

Huis van de Stad

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft	Huis van de Stad: nadere informatie recente ontwikkelingen tijdens uitvoering werkzaamheden fase 1	datum	20 april 2020
		bijlage(n)	-

1. Inleiding

Op 20 maart 2020 hebben wij u geïnformeerd over een tweetal recente ontwikkelingen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan fase 1 van het Huis van de Stad (IB 20 030). Het ging daarbij om de vondst van asbest op 3 maart jl. en om de effecten op de werkplanning vanwege de aanwezigheid van nestelende slechtvalken in de klokkentoren. Er bestaat nu een zo volledig mogelijk inzicht in beide ontwikkelingen en in de financiële consequenties. In deze brief wordt ingegaan op de laatste stand van zaken met betrekking tot beide onderwerpen, waarbij gezien de omvang van de problematiek de nadruk ligt op het asbestvraagstuk. Daarbij wordt in het kort geschetst wat voorafgegaan is qua onderzoek aan genoemde asbest vondst en wat nadien aan aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden. Tot slot zal een aantal scenario's geschetst worden hoe uit de impasse te geraken die momenteel door het nagenoeg stilvallen van het werk vooral in financiële zin is ontstaan als gevolg van de genoemde ontwikkelingen. Aansluitend vragen wij u hierover een besluit te nemen. Wij zullen u hiertoe zo spoedig mogelijk een raadsvoorstel doen toekomen.

2. Kern informatie

Asbestbesmetting en nader uitgevoerd vervolgonderzoek

Zoals gemeld in de raadsinformatiebrief van 20 maart 2020 werd dinsdag 3 maart in het souterrain van het gebouw Generaal Spoorlaan 2 onbekend asbestverdacht materiaal gevonden tijdens saneringswerkzaamheden. Dit verdachte materiaal bevond zich in een te slopen kabelgoot. De werkzaamheden zijn direct gestaakt en het souterrain afgezet. Op woensdag 4 maart is het materiaal nader onderzocht en vastgesteld dat het om ongebonden asbesthoudend materiaal gaat van een soort dat niet uit eerdere, wettelijk verplichte, uitgevoerde onderzoeken boven water is gekomen en wat bovendien was aangetroffen op een locatie waar een dergelijk materiaal op voorhand niet te verwachten was.

Op donderdagmiddag 5 maart heeft de onderaannemer via de hoofdaannemer ons in kennis gesteld van het voorval. Per omgaande hebben wij ook de Omgevingsdienst (ODH) op de hoogte gesteld van dit incident.

Direct na het incident is een onderzoek gestart naar de herkomst van het aangetroffen ongebonden asbest. Daartoe heeft asbestspecialistisch adviesbureau DAP Advies B.V. uit Delft opdracht gekregen. Er zijn extra (kleef- en lucht)monsters afgenomen op alle verdiepingen van het gebouw, met name in, op en rond kabelgoten. Ook is het souterrain nader onderzocht op de aanwezigheid van (los en gebonden) asbestdeeltjes.

Daarnaast is een onderzoek gestart om de vraag te kunnen beantwoorden waarom de aanwezigheid van het aangetroffen asbest, ondanks eerdere onderzoeken, niet bekend was en in hoeverre we dit

hadden kunnen voorzien. Hiertoe hebben we de eerder uitgevoerde onderzoeken/asbestinventarisaties uit 2007 en 2015 opnieuw tegen het licht gehouden.

Aan de aanbesteding voorafgegane onderzoeken en inventarisaties

Als onderdeel van de bestekstukken is er door het DAP een asbestinventarisatierapport gemaakt. De eerste versie dateert van januari 2015, waarbij de onderzoeksresultaten van een eerdere inventarisatie van november 2007 – ten tijde van de sloopaanvraag van het gebouw t.b.v. de toenmalige plannen van ontwikkelaar AM – zijn gebruikt. Het onderzoek uit 2015 is uitgevoerd conform het zgn. Certificatieschema voor het Procescertificaat asbestinventarisatie, een certificaat waarover het adviesbureau DAP beschikt. De scope van het onderzoek betrof het gehele bouwwerk (exclusief de bodem) ten behoeve van de verwijdering van aangetroffen asbesthoudende materialen.

Beide onderzoeken bevatten naast bureauonderzoek, ook destructief onderzoek ter plaatse. Bij destructief onderzoek wordt er gesloopt om materiaal te onderzoeken op asbest. Daarbij zijn in de inventarisatie uit 2015 ook de resultaten van een proefsanering van de kozijnen uit 2015 verwerkt. Ten behoeve van zowel de inventarisatie in 2007 als in 2015 zijn tevens door de desbetreffende adviesbureaus gesprekken gevoerd/interviews gehouden met medewerkers van het (technisch) beheer van het gebouw Generaal Spoorlaan 2 op dat moment. Dit om een beeld te krijgen van de historie van het pand en van de beoogde renovatieaanpak.

De asbestinventarisatie uit 2007 maakte onderdeel uit van de sloopvergunning van het pand zoals die door de gemeente in 2008 is verleend aan de bouwer/ontwikkelaar van het toenmalige bouwplan 'Gardens Of Delight'.

De eerste versie van het rapport uit 2015 is sindsdien diverse malen geactualiseerd met name aan de vigerende regelgeving. Ook zijn na 2015 nog diverse ruimten nader onderzocht omdat die eerder niet toegankelijk waren, zoals ruimten die door AdHoc in gebruik waren en een kluis waarvan de sleutel ontbrak. Het eerste rapport uit 2015 tezamen met al deze actualisaties maakten onderdeel van de aanbestedingsstukken.

Deze sinds 2015 geactualiseerde inventarisatie maakte ook onderdeel uit van de melding van de saneringsopgave zoals ingediend bij de ODH, welke hierop akkoord heeft gegeven.

Hieruit kunnen wij concluderen dat de in 2015 uitgevraagde en vervolgens gehanteerde onderzoeksmethodiek volgens wet- en regelgeving uitputtend is geweest in die zin dat de sinds 3 maart 2020 vastgestelde asbestaanwezigheid gecombineerd met de locatie niet voorzien had kunnen worden op basis van de destijds overgelegde informatie.

Nadere onderzoeken n.a.v. het incident

Omdat de bron van het losse asbest in de kabelgoot niet traceerbaar was op basis van de toen bekende gegevens, is het principe gehanteerd dat alle kabelgoten en daaraan grenzende materialen en ruimten verdacht zijn. In overleg met de bouwkundig aannemer zijn er eerst op de begane grond en vervolgens op alle verdiepingen steekproeven genomen ter plaatse van de kabelgoten en aan de bovenzijde van de aanwezige systeemplafonds, specifiek uit veiligheidsoverwegingen voor het in het pand werkzame personeel. Deze steekproeven gaven de aanwezigheid aan van losse asbestdeeltjes aan de bovenzijde van de systeemplafonds. De onderzoeken zijn vervolgens uitgebreid naar alle ruimten op de verdiepingen.

Op 23 maart 2020 werden de resultaten bekend van de aanvullende, uitgebreide onderzoeken. Hieruit bleek dat op meerdere plekken verspreid over het gebouw en dus niet alleen op de plek van het incident in het souterrain en de plaatsen van de eerste steekproeven, losse asbestdeeltjes aanwezig zijn. Uit veiligheidsoverwegingen is het werk in het gebouw vervolgens geheel stilgelegd. Daarnaast zijn er aanvullend op de reeds ca 150 genomen luchtmonsters op diverse plaatsen in het gebouw 16 extra luchtmonsters genomen om na te gaan of het ongebonden asbest op de systeemplafonds ook de lucht in onderliggende ruimten kan hebben besmet. Bij deze metingen is de aangetroffen hoeveelheid asbestvezels in de lucht nihil. Slechts in één van de 16 aanvullende luchtmonsters is één asbestvezel aangetroffen, waarbij het effect op de volksgezondheid daarmee ook als nihil wordt verondersteld.

Het landelijk asbestvolgsysteem (LAVS) bevat geen meldingen voor Generaal Spoorlaan 2-4. Gezien de ontstane situatie is opnieuw uitvraag gedaan bij het gemeentelijk statisch archief naar in het verleden uitgevoerde asbestinventarisaties en –saneringen in dit gebouw. Hierop zijn geen

onderzoeksrapporten of saneringsopdrachten gevonden. Wel is doorgezocht in alle nog beschikbare algemene documenten over de Generaal Spoorlaan 2-4. Daarop zijn twee korte verwijzingen naar eerdere handelingen gevonden. Er is sprake van een incident uit 1991 en een enkele, verder niet uitgewerkte, opmerking over asbestaanpak in 1996. We hebben DAP opdracht gegeven om te onderzoeken of er een verband is tussen dit incident uit 1991 en de recente asbestvondst. Uit hun onderzoek blijkt dat niet het geval is. Het is derhalve niet duidelijk hoe deze losse asbestdeeltjes in de kabelgoten en aan de bovenzijde van de systeemplafonds terecht zijn gekomen en of deze situatie al bestond toen het oude stadhuis nog in gebruik was.

Plan van aanpak sanering

Gedurende de onderzoeksfasen ná 3 maart 2020 zijn per verdieping de onderzoeksresultaten verwerkt in een plan van aanpak voor sanering. Deze plannen zijn ter goedkeuring aangeboden aan de ODH.

Financiële consequenties van de huidige situatie m.b.t. asbest

Deze consequenties zijn vierledig. Enerzijds betreffen dit de zgn. stagnatie- & leegloopkosten en uitlooptkosten. Anderzijds de kosten van de asbestsanering zelf. Daarnaast zijn er de kosten van de adviseurs die direct betrokken zijn bij dit vraagstuk (asbest specialistisch bureau, directievoering, projectmanagement etc.).

De door ons vastgestelde vertrouwelijke notitie waarin de bijbehorende bedragen zijn opgenomen ligt voor u ter inzage bij de griffie.

Contra-expertise op asbestsaneringskosten en asbestonderzoek

Gelet op de financiële impact van deze niet eerder voorziene asbestsaneringen worden de door de bouwkundig aannemer aangeboden prijzen dus momenteel onderworpen aan een contra-expertise. Tevens zullen de sinds 3 maart jl. gemaakte asbestinventarisaties met de daarop gebaseerde rapportages aan een contra-expertise onderworpen worden. Dit betekent allicht ook dat er hernieuwd monsters zullen worden genomen en nader geanalyseerd in een laboratorium.

Wij zijn in de veronderstelling dat onderzoeken en (goedkeurende) toetsing conform wet- en regelgeving uitputtend zijn geweest. Ter validatie hiervan hebben wij opdracht gegeven aan een niet eerder betrokken gespecialiseerd bureau om een second opinion uit te voeren op alle processtappen en bevindingen.

Slechtvalkenvraagstuk

De situatie en het effect op de werkplanning

In de brief van 20 maart is ook melding gemaakt van een onvoorziene ontwikkeling rond de broedende slechtvalken in de klokkentoren. Omdat de slechtvalk een beschermde status heeft en dit restricties voor de bouwwerkzaamheden met zich meebrengt, is in 2018 advies aangevraagd van een ecologisch expert. We hebben dit advies opgevolgd en meegenomen in de planning van de bouwwerkzaamheden.

Echter, dit seizoen nestelden de slechtvalken eerder dan verwacht in de klokkentoren. Om zeker te zijn dat er geen sprake zou zijn van verstoring van de nestelende slechtvalken en daarmee van een overtreding op de Wet natuurbescherming, is het ecologisch advies opnieuw tegen het licht gehouden door andere experts dan eerder geraadpleegd. Hieruit bleek dat het noodzakelijk was dat de bouwkundig aannemer zijn werkplan moest aanpassen en dat het eerdere advies uit 2018 niet toereikend was.

In navolging op ons al eerder ingezette risicomanagement is daarna om een contra expertise op het aangepaste werkprotocol en werkplan gevraagd (bij adviesbureau Tauw). Daaruit bleek dat zij de kans groot achten dat de slechtvalken, ondanks de aanpassingen, toch verstoord kunnen worden. Wij zagen ons dan ook op 10 maart genooddaakt om de geplande heiwerkzaamheden in het souterrain tot nader orde op te schorten.

Concreet betekent de laatst uitgevoerde analyse dat er vooralsnog tot aan het moment van definitief uitvliegen van de jonge, nog geboren te worden slechtvalken, geen grootschalige en structurele kraanactiviteiten mogen plaatsvinden en er vanuit wet- en regelgeving ook geen werkzaamheden aan het dak en de gevels van het hoofdgebouw mogen plaatsvinden. Afgestemd is dat het werkplan wederom aangepast zal worden.

De financiële consequenties naar aanleiding van een mogelijke aanpassing van het werkplan zijn opgenomen in de eerder genoemde vertrouwelijke notitie.

Incident op 7 april 2020 met verstoring van het nest

Inmiddels heeft zich een nieuwe ontwikkeling voorgedaan. Via de Slechtvalkenwerkgroep werden wij op 7 april jl. in kennis gesteld van een incident in de klokkentoren nabij het slechtvalkennest die namiddag. Een nog niet geïdentificeerd persoon heeft de klokkentoren betreden en foto's gemaakt van het nest. Duidelijk is dat er op het moment niet meer wordt gebroed door de slechtvalken en er zijn geen eieren meer te zien via de ter plaatse aanwezige webcam. Onderzocht wordt of er sprake is van een verstoring of van een natuurlijke situatie. Omdat er mogelijk sprake is van een verstoring is, conform de bepalingen uit de Wet natuurbescherming, is de ODH hiervan op de hoogte gesteld.

Vervolg

De ontstane situatie heeft plannings- en financiële gevolgen. De oplevering van fase 1 schuift nu op, waarbij nog onbekend is hoe groot dat effect exact gaat zijn. De start van de uitvoering van fase 2 staat gepland voor december 2021. Deze planning voor fase 2 komt vooralsnog niet in het geding. Het totaal aan (onvoorzien) meerwerk uit bovenstaande ontwikkelingen komt fors boven het hiervoor reeds gereserveerde budget uit. Er ligt dus een keuzevraagstuk voor. In dat kader worden enkele scenario's geschetst. Een overzicht van de kosten is opgenomen in de vertrouwelijke notitie.

Gelet op de stagnatie- en uitloopkosten is een spoedige besluitvorming van uw raad dringend gewenst. Om stagnatiekosten te beperken kan in overleg getreden worden met de bouwkundig aannemer ten behoeve van een vermindering van zijn opdracht ter hoogte van de kosten van de asbestsanering inclusief uitloopkosten. De sanering kan dan direct ter hand genomen worden en er wordt tijd gekocht om de besluitvorming rondom extra budget te organiseren.

1. Scenario 1:

Extra kredietaanvraag aan de Raad met handhaving oorspronkelijk plan fase 1 + 2

Met dit scenario worden de werkzaamheden voortgezet met inbegrip van de aanvullende asbestsaneringswerkzaamheden. Ofschoon het verwijderen van de systeemplafonds op de verdiepingen 1 t/m 3 grotendeels eerst voorzien was in fase 2, dienen deze werkzaamheden vanwege de aanwezigheid van asbest nu reeds plaats te vinden.

Daarmee is het Huis van de Stad echter nog steeds financieel-economisch gunstiger dan het eerder in de Raad besproken scenario B (blijven in Hoogvoorde + nieuwbouw Trias). Dat verschil bedroeg in netto-contante waarde bij een afschrijving over 25 jaar namelijk ruim € 7 miljoen in het voordeel van scenario Huis van de Stad in de Generaal Spoorlaan. De nu aan de hand zijnde meerkosten worden met de kennis van nu geraamd op een bedrag om en nabij de 4 miljoen euro en zijn daarmee substantieel minder dan het eerder genoemde verschil tussen scenario A en scenario B. Een onderbouwing van het bedrag is opgenomen in de eerder genoemde vertrouwelijke notitie.

2. Scenario 2:

Definitief schorsen werkzaamheden fase 1, (gedeeltelijk) ontbinden overeenkomsten¹ en inzetten op het in het vervolg opnieuw uitvragen van gecombineerde fase 1 en 2 (met als uiterlijk planning de voor fase 2 geplande oplevering eind 2022).

De stagnatie in de uitvoering van de werkzaamheden tot nu toe en de nog uit te voeren asbestsanering zetten de planning waarbij oplevering gepland stond op februari 2021 enorm onder druk. Nu is nog niet duidelijk aan te geven waar de planning uiteindelijk op uit zal komen. Dit is ook sterk afhankelijk van de scenariokeuze van uw raad.

Door dit scenario is het mogelijk specifieke vraagstukken die te maken hebben met de knip tussen fase 1 en 2, kostenefficiënter te realiseren. Verder voorkomen we "gaten" in fase 1 bijvoorbeeld op het Burgerzakenplein/atrium omdat we nu gezamenlijk eind 2022 er allemaal tegelijk met alle functionaliteiten in gaan. Beheer en onderhoud, beveiliging en Facilitaire ondersteuning en de horeca is ook een stuk makkelijker en praktischer uitvoerbaar en in te vullen als de gemeente er gelijk met de overige gebruikers (eind 2022) in zit/gaat.

Extra kosten die met dit scenario gemoeid zijn onder andere: aannemers zullen uitgekocht moeten worden waarbij de claim in ieder geval de kosten van de reeds gefabriceerde materialen zal bevatten, de tot op heden gemaakte stagnatie-, uitloop- en leegloopkosten, de uitkoop van gecontracteerde onderaannemers en de gecalculeerde winst over het gehele werk (inclusief dat van de reeds ingehuurd adviseurs). Maar ook extra kosten als gevolg van prijsstijgingen op de

¹ waarbij wel de werkzaamheden worden uitgevoerd als zijn benoemd in scenario 3a.

veranderende bouwmarksituatie en het wegvallen van het gunstige effect van aanbesteding van fase 1 zijn posten waar rekening mee gehouden dient te worden.

3. Scenario 3:

Definitief schorsen werkzaamheden fase 1, (gedeeltelijk) ontbinden overeenkomsten en beëindigen van de ontwikkeling van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan

De gemeente i.c. de opdrachtgever kan overeenkomstig de bepalingen uit de UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken) de werkzaamheden definitief schorsen en de bestaande overeenkomsten ontbinden.

Dit scenario is weer onder te verdelen in subscenario's, hieronder in het kort op een rij ten behoeve van de gedachtegang.

- a) *Stopzetten huidig project maar met het afmaken van diverse werkzaamheden aan het casco.*
Te denken valt hierbij aan de asbestsanering – je kunt de afweging over de toekomst van het gebouw met een schoon pand beginnen. Afkoop en stagnatiekosten bedragen ook in deze optie al gauw enkele miljoenen.
- b) *Stopzetten huidig project zonder verdere werkzaamheden*
In dit geval blijft het asbest in het gebouw en wordt het casco dus niet meer aangepakt. De extra kosten zijn reeds genoemd bij scenario 2.
Ook de reeds gemaakte voorbereidings- en advieskosten dienen direct afgeschreven te worden. Voorts zullen de niet voorziene beheerskosten voor Trias en bibliotheek een rol gaan spelen. In deze optie resteert dus een pand met een substantiële asbestopgave en een beperking qua ontwikkel- en uitvoeringsmogelijkheden.

Juridische positie

De overeenkomsten met de aannemers zijn afgesloten met de voorwaarden van de UAV van toepassing. Artikel 14 van de UAV geeft de opdrachtgever de mogelijkheid het werk te schorsen, al dan niet tijdelijk, maar ook het werk in onvoltooide staat te beëindigen. De aannemer heeft alsdan recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Een claim op omzet- en winstderving is daarbij waarschijnlijk terecht.

Een deskundig jurist op het gebied van bouwrecht en aanbestedingsrecht zal moeten worden ingeschakeld om de ontvlechting van de overeenkomsten nader uit te werken en uit te onderhandelen indien dit scenario gewenst wordt. In een eerste consultatie heeft genoemde jurist reeds aangegeven dat van de bovengenoemde kosten bij ontbinding sprake zal zijn.

Het saneren van het asbest is wettelijk niet verplicht. Inpakken mag ook. Dit is echter in beide gevallen niet van toepassing, met name omdat er sprake is van ongebonden en gebonden asbest op plaatsen dat vrijkomt bij specifieke bouwactiviteiten zoals in het onderhavige geval het verwijderen van de bestaande kozijnen. Als het gebouw wordt gesloopt moet asbest gescheiden worden afgevoerd, als het gebouw later wordt gebruikt moet het er uit zijn in het kader van de arbo-wetgeving. De sanering van de nu aangetroffen losse asbestdeeltjes zal dus ook bij sloop van het gebouw moeten plaatsvinden, waarbij nog eens extra kosten zouden moeten worden gemaakt als meer ingepakt moet worden of meer verspreiding van losse asbestdeeltjes had plaatsgevonden.

De contra-expertises zullen moeten uitwijzen of de reeds uitgevoerde onderzoeken en inventarisaties ter zake asbest aanleiding geven om een kostenverhaal richting adviseurs te kunnen inzetten. Daarom zijn inmiddels ook de uitvragen en opdrachten uit het verleden in beeld gebracht. Een eerste inventarisatie van onze kant leert echter dat naar ons inzicht van verwijtbaar gedrag geen sprake is, maar hiervoor hebben wij ook de contraexpertise gestart.
Ook voor de ecologische rapportage inzake de vereiste aanpak ter voorkoming van verstoring van het slechtvalkennest geldt een dergelijk nader juridisch onderzoek naar mogelijkheden van kostenverhaal.

Aanvullend zal nader beschouwd worden in hoeverre er subsidiemogelijkheden zijn om het financiële leed te verzachten. Een eerste inventarisatie laat echter zien dat er slechts geringe mogelijkheden zijn, die bovendien in de sfeer van teruggave van de BTW liggen. Daarbij geldt dat van die BTW teruggave en -compensatie reeds maximaal gebruikt gemaakt.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Zodra de uitkomsten van de contra-expertise bekend zijn zullen we u hierover informeren.
We zullen uw raad zoals genoemd op de meest korte termijn een voorstel doen toekomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Geen