

## INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18inf00129

|                                                                                                                                                                              |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum advies:</b><br>14 november 2018                                                                                                                                     | <b>Onderwerp:</b><br>Stand van zaken uitvoering project Huisvesting<br>(speerpunt 47 U.A.) |
| <b>Kennis nemen van:</b><br>De actuele stand van zaken aangaande de verbouwing van het gemeentehuis, inclusief een vooruitblik en keuze in installatie/duurzaamheidsconcept. |                                                                                            |
| <b>Status advies:</b><br>openbaar                                                                                                                                            | <b>Argument:</b> (indien niet openbaar)<br>n.v.t.                                          |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>W.H. Hol                                                                                                                                       | <b>Datum b&amp;w-vergadering:</b><br>20 november 2018                                      |
| <b>Bijlagen:</b><br>Geen                                                                                                                                                     |                                                                                            |

### Kennis nemen van:

De actuele stand van zaken aangaande de verbouwing van het gemeentehuis, inclusief een vooruitblik en keuze in installatie/duurzaamheidsconcept.

### Inleiding

Het realiseren van een toekomstbestendig gemeentehuis is speerpunt 47 van de Uitvoeringsagenda 2018-2022.

Het beoogde effect van dit speerpunt/project is het creëren van adequate, centrale huisvesting voor bestuur, medewerkers en haar bezoekers voor de komende 25 jaar. Verduurzaming en budgetneutraliteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Om dit te realiseren, wordt de huidige begane grond (inclusief publiekshal) en het souterrain grondig verbouwd, inclusief de bestaande gevels. Vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de voorkant van het gemeentehuis. Hierdoor kan uiteindelijk bouwdeel 't Fort, wat in slechte bouwkundige staat verkeert, afgestoten worden. Het bestuursgebouw valt buiten de projectscope.

De gecontracteerde hoofdaannemer Kuijpers Bouw Heteren B.V. (hierna Kuijpers) voert deze opdracht (fase 2) uit in nauwe samenwerking met de gemeente, architecten en diverse onderaannemers.

## Samenvatting

### *Duurzaam installatieconcept*

De opdracht tot uitvoering van fase 2 is op 06-11-2018 verstrekt aan Kuijpers. Na een periode van uitgebreide engineering en het doorvoeren van optimalisaties is begin november de werkvoorbereiding gestart.

Voor de nieuwbouw (publiekshal, foyer, multifunctionele vergaderzalen) moest een keuze gemaakt worden voor een warmte-/koudebron waarmee dit deel van het gebouw verwarmd en gekoeld kan gaan worden. Dit verwarmen en koelen willen we natuurlijk op een wijze doen die past binnen onze duurzaamheidsdoelstellingen:

- Minimaal energielabel B
- 'All electric', gasloos concept (zoals op de verbouwde kantoorvleugels van het gemeentehuis)

Om te kunnen voldoen aan deze doelstellingen was het uitgangspunt een warmte-/koudebron te kiezen die hierbij past, maar ook past binnen de financiële en kwalitatieve kaders van het project.

Vier duurzame bronnen zijn met elkaar vergeleken qua voor- en nadelen, mede in relatie tot de warmte-/koudebehoefte van de locatie. Op basis van het 'total cost of ownership' principe (TCO)<sup>1</sup> is de financiële component beoordeeld.

De vier met elkaar vergeleken warmte-/koudebronnen zijn:

- *Lucht-water warmtepomp*  
Deze pomp zet buitenlucht om tot warm water, op een energiezuinige wijze.
- *Ijsbuffer*  
In de zomer nemen zon-lucht warmtecollectoren op het dak zonne-energie op. Deze warmte wordt in een ondergrondse ijsbuffer opgeslagen. Wordt het kouder en moet er worden bijgestookt, dan koel je dat water gecontroleerd af tot onder het vriespunt. Bij de overgang van koud water naar ijs komt energie vrij; kristallisatiewarmte. Die warmte is bruikbaar om in de warmtebehoefte te voorzien. Het ijs kan in de volgende zomer worden gebruikt voor vrije koeling.
- *Warmte-koude opslag (WKO) met open bron*  
Deze bron maakt gebruik van de warmte-koude opslag in de bodem (bodemenergie) voor het verwarmen en koelen van het gebouw.
- *Gesloten verticale bodemwarmtewisselaars*  
Dit is een gesloten systeem van kunststof PE-leidingen die verticaal in de grond geboord worden en aangesloten worden op een warmtepomp.

Uit de uitgebreide analyse komt de lucht-water warmtepomp, in combinatie met zonnepanelen op het dak, als best passende warmte-/koudebron naar voren:

- *Past het beste binnen bestaande projectkaders.* Deze bron past het beste binnen de gestelde projectkaders van budgetneutraliteit, minimaal energielabel B behalen en de tijdsplanning van het project. Er is geen extra budget voor nodig en geen vergunningen of iets dergelijks. In combinatie met zonnepanelen kan energielabel B behaald worden (binnen het beschikbare budget). Het voornemen is overigens om het aantal zonnepanelen dat

---

<sup>1</sup> TCO: het totaalbedrag aan kosten voor het bezit van een product of het gebruik van een dienst gedurende de levenscyclus/gebruikscyclus. Behalve de prijs om het product aan te schaffen, omvat het alle kosten van het moment van aankoop tot het moment dat er afstand van wordt gedaan. Het berekenen van de TCO is een manier om vooraf of achteraf de kosten van producten te bepalen en onderling te vergelijken. Hiervoor is in dit geval een looptijd van 15 jaar gekozen. Verder dan 15 jaar kijken heeft weinig zin, met name door de ontwikkeling van de techniek op dit vlak.

geplaatst kan worden te maximaliseren waardoor we richting label A gaan of zelfs label A bereiken. Dit laatste zal afhangen van het nog beschikbare dakoppervlak van het gemeentehuis.

- *Is economisch het meest voordelig.* Over een periode van 15 jaar gezien, is deze bron het goedkoopst (laagste TCO waarde; 250.000 euro lager dan de ijsbuffer). Als je kijkt naar de initiële investering, dan is de lucht-water warmtepomp 340.000 euro goedkoper dan de ijsbuffer (1,23 miljoen euro t.o.v. 1,57 miljoen euro; deze investeringsbedragen betreffen het totale installatieconcept voor fase 2, inclusief de betreffende warmte-/koudebron).
- *Is eenvoudig te installeren.* Er hoeven geen grote (grond)werkzaamheden te gebeuren om een lucht-water warmtepomp op het dak te installeren, wat bij de andere bronnen wel het geval is. Daardoor is de overlast naar de omgeving beperkt en hebben we niet te maken met kosten en risico's op het gebied van procedures (afwijking bestemmingsplan, vergunning) en grondwerkzaamheden (archeologie, niet gesprongen explosieven, kabels & leidingen, riolering, etc.). Er is geen vergunning nodig voor het plaatsen van de lucht-water warmtepomp.
- *Minder duurzaam, maar extra investering kan beter ingezet worden voor verduurzaming ander vastgoed.* De ijsbuffer scoort beter op het vlak van CO2 uitstoot, maar is veel duurder. Er is qua duurzaamheid meer winst te behalen wanneer deze financiële middelen ingezet worden voor verduurzaming van ander vastgoed. Opties hiervoor zijn het bestuursgebouw of ander gemeentelijk vastgoed met een laag energielabel.
- *Planning van het project loopt geen vertraging op.* De keuze voor een lucht-water warmtepomp leidt niet tot vertragingen in de verbouwing van het gemeentehuis. Voor een ijsbuffer zijn diverse (bodem) onderzoeken in de omgeving benodigd en mogelijk een (planologische) procedure, waardoor de huidige tijdelijke maatregelen voor bezoekers, medewerkers en raadsleden veel langer gaan duren.

Lucht-water warmtepompen op het dak kunnen wel geluidsoverlast naar de omgeving geven. Om dit te voorkomen, worden passende akoestische voorzieningen getroffen.

Overige zaken die toegepast worden op het gebied van verduurzaming zijn:

- Duurzaam slopen (o.a. verwijderde vloerbedekking recyclen)
- Isoleren (o.a. gevelisolatie, nieuwe beglazing)
- Toepassen van duurzame bouwmaterialen
- Hergebruik van materialen (o.a. databekabeling, houten plafonds)
- Overall LED verlichting toepassen

Een speciale vorm van hergebruik is het isoleren van de nieuwe gevel met isolatiemateriaal gemaakt van ingezamelde spijkerbroeken. De spijkerbroekenactie wordt verderop in deze memo uitgebreider belicht.

### *Bouwfaserings*

Alle voorbereidingen die getroffen moeten worden om te starten met de verbouwing van fase 2, zijn gedaan of volgen op korte termijn. Veel voorbereidende onderzoeken hebben al plaatsgevonden, zoals asbestinventarisatie, in kaart brengen van de bodem (i.r.t. kabels & leidingen, explosieven, etc.) en flora & fauna. De tijdelijke publieksbalies aan 't Fort zijn eind oktober in gebruik genomen en alle interne verhuizingen van medewerkers zijn afgerond.

De eerste Politieke Avonden op externe locaties verlopen goed. De vergaderopstelling tijdens de raadsvergadering in het Westeraam werd als positief ervaren. De definitieve vergaderopstelling van de raad wordt ook ovaal, zoals in juni 2017 door de Griffie afgestemd met de raad.

Eind 2018 starten de sloopwerkzaamheden op een deel van de begane grond van het huidige gemeentehuis (vleugel B en C, achter oude receptie en waar commissiekamer en keuken zit), waarna de renovatie aan de binnenzijde begin 2019 van start kan gaan. Wanneer dit deel afgerond is, huizen medewerkers daar in waarna de andere zijde van de begane grond (oud publiekszaken) gerenoveerd wordt. Door dit intern 'schuiven' met medewerkers, vermijden we het huren van een externe huurlocatie.

Aan de buitenzijde zal de verbouwing pas merkbaar zijn bij de start van de grondwerkzaamheden aan de voorzijde ten behoeve van de nieuwbouw. De verwachting is dat hier in januari/februari activiteit te zien is.

Afstemming met diverse gebruikers van de Dorpsstraat en het plein tegenover het gemeentehuis (zoals de weekmarkt, maar ook diverse evenementen) zal tijdig gezocht worden. Alsook met direct omwonenden, zoals de Batouwe Apotheek, waar al meerdere gesprekken mee gevoerd zijn.

### *Spijkerbroekenactie*

Met medewerking van kledinginzamelaar Caritas zijn in alle 11 kernen van Overbetuwe containers geplaatst voor het inzamelen van oude spijkerbroeken. Deze spijkerbroeken worden vervezeld tot isolatiemateriaal, waarmee het gemeentehuis straks geïsoleerd wordt.

De actie was enorm succesvol. Veel inwoners en bezoekers hebben meegedaan en spijkerbroeken ingeleverd. Een vergelijkbare actie in de *provincie* Friesland heeft ongeveer 1.000 kg spijkergoed opgeleverd. Aan het eind van de actie stond de teller in onze gemeente op ruim 2.200 kg!

Eind 2018 worden de spijkerbroeken vervoerd naar de fabriek waar deze vervezeld worden tot isolatiemateriaal. Onze spijkerbroeken worden als een aparte partij verwerkt, waardoor we ook echt ons 'eigen' isolatiemateriaal krijgen.

## **Consequenties**

### Planning

In juli 2018 is besloten om met een andere werktuigbouwkundige installateur fase 2 te realiseren. Dit betekent dat er na de zomer een overdracht van gegevens en werkzaamheden plaats heeft gevonden van de 'oude' naar de 'nieuwe' installateur. Dit heeft een vertraging in de planning met zich meegebracht. De bouwwerkzaamheden zouden eerst in september 2018 starten, maar dit wordt december 2018. De insteek is om de uitloop qua planning zoveel mogelijk te beperken, danwel in te lopen richting de bouwkundige oplevering in het eerste kwartaal van 2020.

|                                               |                                              |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Werkvoorbereiding                             | Loopt                                        |
| Start renovatie gemeentehuis (binnenzijde)    | December 2018                                |
| Start voorbereiding nieuwbouw                 | Januari 2019                                 |
| Start nieuwbouw                               | April 2019                                   |
| Bouwkundige oplevering                        | Q1 2020                                      |
| Inrichting en ingebruikname                   | Aansluitend op oplevering                    |
| Herinrichting terrein, sloop bouwdeel 't Fort | Q2 2020 e.v. (= nieuw op te starten project) |

### Financieel

Het totale, budgetneutrale investeringskrediet is leidend voor de uitvoering van dit verbouwingsproject. Inclusief de laatste budgetneutrale toevoegingen in TR3-2018 en TR4-2018

is de omvang van het investeringskrediet 9.395.000 euro (TR-4 2018 wordt op 11-12-2018 in de raad behandeld). Hieruit zijn de eerdere verbouwingen (Ambtshuis en 1<sup>e</sup> verdieping gemeentehuis) en diverse advieskosten voor fase 2 reeds bekostigd.

Een beroep op het revolverend fonds en subsidies (SDE+) in het kader van duurzaamheid loopt op dit moment nog.

### Risico's

De belangrijkste projectrisico's, zoals ook weergegeven in de vorige informatiememo, zijn:

- Grote onvoorziene gebeurtenissen binnen het project: zoals de vondst van extra asbest (buiten wat al bekend is vanuit de uitgevoerde asbestinventarisatie) en/of archeologische vondsten (het gemeentehuis bevindt zich in een gebied van hoge archeologische waarde). Dit risico kan maar in zeer beperkte mate opgevangen worden binnen de in het totale projectkrediet opgenomen post Onvoorzien.
- Uitlopen op planning: bepaalde omstandigheden (zowel intern als extern) kunnen leiden tot vertraging binnen het project. Voorbeelden daarvan zijn weersomstandigheden, levertijden van benodigde materialen, etc. Het is belangrijk de planning continu scherp te houden en eventuele vertragingen tijdig te communiceren.

### **Communicatie**

De daadwerkelijke start van de verbouwingswerkzaamheden zal vergezeld gaan van tijdige communicatie richting omwonenden, medewerkers en bezoekers. Middels nieuwsbrieven, nieuwsberichten in de gemeentepagina en social media, intranet en informatie op de beeldschermen bij de tijdelijke publieksbalies worden betrokkenen op de hoogte gehouden van de voortgang en belangrijke informatie voor de betreffende doelgroep.

Daarnaast is er uitgebreid aandacht voor de veiligheid van de medewerkers en bezoekers rondom het gemeentehuis. Hiervoor worden bouwveiligheidsplannen opgesteld, waarin maatregelen worden uitgewerkt die bepaalde risico's kunnen vermijden cq. inperken. Aannemer Kuijpers is een zogenaamde 'Bewuste Bouwer'. Het bedrijf neemt deel aan stichting Bewuste Bouwers, waarmee ze als ideaal nastreven dat iedere bouwplaats een beste buur is en dat overlast zoveel mogelijk beperkt blijft. De gedragscode van Bewuste Bouwers helpt medewerkers op de bouwplaats het bewustzijn te vergroten dat zij impact hebben op een omgeving waar mensen wonen, werken en recreëren. Ook toetst de code of het bouwbedrijf goed voor de medewerkers zorgt. Dit alles is ondergebracht in vijf pijlers: omgeving, veilig, vakmensen, milieu en verzorgde bouwplaats.

Behandelend adviseur voor technische vragen: Tessie Albers van der Linden, tel.: 14 0481, email: [t.albersvanderlinden@overbetuwe.nl](mailto:t.albersvanderlinden@overbetuwe.nl)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk