

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Kosten renovatie en nieuwbouw	2431092		17 september 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de behandeling van de 1e Berap 2019 heeft het college – bij monde van wethouder Bruggink – toegezegd uw gemeenteraad meer in detail te informeren over de overschrijding van de geraamde bouwkosten van de renovatie van het stadhuis en de nieuwbouw van het stadskantoor. De renovatie van het stadhuis is duurder uitgevallen dan verwacht. Uit de laatste berekeningen blijkt dat er 1,2 miljoen extra kosten zijn. De aanwezigheid van asbest in het stadhuis is de grote boosdoener. Het nieuwe stadskantoor kan naar verwachting wel binnen het budget gebouwd worden. Uw presidium heeft dit onderwerp in beginsel geagendeerd voor de politieke markt van 25 september. Ter voorbereiding daarop informeert het college u met een inhoudelijke toelichting in deze brief.

Geschiedenis

Het project renovatie stadhuis/nieuwbouw stadskantoor kent inmiddels een lange geschiedenis. Al vanaf de ingebruikname van het pand aan de Hazenweg in 2003 werd gesproken over terugkeer naar de binnenstad. Vanaf 2005 is er gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Lange Wemen. Aanvankelijk zou de gemeente een stadskantoor afnemen van een ontwikkelaar. Later is het ambitieuze plan Lange Wemen (v1) bijgesteld naar een meer "Hengelse maat". Onderdeel van het plan Lange Wemen v2 is de bouw van een stadskantoor en renovatie van het stadhuis. Uw raad heeft in dat licht de volgende besluiten genomen:

- 2008. Instemmen met de bouw van een nieuw stadskantoor, de renovatie van het stadhuis en daarvoor een krediet beschikbaar gesteld van € 37.661.995,- (destijds was het nog de bedoeling om de dienst Sociale Zaken te huisvesten bij het UWV).
- 2009. Besluit om Sociale Zaken niet te verplaatsen naar het UWV maar onder te brengen in het te bouwen stadskantoor. Daarvoor is het krediet verhoogd naar € 42.227.039.
- 2011. Ingestemd met een kredietverlaging van € 3 mln. (bezuinigingsopgave). Door af te zien van een Atrium en het gebouw kleiner te maken. Het bijgestelde krediet is vastgesteld op € 39.227.039. De investeringen voor het stadskantoor bedragen zo'n € 24 miljoen. Voor de grondige renovatie van het stadhuis was € 9 miljoen begroot, voor grondaankopen € 4 miljoen. Overige kosten (zoals tijdelijke huisvesting, verhuiskosten, leges) bedragen € 3 miljoen.
- 2015. Naar aanleiding onderzoek alternatieve huisvesting besloten "*Voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie te kiezen voor het eerder vastgestelde huisvestingsplan in Lange Wemen*".
- 2016. Instemmen met het voornemen van het college van B&W om de uitvoering van de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie/verbouwing van het stadhuis in Lange Wemen te starten en als gevolg daarvan een bezuiniging van € 536.000,- (structureel) in te boeken.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Projectorganisatie

Mede naar aanleiding van het 213A onderzoek naar de organisatie rondom het Warmtenet is er een stevige projectorganisatie neergezet. Met een MT-lid als ambtelijk opdrachtgever en twee vrijgemaakte interne projectleiders. Verder is er een groot netwerk van externe adviseurs en (deel)projectleiders toegevoegd aan de projectorganisatie. Risicomanagement wordt periodiek geagendeerd met het team concern control. Daarnaast is een externe projectcontroller aangesteld die rapporteert aan de stuurgroep.

De stuurgroep bestaat uit twee collegeleden, de directeur/gemeentesecretaris, de ambtelijk opdrachtgever, de concerncontroller en de externe projectcontroller. Iedere zes weken bespreekt de stuurgroep de voortgang, de financiën en de risico's.

Risicomanagement

Via de Beraps heeft het college uw raad sinds de start van de bouwwerkzaamheden geïnformeerd over de stand van zaken van de grootste risico's.

Berap 1 2018

- Asbest
Meerwerk als gevolg van asbestsanering in het monumentale stadhuis. Pas na destructief onderzoek (partiële sloop) kon de werkelijke hoeveelheid asbest worden bepaald en dat was meer dan ingeschat. Daarnaast is wetgeving aangescherpt t.o.v. de start van het project
- Bouwtijdverlenging
Kosten bouwtijdverlenging als gevolg van vertraagde start (vanwege verleggen van kabels en leidingen) en extra bouwtijd (i.v.m. asbestsanering en alternatieve vloer).
- Vloeren
In het ontwerp is een vloer opgenomen die ook is gebruikt in de (ingestorte) parkeergarage luchthaven Eindhoven.
- Veiligheid
In het programma van eisen (2008) waren geen veiligheidsvoorzieningen opgenomen. Inmiddels wordt daar heel anders over gedacht (agressie bezoekers / terrorisme). Ook dat zal leiden tot meerkosten.

Berap 2 2018

- De eerder genoemde risico's

Daarnaast:

- Excessieve prijsstijgingen.
Hoewel de bouw voor vaste prijs is gegund zijn de huidige marktprijzen wel van toepassing op meerwerk
- Meerwerk stadhuis.
Veel meer achterstallig onderhoud dan verwacht. Soms pas zichtbaar na partiële sloop

Berap 1 2019

- De eerder genoemde risico's
- De aankondiging dat alle risico's overziend de geraamde kosten worden overschreden

Daarnaast hebben we u via een raadsbrief op 23 mei 2018 geïnformeerd over de asbestproblematiek en daarbij aangegeven dat de saneringskosten naar verwachting niet binnen de post 'onvoorzien' kunnen worden opgevangen.

Stand van zaken financieel

Inmiddels is 95% van het werk (bouwkundig) uitgevoerd. Voor de overige werkzaamheden en de inrichting zijn inmiddels de meeste opdrachten verstrekt. Dat betekent dat we nu voorzichtig de balans kunnen maken.

Het krediet waarvoor de renovatie en nieuwbouw moet worden uitgevoerd is in 2011 vastgesteld

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

op € 39.227.039,-. Het krediet is niet geïndexeerd. Op basis van de best mogelijke schatting die we nu kunnen maken zullen de uitgaven ongeveer € 40.400.000,- bedragen. Dat betekent een overschrijding van ongeveer € 1.200.000,- (3%). De meerkosten zullen net als de overige kosten worden geactiveerd. Omgerekend is dat een extra kapitaallast van circa € 54.000,-. Omdat het project nog loopt, kiezen wij ervoor de financiële consequenties in één keer te verwerken bij de afsluiting van het project; de genoemde lasten zijn daarom niet opgenomen in het actuele financieel perspectief in de concept begroting 2020.

Daarnaast is er een post waarover we nog in onderhandeling zijn met de uitvoerende partijen. Het gaat om de post bouwtijdverlenging (vanwege veel tegenslag bij verleggen van kabels en leidingen en extra bouwtijd i.v.m. asbestsanering en alternatieve vloer).

Onze inzet is de meerkosten als gevolg daarvan te minimaliseren; voor zover toch sprake zal zijn van meerkosten zullen we ook die betrekken bij de finale afwikkeling van het project. Uiteraard komen we begin 2020 in de reguliere P&C-cyclus bij u terug op de financiële afwikkeling.

Belangrijkste oorzaken overschrijding

In het algemeen kan gesteld worden dat de bouw van het stads kantoor binnen de budgettaire kaders wordt afgerond. De renovatie van het stadhuis niet.

De belangrijkste oorzaken daarvan (reeds gemeld in de Beraps) zijn:

- **Asbest**
In het stadhuis is veel meer asbest aangetroffen dan op basis van het dossier- en visueel onderzoek kon worden aangenomen. Veel asbest werd pas zichtbaar na destructief onderzoek (dat pas kan worden uitgevoerd als het gebouw leeg is). De kosten lopen snel op omdat het pand een Rijksmonument is. Ter illustratie: als boven een houten latjesplafond een asbestkanaal moet worden gesaneerd zijn de herstellkosten van het plafond hoger dan de saneringskosten. Verder is de asbestwetgeving sinds de vaststelling van het bestek aangescherpt.
- **Achterstallig onderhoud stadhuis**
Ook is gebleken dat het stadhuis te kampen had met veel achterstallig onderhoud. Sinds de eerste plannen nieuwbouw/renovatie werden gemaakt is er alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud uitgevoerd.
- **Toegangsbeveiliging**
In het programma van eisen (2009) zijn veiligheidsmaatregelen zeer beperkt opgenomen. Anno 2019 stellen we vast dat dat ruim onvoldoende is, omdat de wereld wat veiligheid betreft behoorlijk veranderd is in de afgelopen tien jaar. We hebben niet alleen te maken met steeds meer agressie van bezoekers jegens medewerkers maar ook met een sterk toegenomen (landelijk) dreigingsniveau (volgens de Nationaal coördinator terrorismebestrijding en veiligheid is dat op dit moment 4 op een schaal van 5). We zijn genooddaakt het gebouw zorgvuldig te compartimenteren (gesloten deel en publiek deel). Daarnaast is – in dat licht – aanrijbeveiliging nodig, zeker gezien de grote raampartijen op de begane grond.
- **Conjuncturele prijsstijgingen**
Bovenstaande kosten zijn allemaal meerwerk (onvoorzien) en dus door de aannemers geprijsd op prijspeil 2018/2019. En zoals bekend zijn de prijzen in de bouw de laatste tijd enorm gestegen.
- **Bouwtijdverlenging**
De gemeente heeft het bouwterrein niet op tijd beschikbaar kunnen stellen aan de aannemers. Schade als gevolg daarvan kunnen aannemers (contractueel) in rekening brengen bij de gemeente. Zoals hiervoor gemeld zijn we nog in onderhandeling met de aannemers over de afhandeling van de schade als gevolg van de bouwijdverlenging.

Verhuizing

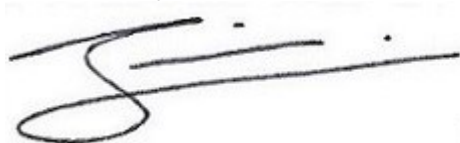
Het nieuwe stads kantoor en het gerenoveerde stadhuis worden naar verwachting in februari in gebruik genomen door de medewerkers van de gemeente en het gemeentebestuur. De nieuwe gemeentelijke gebouwen zijn een ontmoetingsplek voor de hele stad en trekken ruim 120.000 extra bezoekers naar de binnenstad. De extra bezoekers en gemeentelijk medewerkers zorgen voor meer levendigheid in de binnenstad. In combinatie met andere samenhangende maatregelen

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

uit het Actieplan voor een vitale Hengelose binnenstad uit 2017, draagt het nieuwe stadhuis ook bij aan een levendige en aangename binnenstad. Het gaat hierbij om ontwikkelingen, zoals de herinrichting van winkelstraten en het Burgemeester Jansenplein om zo een sfeervolle omgeving te creëren, meer groen in de binnenstad, maar onder meer ook klantvriendelijk parkeren, een compacter centrum om te winkelen en gerichte acquisitie.

We hopen u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.