

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 114874-2025

Onderwerp:

Herstel voormalig Biochron t.b.v. huisvesting Diep

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Emmen Vernieuwt

E. Kuipers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Een extra krediet beschikbaar te stellen van € 750.000,- voor definitief herstel van het Biochron ad € 600.000 en bijkomende kosten voor projectbegeleiding en advisering ad € 150.000,-.
2. De kapitaallasten van dit krediet ten bedrage van € 27.000,- per jaar op basis van lineaire afschrijving in 40 jaar tegen 1.1% rente te dekken uit algemene middelen.

Bijlage(n)

N.v.t.

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 15 april 2025 en de daarbij behorende stukken

Jaar	Zaaknummer
2025	114874-2025

1. Inleiding

Wij hebben u de laatste tijd regelmatig geïnformeerd over het feit dat lekkage en vochtproblemen zijn geconstateerd in het verbouwde Biochron. In de brief aan uw raad d.d. 8 januari 2025 is aangegeven dat tijdelijke, schadebeperkende maatregelen in gang gezet zijn. Sindsdien is door de gemeente en de aannemer gezamenlijk uitgewerkt hoe definitief herstel vormgegeven zou moeten worden en is tevens meer inzicht ontstaan in de kosten daarvan. Vervolgens is op die basis – onder voorbehoud van uw instemming- overeenstemming bereikt over de verdeling van de kosten, in een verhouding die naar onze mening recht doet aan ieders verantwoordelijkheid. Dit voorstel dient om u te informeren over de stand van zaken en om u in staat te stellen een besluit te nemen over de extra benodigde financiële middelen en het vervolg.

2. Beoogd effect

Op zo kort mogelijke termijn te komen tot afbouw en oplevering van het voormalig Biochron ten behoeve van de huisvesting van DIEP.

3. Argumenten

1.1 *Herstel van de geconstateerde gebreken gaat gepaard met hoge kosten.*

De afgelopen maanden is door de gemeente en de aannemer, met adviseurs en experts van beide zijden, uitgewerkt wat de beste oplossing is om tot duurzaam herstel van het gebouw te komen. Herstel gaat gepaard met hoge kosten. Dit omdat de buitenschil opnieuw opgebouwd zal moeten worden, waarbij een andere wijze van bevestiging en gevelventilatie wordt toegepast. Inmiddels zijn de nodige tijdelijke maatregelen, bestaande uit het verwijderen van de natuursteen en het inpakken van de constructie zodat deze kan drogen, in gang gezet. De vrijkomende natuursteen was verlijmd en is niet herbruikbaar. De nieuwe gevelopbouw zal een geventileerde spouw omvatten waarbij de natuursteen wordt bevestigd op aluminium rails, zonder voegen. Partijen zijn het erover eens dat op deze wijze duurzaam herstel gegarandeerd kan worden. De kosten van definitief herstel bedragen circa € 1,8 mln, inclusief voornoemde tijdelijke maatregelen. Daarnaast is sprake van een discussie over meerwerk en bijkomende kosten ten bedrage van € 690.000,-, onder meer om het kelderdek waterdicht te krijgen en vanwege de uitloop in planning. De totale kosten bedragen hiermee circa € 2,5 mln.

1.2 *De gemeente en de aannemer hebben, onder voorbehoud van instemming van uw raad, overeenstemming bereikt over de kostenverdeling van de herstelmaatregelen.*

Wij zijn en blijven van mening dat de aannemer primair verantwoordelijk is voor de ontstane situatie. Dit omdat uit deskundigenadvies blijkt dat de door de gemeente voorgeschreven oplossing wel degelijk uitvoerbaar was, maar dat sprake is van uitvoeringsfouten. Echter zelfs als dat niet het geval zou zijn geweest, had het op de weg van de aannemer gelegen dit te signaleren en hiervoor te waarschuwen. De aannemer deelt dit standpunt niet en blijft van mening dat sprake zou zijn van een ontwerpfout, in die zin dat de voorgeschreven uitvoeringswijze niet op die manier gebouwd had moeten worden. Experts van beide partijen trekken op dit punt verschillende conclusies. Hoewel onze analyse is dat de aannemer primair verantwoordelijk is, is de afloop van een mogelijke juridische procedure altijd onzeker en bestaat altijd procesrisico. De kans dat hier uiteindelijk – met alle vertraging en kosten van dien- alsnog een verdeling van de kosten uit voortkomt, is zeker denkbaar. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over een vaste gemeentelijke bijdrage van € 594.815,- in de totale kosten van circa € 2,5 mln. Hierin draagt de aannemer de verantwoordelijkheid en het risico voor de kosten van herstel naar het oorspronkelijk voorgeschreven ontwerp. Van de kosten van € 690.000,-, onder meer om het kelderdek waterdicht te krijgen en vanwege de uitloop in planning, komt 50 % voor rekening van de gemeente.

Daarnaast draagt de gemeente een vast bedrag van € 250.000,- bij in de kosten voor de verbetering van het oorspronkelijk ontwerp; eventuele meerkosten worden gedragen door de aannemer.

Kostenpost	Gemeente	Aannemer
Herstel naar oorspronkelijk voorgeschreven ontwerp	--	€ 1.544.835,-*
Verbetering (geventileerde spouw, mechanisch bevestigen natuursteen i.p.v. verlijmen)	€ 250.000,- (vaste bijdrage)	Staat garant voor eventuele meerkosten
Meerwerk en extra kosten	€ 344.815	€ 344.815,-
TOTAAL	€ 594.815	€ 1.889.650*

* minus mogelijke toekomstige uitkering CAR verzekering, risico aannemer

1.3 De risico's aangaande de verdere uitvoering en de mate van verzekeringsdekking worden gedragen door de aannemer.

De CAR-verzekering van de aannemer is van toepassing. De CAR-verzekering van de aannemer dekt naar verwachting een deel van de schade. Inmiddels is aan de aannemer een voorschot uitgekeerd van € 0,4 mln. In welke mate de totale schade door de verzekering wordt gedekt, is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat de verzekering in het gunstigste geval alleen de kosten dekt van herstel conform het oorspronkelijk ontwerp. Omdat ook eigen risico van toepassing is, zal ook dit naar verwachting niet volledig worden gedekt. De aannemer is gezien de ervaringen tot op heden niet bereid garantie te verstrekken op de oorspronkelijk voorgeschreven oplossing en wil kwaliteit leveren. Om deze redenen is de voorgestelde aanpassing aan de constructie (met een geventileerde spouw) uitgewerkt als eindoplossing. De kosten voor tijdelijke maatregelen en de kosten voor de verbetering van de constructie worden niet gedekt. Ook is sprake van eigen risico. De afhandeling van dit traject kan tot 2 jaar duren. Het risico voor het uitblijven van dekking, of tegenvallende dekking vanuit de CAR-verzekering wordt gedragen door de aannemer. Daarnaast is nog niet helder wat de exacte kosten zijn van de aangepaste uitvoeringswijze van de natuursteen buitengevel. Eventuele meerkosten op dit punt worden gedragen door de aannemer waardoor sprake is van een vaste gemeentelijke bijdrage.

1.4 Indien geen overeenstemming wordt bereikt resteert een juridische procedure.

De gemeente en de aannemer hebben, na een langdurig proces van overleg en onderzoek, onder voorbehoud van uw raad instemming overeenstemming bereikt over de uitvoeringswijze van definitief herstel en de kosten daarvan. Het alternatief voor deze overeenstemming is een juridische procedure. Dit is een langdurig en kostbaar traject dat de nodige inzet vraagt. Hoewel onze analyse is dat de aannemer primair verantwoordelijk is, is de afloop altijd onzeker. De kans dat hier uiteindelijk – met alle vertraging en kosten van dien- alsnog een verdeling van de kosten uit voortkomt, is zeker denkbaar.

1.5 Een juridische procedure leidt tot het uitblijven van voortgang en tot extra schade

Momenteel wordt de constructie gedroogd. In geval van een juridische procedure is de huidige situatie de status quo totdat de procedure is afgerond. De doorlooptijd van een juridische procedure bedraagt naar verwachting anderhalf tot 2 jaar. Het laten staan van de bouwsteigers gedurende deze periode leidt tot een aanzienlijke kostenpost van circa € 200.000,-. Het alternatief, waarin de aannemer de steigers verwijdert zonder dat de kubussen van een buitengevel zijn voorzien, zou leiden tot ernstige extra schade. Daarnaast kan DIEP gedurende meerdere jaren (proceduredtijd + daarna uitvoering herstel) het nieuwe onderkomen niet betrekken. Dat betekent dat elders ruimte gehuurd zal moeten worden voor de huisvesting van DIEP. De kosten daarvan bedragen naar verwachting € 200.000,- uitgaande van 2 jaar, op basis van de kosten van de eerdere huisvesting van DIEP in Noordbarge. Ook moet rekening gehouden worden met de procedurekosten, in de vorm van externe juridisch en bouwtechnische expertise en interne inzet tot het project volledig is afgerond. Deze kosten worden geraamd op circa € 150.000,-. Tenslotte is er een kans op prijsstijgingen van de herstelkosten als herstel pas na afronding van een mogelijke procedure zou plaatsvinden. De conclusie dat de bijkomende kosten van een juridische

procedure op zich, nog los van de uitkomst en een mogelijke bijdrage die de gemeente in dat geval voor rekening zou moeten nemen, vergelijkbaar zijn met het huidige schikkingsvoorstel, is daarmee gerechtvaardigd. Tenslotte is het zo dat ook de aanleg van de openbare ruimte in de entreezone in dit scenario ernstige vertraging zou oplopen. Om voorgaande redenen wordt deze optie niet geadviseerd.

1.6 Naast de kosten voor herstel is sprake van bijkomende kosten door de lange looptijd van het project.

Het project is inmiddels anderhalf jaar vertraagd. De inzet van adviseurs en projectbegeleiding loopt hiermee langer door dan gedacht. Ook heeft het onderzoek naar en de uitwerking van het herstel de nodige inzet gevraagd van adviseurs en deskundigen. Daarnaast is begeleiding en inzet nodig tot en met oplevering van het project. De gemaakte en nog te maken kosten worden geraamd op € 150.000,-. Het oorspronkelijke krediet is inmiddels volledig uitgeput.

2.1 De begroting is het moment om de verdere dekking van de kapitaallasten te regelen.

Omwille van voortgang is het gewenst nu het besluit te nemen omtrent het gevraagde krediet en de kapitaallasten van de investering aan te merken als structurele last in de Begroting 2025 en te dekken uit algemene middelen.

4. Kanttekeningen

1.1 Het is mogelijk dat de gemeente in het gelijk gesteld wordt in een juridische procedure

We denken dat de huidige kostenverdeling recht doet aan de positie van beide partijen. Alternatief is een juridische procedure. Dit is een langdurig en kostbaar traject dat de nodige inzet vraagt. Hoewel onze analyse is dat de aannemer primair verantwoordelijk is, is de afloop altijd onzeker en is er sprake van procesrisico. De kans dat hier uiteindelijk – met alle vertraging van dien- alsnog een verdeling van de kosten uit voortkomt, is zeker denkbaar. Het is natuurlijk ook mogelijk dat de gemeente in dit scenario volledig in het gelijk gesteld wordt en niet hoeft bij te dragen aan de herstelkosten. Om de redenen genoemd onder 1.5 wordt dit scenario echter niet geadviseerd.

5. Financiën

De extra kosten voor de gemeente om het project af te kunnen ronden bedragen € 750.000, bestaande uit:

- de overeengekomen gemeentelijke bijdrage van (afgerond) € 600.000
- bijkomende kosten van € 150.000 in verband met de langere doorlooptijd van het project

De kapitaallasten bedragen € 27.000 per jaar op basis van lineaire afschrijving in 40 jaar tegen 1.1% rente. Omdat er geen dekking is in de begroting wordt voorgesteld om deze extra kapitaallasten te verwerken als structurele last in de Begroting 2025. Dit omdat het hier gaat om een uitzonderlijke situatie.

6. Uitvoering

Bij akkoord van uw raad met dit voorstel worden de afspraken vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst en worden de herstelmaatregelen in opdracht gegeven aan de aannemer.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 15 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
------	------------

2025	114874 - 2025
------	---------------

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2025,

besluit:

1. Een extra krediet beschikbaar te stellen van € 750.000,- voor definitief herstel van het Biochron ad € 600.000 en bijkomende kosten voor projectbegeleiding en advisering ad € 150.000,-.
2. De kapitaallasten van dit krediet ten bedrage van € 27.000,- per jaar op basis van lineaire afschrijving in 40 jaar tegen 1.1% rente te dekken uit algemene middelen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout