



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL



Zaaknummer: Z26-095500 / D26-281547

Openbaarheid: Ja

Raad: Ja

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf/ mail datum: 25 juni 2026

Portefeuillehouder: Wethouder ing. S.A.S.
Spaargaren

Behandelend ambtenaar:

Salaheddine Samaoui

06-14853172

s.samaoui@amstelveen.nl

Rommert Mulder

06 34 55 98 42

r.mulder@amstelveen.nl

Afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed

Onderwerp

Aanvullend krediet asbestsanering daken Oosteinderweg 247

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In te stemmen met het voortzetten van de saneringswerkzaamheden binnen het beschikbare budget, zodat de werkzaamheden zoveel mogelijk zonder onderbreking kunnen worden uitgevoerd;
2. 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;
3. De jaarlijkse kapitaallasten voortvloeiend uit de investering van € 31.800 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van de gemeente;
4. Dit voorstel aan de raad voor te leggen, ter besluitvorming over de onder 2 en 3 genoemde punten.

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.

In 2025 zijn de renovatiewerkzaamheden aan de platte daken en lichtstraten van het pand aan Oosteinderweg 247 gestart en sindsdien onafgebroken voortgezet. Het betreft de daken 2, 5, 6, 8, 11, 16 en 17, zoals weergegeven op bijlage 1. De werkzaamheden aan deze daken zijn inmiddels afgerond en een aantal lichtstraten zijn vervangen.

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.

Bij de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden is uitgegaan van een asbestvrije situatie, aangezien op basis van eerdere steekproeven en visuele inspecties geen asbest in de dakconstructie is aangetroffen. Dit onderzoek is zorgvuldig uitgevoerd overeenkomstig de geldende richtlijnen en gangbare onderzoeksmethoden. Daarbij zijn geen aanwijzingen geconstateerd voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Uit aanvullend destructief onderzoek is gebleken dat in een aanzienlijk deel van de platte daken asbesthoudende bitumineuze dakbedekking aanwezig is. Deze lagen waren bij het eerdere onderzoek niet zichtbaar of detecteerbaar. De aangetroffen verontreiniging leidt tot een aanzienlijke uitbreiding van de benodigde sanerings- en uitvoeringswerkzaamheden. In de bijgevoegde tekening is weergegeven welke daken asbesthoudend (rood) en welke daken asbestvrij (groen) zijn.

Van het totale te renoveren dakoppervlak van ongeveer 8.500 m² blijkt ongeveer 5.300 m² asbesthoudend te zijn.

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.

Kanttelingen 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

Na instemming van het college wordt dit voorstel voorgelegd aan de raad ter goedkeuring.

De werkzaamheden worden na zomervakantie gefaseerd uitgevoerd. De uitvoering vindt plaats in overeenstemming met 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;
2. Raadsvoorstel en besluit.

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 18 augustus 2026, nr. 12](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)