

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
7 juli 2015	RV/15/00555 Z13-27922	7

Voorstel ingebracht door L.S. Erkelens
 Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
 Begrotingsprogramma Samenlevingzaken
 Beheerproduct Onderwijs

**Onderwerp Kredietaanvraag inzake asbestsanering
 PWA-school**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

- 1. In te stemmen met voortzetting van de renovatie onder optimale aanpak van het aangetroffen asbest.**
- 2. Een aanvullend krediet ter beschikking te stellen van € 542.829,- incl. BTW.**
- 3. Ter dekking van genoemde krediet dit op te nemen in de financiering van de renovatie en de kapitaalslasten ten laste van het begrotingssaldo te brengen.
 (2016: € 35.284,-; 2017: € 34.741,-; 2018: € 34.198; 2019: € 33.655,-).**

Samenvatting van het voorstel

Bij de renovatie van de PWA-school te Beusichem is asbest ontdekt. Veiligheid en voortgang heeft altijd voorop gestaan in de activiteiten in het project. In dit voorstel wordt, naast sanering van asbest, een deel van het asbest duurzaam bouwkundig ingepakt. Dit is een optimale aanpak met inachtneming van wettelijke kaders. Geen risico's voor veiligheid en gezondheid worden genomen. In kosten en tijd realiseert de aanpak het best haalbare. Om te komen tot oplevering van het project eind maart 2016 is een aanvullend krediet van **€ 542.829,- incl. BTW** nodig.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Tijdens de uitvoering van de renovatie zijn in januari 2015 meer asbestbronnen aangetroffen dan bekend na de inventarisaties in oktober/november 2014. Met name het aangetroffen asbesthoudende plaatmateriaal is op veel plaatsen binnen in de constructie aanwezig en moeilijk te verwijderen.

Om de veiligheid en de voortgang van het project te borgen zijn in de periode januari 2015 tot en met mei 2015 reeds saneringswerkzaamheden uitgevoerd. De prijsopgaven die bij start van het project zijn ingediend, hadden betrekking op het gehele gebouw en gaven geen aanleiding te denken dat al in fase 1 van het renovatieproject de kost extreem hoog zouden oplopen. Dit bleek echter aan het einde van fase 1 wel het geval te zijn, doordat tijdens fase 1 het asbesthoudende plaatmateriaal werd aangetroffen dat tot de grote toename van de kosten leidde. Dit proces is beschreven in de beschrijving bij de raadsinformatiebrief (RI/15/01996) van 20 april 2015.

In deze raadsinformatiebrief is gecommuniceerd dat op basis van de toen bekende informatie de kosten als gevolg van het asbest in de totale projectbegroting een tekort van circa € 475.000,- incl. BTW zou hebben. De kosteninschatting is gedaan aan de hand van de op dat moment uitgebrachte offertes van de asbest in de eerste fase.

Het onderzoek naar de situatie rondom de voormalige binnentuin heeft tot de conclusie geleid dat de sanering daar veel complexer is dan eerder verondersteld. De prijsopgave door de aannemer d.d. 5 mei 2015 bleek dan ook veel hoger dan verwacht op basis van de eerder bekende gegevens.

Omdat er op twee plaatsen stelplaatjes (oude keuken en onder een kozijn) zijn aangetroffen die met een inventarisatie niet te voorzien waren, wordt rekening gehouden met meer onbekende bronnen. Voor deze asbestbronnen, die niet bij schouw en ontmanteling waarneembaar zijn, hebben we rekening gehouden met een post onvoorzien van € 38.720,- incl BTW. Pas nadat alle voor de renovatie benodigde sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd, is zeker dat er geen nieuwe vondsten worden gedaan.

Vanwege de wettelijke plicht vanuit het Bouwbesluit om voor start van (een fase van) een renovatie het aanwezige asbest te verwijderen of duurzaam bouwkundig in te kapselen, is in nauw overleg met de Omgevingsdienst Rivierenland onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor dit project. Tot begin mei 2015 was de gezamenlijke conclusie dat het de voorkeur geniet om het asbest te saneren. De optie tot deels duurzaam bouwkundig inkapselen is in de gesprekken wel altijd open gelaten.

Op basis van alle thans beschikbare informatie en in nauw overleg met alle betrokkenen (ODR, aannemer, saneerder, asbest- en kostendeskundigen) hebben we gezocht naar mogelijke alternatieven. Veiligheid en de geldende wet- en regelgeving staan hierbij voorop. We hebben een alternatief voor sanering vastgesteld dat we aan de raad voor willen leggen. Het voorstel is om het asbest rondom de voormalige binnentuin en in de wand met het zwembad niet te saneren, maar deze duurzaam bouwkundig in te kapselen. Voorwaarde vanuit de wetgeving is daarbij dat er een asbestbeheerplan is die door de gebruiker in acht wordt genomen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Doelstelling is om aan het einde van de renovatie van de PWA-school deze op te leveren in overeenstemming met het besluit van de raad (RI/14/00432). Het voorstel is dan ook om door te gaan met de renovatie onder een optimale aanpak van het asbest.

VOORSTEL: Doorgaan met de renovatie, Deel asbest duurzaam inpakken	
Voor de meest kostbare saneringen is nagegaan of het duurzaam bouwkundig inkapselen van het asbest een veilige en gezonde situatie kan opleveren. Deze optie voorziet daarin. Ten opzichte van optie 1 wordt bespaard op saneringskosten, maar moeten wel kosten worden gemaakt voor het verantwoord inkapselen en voor het opstellen van een uitgebreid asbestbeheerplan. Het inkapselen van de gevelkozijnen is bouwtechnisch niet mogelijk vanwege de renovatiewerkzaamheden ter plaatse.	
Voordelen	- Besparing op kosten - Weinig risico op verdere vertraging
Nadelen	- Het accepteren van asbestbeplating in het gebouw lijkt strijdig met de wens dat het project voldoet aan de eisen van de tijd - Het genoemde vochtprobleem van de wand met het zwembad blijft ongewijzigd
Benodigd aanvullend krediet	€ 542.829,- inclusief BTW (zie bijlage 2 voor opbouw kosten)

De aanpak van het asbest is in overleg met de ODR tot stand gekomen. Leidend in de gekozen aanpak is geweest om verantwoord om te gaan met de risico's voor de veiligheid en gezondheid met inachtneming van de kaders die wet- en regelgeving daarvoor bieden. Het resultaat is een veilige gezonde school zowel tijdens uitvoering als bij oplevering en gebruik.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

De hoogte van het bedrag van het aanvullend krediet is gebaseerd op voortschrijdend inzicht, alle actuele kennis over de aanwezigheid van het asbest en de kosten voor sanering en duurzaam bouwkundig inkapselen. De kans op overschrijding van dit aanvullend krediet is daarmee klein.

Door voor dit voorstel te kiezen, wordt het probleem van het saneren van het duurzaam bouwkundig ingekapselde asbest naar de toekomst verplaatst. Gezien de verwachting dat wet- en regelgeving zal worden aangescherpt, bestaat het risico dat dan alsnog hoge kosten zullen moeten worden gemaakt als het asbest op termijn moet worden verwijderd.

Voor de planning heeft het voorstel als gevolg dat de eindoplevering pas eind maart 2016 kan plaatsvinden. Mogelijkheden om door dit alternatief iets in te lopen op de planning wordt nader onderzocht.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

De planning zoals deze er nu ligt, met een oplevering eind maart 2016, zal niet worden gerealiseerd wanneer de raad het voorstel niet overneemt. Dit heeft ook aanzienlijke bijkomende kosten tot gevolg in planvoorbereiding, bouwplaatskosten, etcetera.

Onderstaand staan de opties die als alternatief zijn onderzocht en van een raming voorzien. Bij elke optie is op basis van een prognose van het projectresultaat ten opzichte van het raadsbesluit van mei 2014 het benodigd aanvullend raadskrediet weergegeven.

Optie 1 Doorgaan met de renovatie, alle asbest saneren	
Tot begin mei 2015 was de inspanning gericht op het realiseren van deze optie om onder accepteren van de kosten en uitloop van de planning wel alle asbest te saneren. Kleine uitzondering hierop zijn de kitvoegen nabij de betonnen borstweringen die wel veilig achter een lat kunnen worden ingesloten. De kosten van deze optie zijn echter derhalve opgelopen dat er meer nadruk op het onderzoeken van de alternatieven is komen te liggen. Er is nog geen prijsopgave voor de sanering van het asbest in de scheidingswand met het zwembad. Uitgangspunt in het meegenomen bedrag is de vergelijkbaarheid van deze sanering met de sanering rondom de oude binnentuin.	
Voordelen	- Het nu bekende asbest is gesaneerd; - Geen risico op hoge asbestsaneringskosten in de toekomst; - Geen risico op asbestbesmetting tijdens calamiteiten zoals brand in de school of onachtzaamheid van gebruikers;
Nadelen	- Hoge kosten doordat voor verwijdering van de asbesthoudende platen sloop- en herstelwerkzaamheden in containment nodig zijn - Verdere uitloop in de planning - Schorsing van het project leidt tot doorlopende kosten van de bouwplaats en na twee maanden tot risico op beëindiging van het contract door de aannemer.
Benodigd aanvullend krediet	€ 705.747 inclusief BTW (zie bijlage 2 voor opbouw kosten)

Optie 2 Stoppen met de renovatie na fase 3	
Momenteel is fase 2 in uitvoering. Om deze fase te kunnen starten zijn de nodige saneringen effectief en efficiënt uitgevoerd. In het nieuwere gebouwdeel is tot op heden geen asbest aangetroffen en is door de deskundigen aangegeven dat de kans hier op klein is. De uitvoering van deze fasen kunnen dus doorgang vinden. Voor de start van fase 4 moet een asbestsanering van negen gevelkozijnen plaatsvinden. In deze optie wordt het project gestopt en ontstaat een nieuwe situatie waarin de helft van het gebouw is gerenoveerd. Het resterende asbest wordt duurzaam bouwkundig ingekapseld.	
Voordelen	- Er is geen extra krediet nodig - Tijd voor heroverweging besteding resterend budget
Nadelen	- Ongeveer de helft van het gebouw is niet gerenoveerd (6 lokalen en de gemeenschappelijke ruimte). - Er ontstaat een onacceptabele situatie voor BasisBuren. - De overeenkomst met de aannemer zal moeten worden ontbonden.
Benodigd aanvullend krediet	Onbekend; van het raadskrediet zal naar verwachting nog € 169.241 inclusief BTW als uitgangspunt beschikbaar zijn. (zie bijlage 2 voor opbouw kosten)

Optie 3 Stoppen met de renovatie na fase 3, opnieuw aanbesteden	
In deze optie wordt het resterende deel van het project zoals dat nu in uitvoering is opnieuw aanbesteed. Deze optie wordt als theoretisch beschouwd omdat het voor de gemeente een grote inspanning zal vergen om deze aanbesteding te organiseren. Verder is gezien de voorgeschiedenis van het project te verwachten dat door inschrijvers wordt uitgegaan van een hoog risicoprofiel. Daardoor is het zeer onwaarschijnlijk dat dit tot een uitkomst zal leiden die financieel beter uitpakt voor de gemeente dan doorgaan met het huidige projectteam. De kosten hiervan zijn niet in te schatten op dit moment.	
Voordelen	- In de aanbesteding voor het resterende deel kunnen inschrijvers zich onderscheiden door een slimme aanpak van de situatie;
Nadelen	- Grote vertraging van de uiteindelijk oplevering van de school i.v.m. aanbestedingsprocedure - Zonder aanvullend krediet ontstaat een eindresultaat van veel minder kwaliteit - De overeenkomst met de aannemer zal moeten worden ontbonden.
Benodigd aanvullend krediet	Onbekend Significant hoger dan doorgaan met huidige contractpartner

Optie 4 Stoppen met de renovatie na fase 3, sloop/nieuwbouw fase 4,5 en 6	
Het gebouwdeel dat nog niet is gerenoveerd wordt in deze optie gesloopt. Op deze plaats wordt in nieuwbouw het gerenoveerde deel van de PWA-school met het gewenste aantal lokalen en met de benodigde aula uitgebreid. Deze optie biedt weliswaar kansen voor optimalisatie van de ruimtelijke inrichting van de school, maar vergt kosten voor tijdelijke huisvesting en kosten voor een volledig nieuwbouwproject. Daarmee is het naar het oordeel van het projectteam een theoretische optie die een veelvoud aan nieuw krediet zal vergen.	
Voordelen	- Functionele optimalisatie van een deel van het gebouw is mogelijk. - Asbest volledig verwijderd
Nadelen	- Zeer hoge kosten - Zeer grote vertraging
Benodigd aanvullend krediet	€ 2.515.568 incl. BTW (zie bijlage 2 voor opbouw kosten)

Betalingen ten gevolge van gemaakte kosten

Er is voor gekozen het proces op voortgang niet onnodig te hinderen en de veiligheid te allen tijde te borgen. De tot en met april 2015 gemaakte kosten voor asbestonderzoek en –sanering bedragen € 218.499,10 incl. BTW. Deze kosten zijn door een kosten- en asbestdeskundige getoetst op marktconformiteit door het bestuderen van de documentatie, bezoek aan de locatie en gesprek met de aannemer.

De gemeente heeft over deze reeds uitgevoerde werkzaamheden inzake het asbest al betalingen gedaan naar de aannemer toe. Verder is aan extra inzet door de projectleiding en adviseurs reeds circa € 20.000,- gerealiseerd.

Toename van kosten en uitloop planning

Zoals u kunt afleiden uit bovenstaande opties geldt met uitzondering van optie 2 een toename van de kosten en een uitloop in de tijd. Bijlage 1 bevat de planning en een plattegrond waarin zichtbaar is in welke fase de verschillende gebouwdelen worden gerenoveerd.

Vertraging en alternatieve huisvesting

Door de asbestvondst heeft de renovatie vertraging opgelopen. In de initiële planning werden in de zomer 3 fasen tegelijkertijd gerenoveerd, door de vertraging is dat niet mogelijk. De zomer wordt in het voorstel en optie 1 gebruikt voor aanpak van het asbest. Hierdoor moeten de fases 4, 5 en 6 na elkaar plaatsvinden.

Iedere week die het bouwproces kan worden verkort kan financieel voordeel opleveren en zal leiden tot minder verstoring van het onderwijsproces. Gekeken is om een aantal klassen tijdelijk onder te brengen in andere (leegstaande) schoollokalen binnen onze gemeente, hierdoor hoeven geen noodlokalen te worden geplaatst. De school wil hier aan meewerken door tijdelijk twee groepen in de Regenboog en twee groepen in de Sterappel te huisvesten. De extra kosten voor busvervoer bedragen ca. € 10.000,- incl. BTW per maand. De aannemer geeft aan dat eind januari haalbaar is. Daarmee is een versnelling van twee maanden te realiseren.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja.

De kosten worden in de investeringskosten van het renovatieproject meegenomen omdat deze noodzakelijk zijn voor het verlengen van de levensduur van de school. De verhoging van de kapitaalslasten die in de begroting worden opgenomen zijn benoemd in besluit 3 van dit voorstel.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Wet- en regelgeving zoals eerder beschreven.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De huidige planning voorziet een oplevering van de renovatie in maart 2016. Het eindresultaat is een gerenoveerd schoolgebouw conform het raadsbesluit van mei 2014.

De initiële planning voorzag een oplevering in september 2015. In deze planning was cruciaal dat in de zomervakantie de school de volle zes weken beschikbaar was voor de renovatie.

Door de aanpak van het asbest zijn twee fasen die voor de zomervakantie gereed zouden zijn, nu in uitvoering tijdens de zomervakantie. De drie volgende fasen kunnen niet meer parallel in de zomervakantie worden uitgevoerd. Hierdoor, en door extra tijd voor saneringen steeds bij aanvang van een nieuwe fase, is de grote uitloop ontstaan.

Versnelling van de planning door inzet van noodlokalen of lokalen van BasisBuren elders wordt onderzocht. De variant met versnelling van de planning door inzet van lokalen elders kan in het meest gunstige geval leiden tot een oplevering twee maanden eerder.

8. Financiën

Het gevraagde aanvullende krediet betreft de prognose van het projectresultaat ten opzichte van het raadskrediet van mei 2014 voor de renovatie van PWA school Beusichem.

Het onderzoek naar de voor de kosten aansprakelijke partij vindt nog plaats. Het aanvullende krediet betreft zekerheidshalve alle kosten ten gevolge van het asbest.

9. Communicatie

- De ouders en omwonenden worden periodiek door de school geïnformeerd over het project en de saneringen.
- De raad is in meerdere Raadsinformatiebrieven geïnformeerd.
- De wethouder is door de projectleiding middels gesprekken en updates per e-mail geïnformeerd over de asbestsituatie.
- De voortgang van het project zal in de komende tijd aan u kenbaar worden gemaakt via het raadjournaal of Raadsinformatiebrieven

10. Burgerparticipatie

Het onderwerp leent zich niet voor burgerparticipatie.

11. Deregulering

Dit voorstel creëert geen nieuwe regels. Het ziet juist toe op een goede toepassing van bestaande regels.

12. Achtergrondinformatie

- Collegebesluit 9 april 2015 (B&W/15/01590)
- Collegebesluit 30 april 2015 (B&W/15/01610)
- Collegebesluit 26 mei 2015 (B&W/15/01617)
- Raadsinformatiebrief 30 maart 2015 (RI/15/01951)
- Raadsinformatiebrief 20 april 2015 (RI/15/01996)
- Raadsinformatiebrief 29 april 2015 (RI/15/02016)

Bijlagen:

- Bijlage 1 Planning (Overall planning d.d. 20 april 2015.pdf en Faseringen behorende bij planning.pdf)
- Bijlage 2 Opbouw van de kosten

Inlichtingen bij:

Naam	L.S. Erkelens
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
7 juli 2015	RV/15/00555	7

Onderwerp Kredietaanvraag inzake asbestsanering PWA-school

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2015;

besluit:

1. in te stemmen met voortzetting van de renovatie onder optimale aanpak van het aangetroffen asbest.
2. Een aanvullend krediet ter beschikking te stellen van € 542.829,- incl. BTW.
3. Ter dekking van genoemde krediet dit op te nemen in de financiering van de renovatie en de kapitaalslasten ten laste van het begrotingssaldo te brengen (2016: € 35.284,-; 2017: € 34.741,-; 2018: € 34.198; 2019: € 33.655,-).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2015

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc