringskosten zijn onvoorzien. De vele lekkages hebben inmiddels een langdurig karakter. Pas na destructief onderzoek in 2019 is gebleken dat de gevel alleen waterdicht gemaakt kan worden door middel van een noodzakelijke renovatie. De kosten voor de renovatie waren niet voorzien.

- Onvermijdelijkheid

De investering is onvermijdelijk. Als er op dit moment niets gedaan wordt dan gaat de aantasting van de gevelelementen door de vele lekkages ongehinderd verder, zal er gevaar voor instorting van bepaalde gevelelementen ontstaan en voldoet de eigenaar niet aan haar inspanningsverplichting voor instandhouding van het gemeentehuis.

- Onuitstelbaarheid

De investering is niet uitstelbaar. De gemeente heeft in de voorliggende casus op basis van de voorgaande criteria in theorie geen mogelijkheden om de maatregelen uit te stellen.

Dekking

Er zijn aanvullende middelen (budget/dekking) nodig voor de uitvoering van de voorgestelde gevel/dakrenovatie en verduurzaming gemeentehuis. Deze middelen zullen in eerste instantie gevonden moeten worden conform stringent begrotingsbeleid binnen:

1. de desbetreffende programma's waar het onderhoud aan gekoppeld is (dit betreft programma Overhead, 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 deels dekking gevonden kan worden binnen de huidige begroting. Binnen de voorziening MJOP Overig Vastgoed is dekking opgenomen voor een bedrag van € 1.260.000,- voor het deel

grootonderhoud. Voor het benodigde restant aan benodigde dekking ad. € 3.633.166,- is gebleken dat geen dekking gevonden kan worden binnen de huidige begroting.

Daarom wordt voorgesteld de kapitaallasten ad. € 193.000,- (gemiddeld per jaar) te dekken ten laste van het begrotingsresultaat. In de kadernota 2024 is deze dekking opgenomen onder categorie A (onvermijdelijk).

De hiervoor genoemde financiële gevolgen worden via een separate begrotingswijziging verwerkt.

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.

Realisatie

Met het vormen van een krediet ten behoeve van de renovatie werkzaamheden wordt het uitvoeringsbudget beschikbaar gesteld.

Het gemeentehuis is eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn en de gemeente is daarom ook verantwoordelijk voor het gebouwgeboden onderhoud.

Bijlage(n):

- IBS onderzoek rapportage 2018 lekkages gevelramen.
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030.
- Motivatie t.b.v integrale glasvervanging.
- Nebest onderzoek Inspectie schadelocaties dakconstructie gemeentehuis
- Begroting herstelwerkzaamheden Gemeentehuis Alphen aan den Rijn

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris a.i.,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2023
Zaaknummer : 268507

Onderwerp : Beschikbaar stellen van budget voor gevel/dakrenovatie en
verduurzaming gemeentehuis

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2023,

besluit:

1. In te stemmen met het renoveren van de gebolde kapconstructie, gevel aan de noordzijde van het gebouw, vervangen van de dakbedekking en het plaatsen van 800 zonnepanelen op het dak van het gemeentehuis;
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen ad. € 3.633.166,- (netto) en af te schrijven in 25 jaar;
3. De kapitaallasten ad. € 193.000,- (gemiddeld) vanaf 2026 te dekken ten laste van het begrotingssaldo;
4. De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een bijgevoegde begrotingswijziging.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Wijziging (11^e) van de Programmabegroting 2023

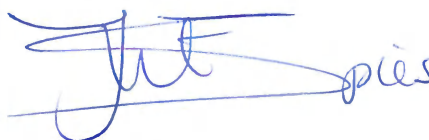
Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 mei 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies