



Zaaknummer: Z26-095500 / D26-329877
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Salaheddine Samaoui
020-5404044/06-14853172
s.samaoui@amstelveen.nl
Afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed

Datum:
Portefeuillehouder: wethouder ing. S.A.S. Spaargaren

Rommert Mulder
06 34 55 98 42
r.mulder@amstelveen.nl
Afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed

Onderwerp

Aanvullend krediet asbestsanering daken Oosteinderweg 247

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Een aanvullend krediet van € 628.924 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de asbestsanering van de daken van het (deels) rijks monumentale pand aan Oosteinderweg 247.
2. De jaarlijkse kapitaallasten voortvloeiend uit de investering van € 31.800 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van de gemeente.

Samenvatting

Bij de renovatie van de daken van het pand aan de Oosteinderweg 247 is onverwacht asbest aangetroffen in circa 5.300 m² van het totale dakoppervlak van 8.500 m², waardoor aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn; om de werkzaamheden veilig en zonder onderbreking voort te zetten en te voldoen aan wet- en regelgeving, wordt voorgesteld een aanvullend krediet van € 628.924 beschikbaar te stellen, wat leidt tot jaarlijkse kapitaallasten van € 31.800, waarbij uitstel geen reële optie is vanwege veiligheidsrisico's en te verwachten verdere kostenstijging.

Doel

Het vernieuwen van de daken van de Oosteinderweg 247.

Prestatie

Het uitvoeren van de asbestsanering van de daken en het vernieuwen ervan, zodat het pand voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en geschikt is voor duurzaam gebruik.

Voorgeschiedenis en context

De aanvullende werkzaamheden maken onderdeel uit van het renoveren van het gehele pand inclusief het oplossen van achterstallig onderhoud (besluit bij aankoop in 2021) en ook het besluit over renovatie daken (2^{de} Burap 2024). Bij aanvang van de dakrenovatie werd uitgegaan van een asbestvrije situatie, gebaseerd op visueel onderzoek en steekproeven. Tijdens uitvoering is echter gebleken dat in meerdere daken alsnog asbest aanwezig is wat verlijmt het de daken.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal vormt een doorslaggevende overweging. Vanuit veiligheid en wetgeving is tijdige sanering noodzakelijk.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Voor deze situatie zijn geen reële keuzemogelijkheden of alternatieven beschikbaar. Het uitstellen van de werkzaamheden is niet mogelijk, aangezien sprake is van asbesthoudend materiaal en moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Daarnaast verkeert de dakconstructie in zodanige staat dat ingrijpen op korte termijn noodzakelijk is. Het overlagen van bestaande daken (het aanbrengen van een nieuwe daklaag over de bestaande constructie) is technisch en constructief niet uitvoerbaar. Het dak bestaande uit zeven lagen dakbedekking en kurkisolatie, vormt een te zware belasting voor de huidige dakconstructie. Dit heeft op delen van dak 1 tot doorbuiging geleidt.

Ook het mechanisch bevestigen van een nieuwe daklaag door middel van doorschroeven is niet toegestaan, omdat hierbij de asbesthoudende daklagen worden doorboord. Dit kan leiden tot het vrijkomen van asbestvezels in de onderliggende ruimten, met risico's voor de gezondheid van gebruikers en bezoekers.

Gelet op het voorgaande resteert uitsluitend de mogelijkheid om de daken te saneren en te vernieuwen, zodat wordt voldaan aan de geldende wettelijke eisen en de veiligheid kan worden geborgd.

Participatie
n.v.t.

Kanttekeningen en risico's

De kans bestaat dat tijdens de uitvoering van de saneringswerkzaamheden aanvullend asbest kan worden aangetroffen. Dit kan leiden tot extra saneringsmaatregelen en kostenstijging.

Uitstel van de werkzaamheden naar een later moment, zal naar verwachting leiden tot verdere kostenverhoging. Dit wordt onder andere veroorzaakt door stijgende bouwkosten als gevolg van toeleveringsproblemen, mede veroorzaakt door de oorlog in het Midden-Oosten en de energiecrisis. Daarnaast hebben dakdekkers te maken met noodzakelijke vrijgaven bij asbestsanering, waardoor per dag slechts een beperkte productie kan worden gerealiseerd. Wanneer de werkzaamheden worden onderbroken en op een later moment worden hervat, leidt dit tot inefficiëntie in de uitvoering en extra inzetkosten. De hiermee gemoeide meerkosten worden geraamd op eenmalig € 100.000.

Financiën

De uitvoering van de aanvullende asbestsanering leidt tot een extra kredietbehoefte van eenmalig € 628.924. Dit bedrag komt bovenop het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 2.529.059 (2024) voor de renovatie van het dak en de gebouwschil. De totale investering voor de dakrenovatie bedraagt daarmee € 3.157.983.

De jaarlijkse kapitaallasten voortvloeiend uit de investering van € 31.800 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van de gemeente;

Daarnaast heeft de wijze waarop de saneringswerkzaamheden onder strikte veiligheidsvoorschriften moeten worden uitgevoerd, een negatieve invloed op de productiviteit van zowel saneerders als dakdekkers. Dit leidt tot een langere doorlooptijd en daarmee tot hogere uitvoeringskosten.

Om de werkzaamheden op een veilige, verantwoorde en doelmatige wijze uit te voeren en het project volledig af te ronden, is het noodzakelijk het aanvullende krediet beschikbaar te stellen. Hiermee kan worden voorkomen dat de werkzaamheden moeten worden

onderbroken, wat zou leiden tot verdere kostenstijgingen en risico's. Het beschikbaar stellen van dit aanvullende krediet vereist besluitvorming door de gemeenteraad.

In 2021 is reeds een krediet van € 1.400.000 beschikbaar gesteld voor de renovatie van het pand, inclusief de benodigde aanpassingen ten behoeve van de brandveiligheid. Dit krediet is bij de aankoop van het pand ontstaan.

Alle vermelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting (btw). De verschuldigde btw is verrekenbaar, nu beide huurders ter zake van de huur van het pand als btw-ondernemer worden aangemerkt en de huur onder het regime van met btw belaste verhuur plaatsvindt.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De werkzaamheden worden na zomervakantie gefaseerd uitgevoerd. De uitvoering vindt plaats conform de geldende veiligheids- en milieueisen.

Na afronding van de saneringswerkzaamheden worden de daken opnieuw opgebouwd en voorzien van nieuwe dakbedekking.

Conform de eerder door het college gedane toezegging zal een toekomstvisie voor het pand worden opgesteld. Deze toekomstvisie zal na afronding met de gemeenteraad worden gedeeld. Hierbij zal worden ingegaan op de toekomstige ontwikkeling, het gebruik en de instandhouding van de locatie.

Evaluatie

Na afronding van de werkzaamheden wordt het project geëvalueerd. De opgedane ervaringen worden gebruikt om toekomstige projecten en onderhoudswerkzaamheden binnen het gemeentelijk vastgoed te verbeteren.

Duurzaamheidsaspecten

De uitvoering van de werkzaamheden draagt bij aan de verduurzaming van het pand, doordat asbesthoudende materialen worden verwijderd en isolatie wordt aangebracht. Bij de herbouw van de daken wordt gebruikgemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen met een langere levensduur. Hiermee wordt de onderhoudsbehoefte op de lange termijn verminderd.

Bijlagen

1. Plattegrond daken

De secretaris,

De voorzitter,

P. Simonse

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
