voorstel

Zwolle

Raadsplein info/debat

Datum 5 oktober 2015

onderwerp	Asbestproblematiek, project Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Stadkamer
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Ampt - van de Kamp, E (Erlinde) 5168
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. In te stemmen met de asbestsanering van de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes volgens het scenario "volledige sanering";
2. In te stemmen met de tijdelijke huisvesting van de centrumlocatie van de Stadkamer gedurende de periode van februari 2016 tot februari 2017;
3. Als locatie voor deze tijdelijke huisvesting te kiezen voor het Stadhuis;
4. In te stemmen met het uitstellen van de realisatie van de verbouwing en herinrichting van het Stadhuis, voor zolang de Stadkamer tijdelijk in het Stadhuis is gevestigd;
5. Kennis te nemen van de uitkomst van het bestuurlijk overleg met de GGD inzake verhaal van kosten op de GGD;
6. In te stemmen met verhoging van het krediet voor het project "Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Bibliotheek" (hierna "het project") met € 2.875.000,- ten behoeve van de asbestsanering en de daarbij horende consequenties. Dit bedrag voor € 1.755.000,- te dekken uit de algemene concernreserve en van dit bedrag €1.120.000,- ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van dit project;
7. In te stemmen met verhoging van het krediet voor het project met € 1.165.000,- ten behoeve van projectgebonden investeringen en dit ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van het project;
8. In te stemmen met verhoging van het krediet voor het project met € 485.000,- ten behoeve van de extra duurzaamheidsmatregelen in de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes en dit te dekken voor € 120.000,- uit de duurzaamheidsbijdrage van de Provincie en voor € 365.000,- te dekken uit de energiebesparing en lagere onderhoudskosten.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 11 september 2015

Onderwerp	Asbestproblematiek, project Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Stadkamer
Versienummer	03
Portefeuillehouder	
Informant	Ron Eggink
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / OWP
Telefoon	(038) 498 2007
Email	R.Eggink@zwolle.nl
Bijlagen	1. Rapportage asbestsanering t.b.v. de huisvesting van de Stadkamer dd. 19-8-2015 2. Planningsoverzicht de Stadkamer/Zara dd. 9-9-2015

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de asbestsanering van de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes volgens het scenario “volledige sanering”;
2. In te stemmen met de tijdelijke huisvesting van de centrumlocatie van de Stadkamer gedurende de periode van februari 2016 tot februari 2017;
3. Als locatie voor deze tijdelijke huisvesting te kiezen voor het Stadhuis;
4. In te stemmen met het uitstellen van de realisatie van de verbouwing en herinrichting van het Stadhuis, voor zolang de Stadkamer tijdelijk in het Stadhuis is gevestigd;
5. Kennis te nemen van de uitkomst van het bestuurlijk overleg met de GGD inzake verhaal van kosten op de GGD;
6. In te stemmen met verhoging van het krediet voor het project “Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Bibliotheek” (hierna “het project”) met € 2.875.000,- ten behoeve van de asbestsanering en de daarbij horende consequenties. Dit bedrag voor € 1.755.000,- te dekken uit de algemene concernreserve en van dit bedrag €1.120.000,- ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van dit project;
7. In te stemmen met verhoging van het krediet voor het project met € 1.165.000,- ten behoeve van projectgebonden investeringen en dit ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van het project;
8. In te stemmen met verhoging van het krediet voor het project met € 485.000,- ten behoeve van de extra duurzaamheidsmatregelen in de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes en dit te dekken voor € 120.000,- uit de duurzaamheidsbijdrage van de Provincie en voor € 365.000,- te dekken uit de energiebesparing en lagere onderhoudskosten.

Datum 11 september 2015

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Met het gereedkomen van het ontwerp, de opdrachtverlening aan de aannemer voor de verbouw en de overdracht van de drie van de GGD gekochte gebouwdelen leek in april van dit jaar niets meer in de weg te staan aan het volgens planning realiseren van de nieuwe huisvesting van de Stadkamer aan de Zeven Alleetjes. Ook de levering aan Dela van het gebouw aan de Diezerstraat dat na het vertrek van de Stadkamer wordt getransformeerd tot een grote Zara-winkel leek volgens de planning te kunnen plaatsvinden. De met het besluit van juli 2014 klik hier voor nota beoogde doelen, te weten het creëren van een kwaliteitsimpuls voor de huisvesting van de Stadkamer en het creëren van een economische impuls voor de binnenstad door de komst van een hoogwaardige winkellocatie met bovenregionale aantrekkingskracht, leken volgens de planning gerealiseerd te kunnen worden.

Na de overdracht aan de gemeente van de drie gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes is een destructief onderzoek uitgevoerd waarbij bleek dat sprake is van uitzonderlijk veel asbesthoudende toepassingen in vooral de constructie van de gebouwdelen. Met de informatienota's van 1 juni 2015 klik hier voor nota en 23 juni 2015 klik hier voor nota hebben wij u hierover geïnformeerd. Daarbij hebben we toegezegd uw raad verder te informeren zodra de uitkomsten van de toen nog lopende onderzoeken beschikbaar zouden zijn. Met de nu voorliggende nota informeren we u ook over de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken.

De aanwezigheid van de grote hoeveelheid asbest en de daarmee verband houdende consequenties voor de kosten en de planning zijn een forse tegenvaller voor het project. Het verwezenlijken van de voornoemde projectdoelen is evenwel onverminderd van groot belang voor de stad. Voor het bereiken van de voornoemde projectdoelen is in het kredietbesluit van juli 2014 klik hier voor nota een budgettair neutraal kader afgesproken. In het kort betekent dit dat de verkoopopbrengst van de Diezerstraat de financiële dekking moet bieden voor de kosten van het project waaronder de kosten van herhuisvesting van de Stadkamer.

De asbestproblematiek waarmee het project nu wordt geconfronteerd brengt onvermijdelijke extra kosten met zich mee waarvoor wij uw raad om aanvullende dekking uit de algemene middelen vragen. Deze kosten hebben betrekking op het saneren van de asbest in de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes en op de direct met de asbestsanering verband houdende consequenties voor de verbouwing en de vertraagde realisatie van de nieuwe huisvesting van de Stadkamer. Sanering van de asbesthoudende toepassingen in de gebouwdelen is, ongeacht de functie van de gebouwdelen, onvermijdelijk. De nu te maken kosten dragen bij aan het duurzaam gebruik van de gebouwdelen voor de komende tientallen jaren en aan de toekomstwaarde van het vastgoed.

Ook zijn er binnen het project onvoorziene, niet asbestgerelateerde, ontwikkelingen die extra kosten met zich mee brengen. Deze kosten kunnen binnen de exploitatiebegroting van het project opgevangen worden.

Wij streven onverminderd naar het realiseren van de voornoemde projectdoelen en menen met deze beslisnota een goede basis hiervoor te leggen.

Datum 11 september 2015

Beoogd effect

Met deze beslisnota wordt een zo spoedig mogelijke sanering van de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes beoogd. Ook wordt uitvoering van het opgestelde (ver)bouwplan en realisatie van een tijdelijke huisvesting voor de Stadkamer gedurende de periode van uitvoering van deze werkzaamheden beoogd. In het verlengde daarvan wordt beoogd de met Dela gemaakte afspraken ten aanzien van de levering van het gebouw aan de Diezerstraat 80 gestand te kunnen doen en te komen tot transformatie van het gebouw aan de Diezerstraat tot een hoogwaardige Zara-winkel met bovenregionale aantrekkingskracht.

Argumenten

1.1 Volledige asbestsanering is nu en op termijn een betere keus dan beperkte sanering omdat het leidt tot duurzaam gebruik voor de komende tientallen jaren en tot een hogere vastgoedwaarde

In de Rapportage asbestsanering t.b.v. de huisvesting van de Stadkamer van 19 augustus 2015 (bijlage 1) zijn twee scenario's van asbestsanering en de gevolgen in tijd en geld uitgewerkt:

a. Volledige sanering.
   Bij dit scenario wordt alle asbest waar mogelijk verwijderd.
b. Beperkte sanering.
   Bij dit scenario wordt een deel van de asbesthoudende materialen niet verwijderd en worden (bouwkundige) maatregelen genomen waarmee het asbesthoudende materiaal wordt geïsoleerd.

In de rapportage van het onderzoek naar de saneringsmogelijkheden wordt geadviseerd de asbestsanering uit te voeren volgens het scenario "volledige sanering". De belangrijkste argumenten om te kiezen voor volledige sanering in plaats van beperkte zijn dat beperkte sanering:

- Te weinig voordeel biedt in tijd en geld (minder dan € 75.000,-);
- Hoge eisen stelt aan en beperkingen oplevert voor het gebruik van het gebouw in de toekomst;
- De waarde van het onroerend goed verlaagt;
- Het maximaal verhuurbaar oppervlak verlaagt met ca. 9%;
- Een claim legt naar de toekomst aangezien toekomstige verbouwingen te zijner tijd veel overlast en extra kosten met zich meebrengen.

Volledige sanering van de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes maakt een duurzaam gebruik van de gebouwdelen voor de komende tientallen jaren mogelijk en draagt optimaal bij aan de toekomstwaarde van het vastgoed.
De keuze voor het scenario "volledige sanering" betekent overigens niet dat het gehele pand asbestvrij wordt. In de constructie van het gebouw blijft asbest achter, dat alleen bij volledige sloop van het gebouw te zijner tijd kan en moet worden verwijderd. Dit asbest zit goed opgesloten en vormt geen risico voor het toekomstige gebruik en het regulier onderhoud.
Verder is onderzocht of met slimme aanpassingen aan het bouwplan bespaard kan worden op de sanerings- en verbouwkosten. Dat bleek niet tot nauwelijks het geval. Het huidig bouwplan heeft al grotendeels een sober en doelmatig karakter. Door een verdere verlaging van het kwaliteitsniveau wordt de gewenste kwaliteitsimpuls voor huisvesting van de Stadkamer niet

gerealiseerd. Het huidige plan kan rekenen op instemming van de Stadkamer en heeft niet tot bezwaren vanuit de buurt geleid. De omgevingsvergunning is onherroepelijk en de aannemer staat in de startblokken om de sanering te starten en het bouwplan uit te voeren.

2.1 De aanwezigheid van asbest en de uit te voeren sanering maken een tijdelijke huisvesting voor de Stadkamer noodzakelijk.

De asbestvondst en alle hiermee verband houdende noodzakelijke vervolgstappen veroorzaken een forse vertraging van het project.

In bijlage 2 hebben we de gevolgen voor de planning inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de planning voor sanering en (ver)bouw voor de definitieve huisvesting van de Stadkamer zich niet goed verhoudt met de planning van de overeengekomen levering van Diezerstraat 80 aan Dela.

Als gevolg van de aanwezigheid van asbest is nu al sprake van een forse vertraging in het project. De gevolgen hiervan zijn met de ontwikkelaar/architect van Dela/Zara besproken. Uit deze gesprekken is gebleken dat het voor Dela/Zara niet acceptabel is om de levering later dan afgesproken uit te voeren.

Om de onverminderd voor de stad van groot belang zijnde projectdoelen te realiseren moet een oplossing worden gevonden met een tijdelijke huisvesting voor de Stadkamer. Uitgegaan moet worden van een tijdelijke huisvesting van de Stadkamer voor een periode van een jaar: van februari 2016 tot februari 2017.

2.2 Centrumvestiging Stadkamer is nodig

Een centrumvestiging van de Stadkamer kan niet gemist worden. Door de huidige spreiding van de locaties worden alle inwoners van Zwolle bediend. Door het wegvallen van de centrumvestiging van de Stadkamer wordt een groot deel van de Zwollenaren niet langer bereikt. Een langdurige onderbreking in de dienstverlening in onder meer lezen en lenen voor de inwoners van de binnenstad en de wijken er omheen, zal onherroepelijk leiden tot het verlies van leden en bezoekers met als gevolg een daling in inkomsten en in het aantal lezende inwoners van Zwolle. Ervaringen uit het verleden leren dat mensen afhaken als zij een jaar lang niet terecht kunnen voor het lezen en lenen van hun boeken, cd's, dvd's en niet kunnen deelnemen aan activiteiten zoals Taalpunt, Taalcafé, cursussen Digisterker, Ipad café etc. De bestaande wijkvestigingen kunnen het wegvallen van de centrumvestiging van de Stadkamer niet opvangen. Stadkamer centrum is voor Zwollenaren een vanzelfsprekende plek geworden voor studie, werk en verblijf en om andere mensen te ontmoeten, of het nu georganiseerd is (elke vrijdag bezoeken tientallen allochtone Zwollenaren bv. het Taalcafé) of ongeorganiseerd. Getracht wordt de gevolgen voor de abonnementhouders/bezoekers van de Stadkamer zo gering mogelijk te laten zijn. Tijdelijke sluiting is dan ook geen optie.

2.3 Gefaseerde sanering en verbouwing van de gebouwdelen is niet haalbaar

Overwogen is nog of als eerste stap de asbestsanering van gebouwdeel A (met het cortenstaal) gesaneerd kan worden en verbouwd overeenkomstig het bouwplan. Daarmee zou de Stadkamer tijdelijk in een kleinere behuizing kunnen starten. Met deze aanpak kan wat tijdwinst worden geboekt in vergelijking tot de uitvoering van de volledige sanering en vervolgens de volledige uitvoering van het bouwplan. Die tijdwinst is echter te gering om de

tijdige levering aan Dela/Zara te kunnen halen en zal ook overlast geven aan de medewerkers/bezoekers van het pand. Ofwel ook dit is geen optie.
De tijdelijke huisvesting van de Stadkamer is daarmee onvermijdelijk. Deze tijdelijke huisvesting brengt ook onvermijdelijke niet voorziene kosten met zich mee.

2.4 De tijdelijke huisvesting zal van mindere kwaliteit zijn dan de definitieve huisvesting

De accommodatie voor tijdelijke huisvesting zal kleiner zijn in oppervlakte en minder in kwaliteit dan de huidige en definitieve accommodatie. Het gaat om een noodoplossing waarmee alleen wordt geboden wat minimaal nodig is.
Binnen het concept van de Stadkamer vragen de functies “lenen, lezen en verblijven”, “overige activiteiten”, “backoffice/kantoor” en “opslag boeken en overige materialen” om fysieke ruimte. Voor lenen, lezen en verblijven is in de tijdelijke situatie minder ruimte beschikbaar. Dat betekent minder presentatie van boeken en meer boeken in opslag houden. Het tijdelijke karakter zal dan ook duidelijk zichtbaar zijn. De studie-/werkplekken voor studenten, ZZP’ers etc. zijn evenals de leestafel en het kopje koffie belangrijk om te behouden. Hiervoor is in de tijdelijke accommodatie ruimte beschikbaar. Met de overige activiteiten van de Stadkamer, zoals schrijfateliers, workshops voor kinderen, Ipadcafé, lunchconcerten en dergelijke gaat de Stadkamer op een ludieke en originele wijze de stad in. In de tijdelijke situatie vraagt dit geen ruimte op een vaste locatie. Voor backoffice en kantoor is in de tijdelijke situatie wel ruimte beschikbaar. De niet gepresenteerde boeken en overige materialen van de Stadkamer kunnen worden opgeslagen in de bestaande opslagruimte aan de Diezerstraat in het deel van het gebouw dat niet wordt verkocht. Hiervoor wordt een andere wijze van ontsluiting gerealiseerd.

3.1 Het Stadhuis voldoet het best aan minimale eisen die aan de tijdelijke huisvesting gesteld worden.

In de zoektocht naar een tijdelijke locatie voor de Stadkamer zijn de beschikbare oppervlakte, een goede bereikbaarheid, de juiste planologische bestemming en een snelle beschikbaarheid de belangrijkste uitgangspunten.
Voor verschillende locaties, in en rond de binnenstad, is onderzocht of aan deze uitgangspunten voldaan kan worden. Van alle onderzochte locaties voldoet het Stadhuis het best aan deze uitgangspunten. Bij de keus voor het Stadhuis zijn de onvoorziene kosten voor tijdelijke huisvesting het laagst en geldt bovendien als groot voordeel dat de gemeente zich niet afhankelijk maakt van een derde partij. We houden zelf de regie bij het uitvoeren van de tijdelijke huisvesting. Het Stadhuis is verder goed bereikbaar per fiets. Met de auto minder, zeker minder dan de Zeven Alleetjes maar vergelijkbaar met de Diezerstraat. Het gebouw is goed toegankelijk voor minder validen en dat moet natuurlijk ook gelden voor de te gebruiken publieksruimten.

Bij het in 2014 uitgevoerde onderzoek naar geschikte locaties voor herhuisvesting van de centrale vestiging van de Stadkamer (toen nog bibliotheek) is het Stadhuis niet geschikt bevonden omdat het Stadhuis thuisbasis blijft van de gemeentelijke organisatie en geen ruimte biedt voor integratie van het concept van de Stadkamer.
Klik hier voor de rapportage uit 2014 over de selectie herhuisvestingslocaties voor de centrale bibliotheekfunctie

Ondanks dat de situatie van tijdelijke huisvesting in het Stadhuis niet voldoet aan de beoogde kwaliteitsimpuls voor de huisvesting van de Stadkamer deelt de directie van de Stadkamer onze mening dat het Stadhuis de best geschikte locatie is voor deze noodoplossing.
Voor de tijdelijke huisvesting zijn op de begane grond de (expositie)ruimte bij de hoofdentree, de hal en een deel van de zuidvleugel waar HRM is gevestigd beschikbaar te maken. Ook de begane grond van het gebouwdeel De Weeme is beschikbaar. Op de eerste verdieping kunnen de Burgerzaal, de daar tegenover gelegen kantoorruimten en de ruimte met de flexplekken aan de zijde van de Sassenstraat beschikbaar worden gemaakt. Daarnaast zijn er nog andere ruimten in gebouw De Weeme bruikbaar. Het fractiehuis wordt niet betrokken bij de tijdelijke huisvesting.

Wij onderkennen dat de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer beperkingen zal geven aan het gebruik van het Stadhuis. De gevolgen zullen merkbaar zijn voor zowel inwoners van Zwolle als voor de gemeentelijke organisatie.
Als gevolg van de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer komt een aantal werkplekken in het Stadhuis te vervallen. Om dit te compenseren wordt op de vierde verdieping van het Stadskantoor een aantal nu niet gebruikte werkplekken weer operationeel gemaakt. Het Sociaal Wijkteam Midden maakt nu nog gebruik maakt van de begane grond van gebouw De Weeme. Er bestaat al langer het voornemen om dit gebruik te beëindigen en naar verwachting zal dit gebruik nog dit jaar beëindigd worden. Ook de Burgerzaal kan als gevolg van de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer een periode niet gebruikt worden. De Burgerzaal wordt bijna uitsluitend voor intern gebruik ingezet, met name voor presentaties en ontvangst van grote groepen. Het tijdelijk niet kunnen gebruiken van de Burgerzaal zal druk op de andere vergaderzalen (TAK / Raadzaal / Thorbecke zaal en Stadskantoor) geven.

Belangrijk gevolg van tijdelijke huisvesting van de Stadkamer in het Stadhuis is verder dat de verbouwing van het Stadhuis in het kader van Het Nieuwe Werken (HNW) moet worden getemporiseerd. Het ontwerp voor het bouwplan voor deze verbouwing is inmiddels verder uitgewerkt en aanbestedingsgereed gemaakt. De ambitie om het Stadhuis gereed te maken voor HNW blijft onverkort van kracht. De verbouwing zal direct na het beëindigen van de tijdelijke huisvesting gerealiseerd worden. Elke mogelijkheid om werkzaamheden ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer te combineren met deze verbouwing en daarmee kosten te beperken zal benut worden.

4.1 De verbouwing en herinrichting van het Stadhuis waarmee het Stadhuis geschikt wordt gemaakt voor Het Nieuwe Werken kan niet volgens de oorspronkelijke planning worden gerealiseerd

Op 15 juni 2015 heeft uw raad besloten over de kredietaanvraag voor de verbouwing en herinrichting van het Stadhuis. In de beslisnota klik hier voor nota is aangegeven dat na het beschikbaar stellen van het krediet het ontwerp voor de verbouwing en herinrichting van het Stadhuis nader wordt uitgewerkt en aanbestedingsgereed wordt gemaakt. Verder is aangegeven dat de start van de verbouwing en herinrichting naar verwachting in september 2015 zou kunnen plaatsvinden. Inmiddels is het ontwerp voor de verbouwing en herinrichting nader uitgewerkt en aanbestedingsgereed gemaakt. Gedurende de periode dat de Stadkamer in het Stadhuis is gehuisvest kan de verbouwing en herinrichting van het Stadhuis

evenwel niet gerealiseerd worden. De aanbesteding van het werk zal dan ook uitgesteld moeten worden. Bij tijdelijke huisvesting van de Stadkamer van een jaar kan de herinrichting starten in het eerste kwartaal van 2017.
De latere realisatie van de verbouwing en herinrichting van het Stadhuis kan als gevolg hebben dat door prijsindexatie de kosten van de verbouwing en herinrichting toenemen. In de financiële paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

5.1. Het overleg tussen GGD en gemeente om te komen tot verhaal van de kosten van de sanering van het asbest en de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer is gestart
De gemeente heeft de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes van de GGD gekocht. Na de notariële overdracht (toen het pand leeg was opgeleverd) is ter voorbereiding op de sloopwerkzaamheden het onderzoek type B (met destructieve maatregelen) uitgevoerd.
Bij dit in mei 2015 uitgevoerde onderzoek bleek de aanwezigheid van veel asbest.
Kort voor het zomerreces heeft op bestuurlijk niveau de eerste bespreking met de GGD plaatsgehad. Wij hebben daarbij het standpunt ingenomen dat de kosten die verband houden met de aanwezigheid van een onverwachte hoeveelheid asbest in de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes voor rekening van de GGD gebracht moeten worden. Aandachtspunt daarbij is dat de GGD een gemeenschappelijke regeling betreft waarin 11 gemeenten, waaronder de gemeente Zwolle, deelnemen. De besprekingen met de GGD moeten leiden tot besluitvorming door de GGD aan het eind van dit jaar. Het resultaat van dit traject verneemt uw raad zo spoedig mogelijk.

Financiën
De kredietvraag valt uiteen in 3 delen: de asbestgerelateerde kosten, de extra investeringen voor de verbouw en de investeringen in extra duurzaamheidsmaatregelen.

A. Stand van zaken Asbest / krediet € 2.875.000
De kosten in verband met de asbestverontreiniging in het pand aan de Zeven Alleetjes zijn als hieronder is opgenomen onder te verdelen.

	Kosten	**Dekking**
Aanpak asbestsanering	€ 900.000,-	Algemene concernreserve
Verbouwkosten als gevolg van aanpak sanering	€ 1.120.000,-	Exploitatiebegroting project.
Tijdelijke huisvesting Stadkamer	€ 525.000,-	Algemene concernreserve
Huurderving exploitatie verhuurde panden	€ 330.000,-	Algemene concernreserve
Totaal	€ 2.875.000,-	

<u>Aanpak asbestsanering € 900.000,-</u>
De kosten van de asbestsanering zijn begroot op € 900.000,-. De kosten van de asbestonderzoeken en –adviezen, de gemeentelijke apparaatskosten alsmede de kosten in verband met het verhalen van kosten op de GGD zijn hierbij inbegrepen.

Datum 11 september 2015

Verbouwkosten als gevolg van aanpak sanering € 1.120.000,-
Als gevolg van de asbestsanering zijn extra werkzaamheden noodzakelijk. Dit betreft bouwkundig herstelwerk, het vervangen van de installaties van bouwdeel B en het strippen en weer opbouwen van de 3e t/m 5e verdieping. Door deze situatie is de vervanging van de buitenkozijnen en beglazing van deze verdiepingen ook noodzakelijk. Deze verdiepingen, bestaande uit kantoorruimte die in de ontwerpfase sober is opgepakt, worden door de asbestaanpak alsnog grondig gerenoveerd.

Tijdelijke huisvesting Stadkamer € 525.000,-
Indirect verbonden met de asbestsanering zijn de kosten voor de tijdelijke huisvesting en facilitering van de Stadkamer in 2016/2017. Dit zijn de additionele kosten voor verhuizing, tijdelijke inrichting en gebruikskosten, kosten van publieksactiviteiten in de stad en logistieke kosten i.v.m. de opslag aan de Diezerstraat. Hiervoor is een eerste inrichtingsplan en kostencalculatie opgesteld. De kosten zijn geraamd op € 855.000,-. De Stadkamer draagt bij in deze kosten met haar middelen voor de huurkosten van de Diezerstraat zijnde € 330.000,-. Het resterende bedrag wordt evenals de kosten van de asbestsanering ten laste van de algemene concernreserve gebracht.

Een effect van de tijdelijke huisvesting in het Stadhuis zal zijn dat er door prijsindexatie druk komt op het budget voor het HNW in het Stadhuis. Een andere effect is dat in verband met het vervallen van werkplekken in het Stadhuis, er op de vierde verdieping van het Stadskantoor weer werkplekken operationeel gemaakt moeten worden. Daarnaast heeft de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer in het Stadhuis een aantal zowel positieve als negatieve consequenties voor het beheer en de exploitatie van het Stadhuis. De kosten van deze effecten kunnen worden gedekt uit de post onvoorzien van de projectbegroting.

Huurderving exploitatie verhuurde panden € 330.000,-
Doordat de Stadkamer in 2016 nog geen gebruiker wordt van het pand Zeven Alleetjes ontstaat huurderving op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Omdat er daardoor onvoldoende dekking is van de exploitatie verhuurde panden wordt een beroep gedaan op de algemene concernreserve. Deze eenmalige bijdrage vanuit de algemene concernreserve aan de exploitatie verhuurde panden zal worden opgenomen in de MPG.

Samenvatting asbest
Het asbestprobleem in het voormalige GGD gebouw resulteert in een forse tegenvaller van bijna € 2,9 mln. Deze kosten zijn onvermijdbaar; voor alle vormen van gebruik van de gebouwdelen aan de Zeven Alleetjes zal, nu bekend is dat er sprake is van een grote hoeveelheid asbesthoudende toepassingen, gesaneerd moeten worden. De sanering en de extra verbouwkosten zijn nodig om de waarde van dit vastgoed te herstellen en het pand duurzaam bruikbaar te maken.
Voor € 1,120 mln. van deze kosten is ruimte beschikbaar binnen de exploitatiebegroting van het project ‘Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Bibliotheek’. Bij het onderdeel “Toelichting exploitatiebegroting project” wordt uitgelegd hoe de ruimte binnen de exploitatiebegroting van het project mogelijk is. Voor € 1.755 mln. wordt de algemene concernreserve ingezet. Het kostenverhaal op de GGD is opgestart maar de nog onbekende bijdrage van de GGD kan nu niet worden meegerekend. Uiteraard zetten we in op maximale bijdrage van de GGD.

Datum 11 september 2015

B. Stand van zaken extra investeringen en kosten / krediet € 1.165.000,-

De totale extra investering voor de verbouw en inrichting van het pand Zeven Alleetjes bedraagt € 790.000,-. Daarnaast moet voor € 375.000,- extra kosten gemaakt worden ten behoeve van de verkoop van Diezerstraat 80.

	Kosten	**Dekking**
Tegenvallende aanbesteding verbouw Zeven Alleetjes	€ 440.000,-	Exploitatiebegroting project
Verkoop gereed maken Diezerstraat 80	€ 375.000,-	Exploitatiebegroting project
Bijdrage inrichtingskosten de Stadkamer	€ 350.000,-	Exploitatiebegroting project
Totaal	€ 1.165.000,-	

De dekking van dit extra krediet komt uit de exploitatiebegroting van het project ‘Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Bibliotheek’.

Tegenvallende aanbesteding verbouw Zeven Alleetjes € 440.000,-

De aanbesteding van de reguliere verbouw van het voormalig GGD pand is € 440.000,- hoger uitgevallen dan de verwachte bouwsom. Vooral de uitwerking van de veiligheidseisen in het definitieve ontwerp noodzaken tot extra installatievoorzieningen ten behoeve brandpreventie en brandbestrijding. Daarnaast vraagt de bouwkundige koppeling van de twee gebouwdelen (A & B) extra voorzieningen. Er wordt nog gewerkt aan verdere optimalisatie van de kosten en de opdracht aan de aannemer is nog niet verleend.

Verkoop gereed maken Diezerstraat 80 € 375.000,-

Voor de onderdelen Verbouwkosten GGD pand en het Verkoop gereed maken van de panden Diezerstraat 80-82 geldt dat we werken met reguliere uitgangspunten op basis van interne en externe (technische, juridische) adviseurs. Op basis van hun bevindingen destijds is de eerste krediet aanvraag gedaan en globaal gerekend. Naar mate het project vordert worden de globale ramingen steeds concreter. Het verkoop gereed maken van de panden Diezerstraat 80-82 valt € 375.000,- duurder uit. Een groot deel van de extra kosten wordt veroorzaakt door sloopwerkzaamheden. Er werd gezien de complexiteit van dit pand al rekening gehouden met hoge sloopkosten, echter nu blijkt het nog complexer. Door de ontkoppeling is er ten behoeve van de verwarming van het achterblijvende monument extra installatiewerk nodig. Voor de bouwkundige aanheling van het monument na de sloop is een stelpost opgenomen. Het exacte bedrag van de aanheling kan pas na de sloop worden vastgesteld. Bovenstaande bedrag is een raming, uiteraard sturen we in de uitvoering strak en scherp op de te maken kosten.

Bijdrage inrichtingskosten de Stadkamer € 350.000,-

In de versobering van de kosten verbouw Zeven Alleetjes is scherp gestuurd op de kostenverdeling Gemeente – Stadkamer. Op basis van de opgedane ervaringen van de verschillende nieuwbouwprojecten en de scheiding tussen eigenaars en huurdersdeel, is er een nieuwe scherpe verdeling van de inrichtingskosten gekomen. Samen met de Stadkamer is uitvoering gegeven aan de opgave om de (inrichtings)kosten zo laag mogelijk te houden. Dit heeft voor zowel de bouwkundige renovatie als de inrichting van de publieksruimten tot een sober ontwerp geleid. Voor de inrichting van

de Stadkamer resteert nog een tekort. Wij willen voor een bedrag van maximaal € 350.000,- een bijdrage leveren aan de inrichting van de publieksruimten. Samen met de Stadkamer blijven we inzetten op reductie van de kosten.

De Stadkamer heeft voor de inventaris tot nu toe haar eigen financiering uit de markt gehaald. In de huidige markt kan De Stadkamer niet meer zelfstandig een lening aantrekken. De banken eisen zekerheden die De Stadkamer niet meer kan verstrekken. Mede omdat het nog beschikbare eigen vermogen wordt aangewend voor de transitie naar de nieuwe huisvesting. Uitgezocht wordt of een oplossing gevonden kan worden in een gemeentelijke garantstelling of een gemeentelijke lening.

C. Stand van zaken duurzaamheid / krediet € 485.000,-

De asbestgerelateerde bouwingrepen in de gebouwdelen bieden de kans om te kiezen voor extra duurzaamheidsmaatregelen.

	Kosten	**Dekking**
Duurzaamheid	€ 485.000,-	Provinciesubsidie € 120.000,- € 365.000 energiebesparing en lagere onderhoudskosten

<u>Duurzaamheid € 485.000,-</u>

De grondige renovatie van het pand Zeven Alleetjes bied nu de bouwkundige mogelijkheid om extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Het gekozen duurzaamheidspakket bestaat uit de gevelisolatie van gebouw A, LED-verlichting, radiatoren, warmtepomp, zonnepanelen en een gebouwbeheerssysteem. De betreffende werkzaamheden worden geïntegreerd in het totale werk van de verbouw; isolatie bijvoorbeeld is nu een basisvoorziening.
Het extra duurzaamheidspakket is geselecteerd op basis van terugverdientijd en mate van energiebesparing. De kosten van € 485.000,- worden gedekt door energiebesparing en lagere onderhoudskosten. De verwachte besparing op exploitatiekosten is € 42.000,- per jaar. Daarnaast heeft de provincie voor dit pakket een subsidie beschikbaar gesteld van € 120.000,-.

Toelichting Exploitatiebegroting project

Er wordt aan uw raad een extra krediet gevraagd. Voor de dekking hiervan wordt een beroep gedaan op de algemene middelen, op de exploitatiebegroting van het project, op de subsidie van de provincie en op de dekking uit energiebesparing en lagere onderhoudskosten die ten goede komen aan de gemeente.
Hoe kan het dat er ruimte is in de exploitatiebegroting? We hebben er in deze exploitatiebegroting voor gekozen om, zoals opgenomen in de door uw raad dit voorjaar vastgestelde Meerjarenprognose Gebouwen, gebruik te maken van de annuitaire afschrijvingsmethodiek. Het toepassen van deze andere systematiek levert een structureel voordeel op van € 100.000,-. Daarnaast heeft uw raad met het vaststellen van de begroting voor 2015 de interne gemeentelijke rekenrente verlaagd van 4% naar 3.5%. Dit levert een structureel voordeel op van € 40.000,- per jaar.
Zonder asbestproblematiek en extra kosten zou het project een positief financieel resultaat hebben gehad dat zou zijn vrijgevallen bij de Berap in 2017.

Datum 11 september 2015

In navolging van het vorige raadsbesluit 'Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting Bibliotheek', inzake de kostendekkende huur, zal bovenstaande administratief worden verwerkt in de begroting van 2017.

Risico's

In het raadsvoorstel van 27 mei 2014 werden de volgende twee risico's benoemd:

1. *Niet halen van planning in beide sporen door onvoorziene omstandigheden*
   Tot de asbestvondst lag het project op planning. De uitloop in planning wordt met dit raadsvoorstel inzichtelijk gemaakt. In samenwerking tussen aannemer, onderzoeksbureau, sloper/asbestsaneerder en gemeente is een zo goed mogelijk beeld opgebouwd van de te saneren asbest. Niet uit te sluiten valt dat bij de uitvoering van de werkzaamheden nog asbestconcentraties worden gevonden. De uitkomst van de samenwerking tussen de genoemde partijen is dat de kans daarop klein wordt geacht en de gevolgen gering.
   Op de locatie Diezerstraat moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit wordt voorafgaand of in combinatie met de sloopwerkzaamheden uitgevoerd. In overleg met de archeoloog is hiervoor voldoende tijd in de planning opgenomen. Alleen bij een uitzonderlijke archeologische vondst is het risico aanwezig dat meer tijd nodig is voor het onderzoek.
   Goed projectmanagement en toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden zijn uitgangspunt en geborgd.
2. *Bezwaren tegen de bestemmingsplanherzieningen*
   De bestemmingsplanherziening en de omgevingsvergunning voor de Stadkamer aan de Zeven Alleetjes zijn onherroepelijk.
   Ook het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, 3^{e} partiële herziening Diezerstraat 80 (aanpassing goothoogte) is onherroepelijk. De voorbereiding van het bouwplan is met positieve adviezen van de monumenten-/welstandscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed afgerond. De aanvraag om omgevingsvergunning wordt één dezer dagen ingediend.

Planning

Omdat binnen het project zowel planningen voor de Stadkamer als Zara aan de orde zijn, deze planningen elkaar beïnvloeden en verschillende scenario's spelen wordt met het planningsoverzicht (bijlage 2) een en ander inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

De Stadkamer, GGD en ontwikkelaar/architect Zara zijn betrokken en geïnformeerd over de inhoud van deze beslisnota. Het collegebesluit wordt door wethouder Brink toegelicht aan de media, dit gaat vergezeld met een persbericht. De medewerkers van zowel de Stadkamer als de gemeente Zwolle worden voorafgaand aan het perscontact geïnformeerd.

Datum 11 september 2015

Vervolg
De gemeenteraad zal worden geïnformeerd over de uitkomst van het bestuurlijk overleg met de GGD over het kostenverhaal zodra deze uitkomst beschikbaar is.

Openbaarheid
Deze beslisnota is volledig openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Zwolle

Besluit

Jaargang
Onderwerp Asbestproblematiek, project Transformatie Diezerstraat en herhuisvesting
Stadkamer

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 15-09-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 oktober 2015,

de voorzitter,

de griffier,