

RAADSBERICHT

INFORMATIE VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS AAN DE GEMEENTERAAD

Nummer : 2017-4
Datum : 9 februari 2017
Onderwerp: Tijdelijk huisvesting en asbestsanering Waterhuizerweg 7
Bijlagen: Begroting kosten project
Steller : J. Oomen

Aanleiding

De Stichting Kinderopvang Haren (SKH) huurt een pand van de gemeente Haren aan de Waterhuizerweg 7. Zij verzorgen hier de Buitenschoolse opvang (BSO) voor kinderen in de leeftijd van 5 tot 12 jaar en een kinderdagopvang (KDV) voor kinderen van 0 tot 4 jaar.

Tijdens het verkooptraject van het pand door de gemeente aan de SKH is losliggend asbest geconstateerd op de zolder. In verband met een mogelijk gezondheidsrisico hierdoor, moet het gebouw op korte termijn worden gesaneerd.

Op 29 november 2016 hebben wij besloten een project op te starten, met 3 fasen:

- Realisatie tijdelijke huisvesting SKH
- Asbestsanering gebouw Waterhuizerweg
- Afhandeling schade met de verzekering en voortgang verkoop

Fase 0: Heroverweging verkooptraject

Hoewel de onderhandelingen over de verkoop van het pand aan de SKH in een vergevorderd stadium zijn, hebben wij gezien de ontstane situatie een heroverweging met betrekking tot de toekomst van het pand uitgevoerd.

Ter voorbereiding op dit advies zijn daarom onderstaande scenario's onderzocht:

- Saneren, pand verkopen aan SKH;
- Saneren, pand blijven verhuren aan SKH;
- Niet saneren, zolder hermetisch afsluiten, pand blijven verhuren aan SKH;
- Niet saneren, SKH permanent elders huisvesten, pand afstoten in huidige staat
- Verkoop van het pand voor symbolisch bedrag aan SKH, inclusief de verplichting tot asbestsanering.

Deze scenario's zijn besproken met de SKH. Zij hebben aangegeven dat de opties 1 t/m 4 tot de mogelijkheden behoren. Op basis van ons onderzoek hebben wij besloten ons eerder genomen besluit van 29-11-2016 te handhaven en het gebouw aan de Waterhuizerweg 7 te saneren en de Kinderopvang tijdelijk elders te huisvesten. Na sanering gaan wij over tot verkoop van het pand aan de SKH.

Scenario 1: Saneren, pand verkopen aan de SKH

De SKH wordt tijdelijk elders gehuisvest, het gebouw wordt gesaneerd en gerenoveerd, waarna verkoop aan de SKH volgt. Hierover dienen dan nieuwe kaders opgesteld te worden.

Met de verkoop van het gebouw wordt gevolg gegeven aan het beleid van de gemeente Haren om vastgoed af te stoten.

Het nadeel is dat er een investering plaatsvindt in een pand dat wordt afgestoten. Er vinden geen verbeteringen plaats aan het gebouw die zich terugverdienen in de verkoopprijs.

Voordeel van deze optie is dat er een incidentele opbrengst ingeboekt kan worden uit de verkoop. (Verkoopprijs minus af te boeken boekwaarde). Tevens zal er een structureel voordeel in de begroting optreden omdat de dotering aan de voorziening groot onderhoud en de jaarlijkse kosten uit de begroting kunnen worden geschraapt. Daarentegen krijgen we geen huurinkomsten meer binnen. Dit levert echter wel een positief saldo structureel op in de begroting. De exacte bedragen zijn afhankelijk van de werkelijke verkoop maar naar verwachting zal de verkoop van beide kinderopvanglocaties tussen de 2 en 2,5 ton incidenteel opleveren en ca. 50.000 euro structureel. Let op: dit zijn indicaties en zullen in een vervolg traject verder worden uitgewerkt.

Aanwezigheid loden waterleiding in pand Waterhuizerweg 7

Op 16 december 2016 hebben wij tijdens een bouwkundige inspectie geconstateerd dat er in een deel van het gebouw een loden waterleiding aanwezig is die op dat moment nog gebruikt werd. Deze leiding voorzag de harmonicavleugel, de centrale keuken en de BSO Merlijn van drinkwater. Het gebruik van loden leidingen voor de drinkwatervoorziening wordt echter afgeraden in verband met de afgifte van lood aan het water. De loden leiding is dan ook direct op advies van de GGD Groningen afgesloten en wordt niet meer gebruikt. Er is een tijdelijke alternatieve watervoorziening georganiseerd door middel van flessenwater.

Laag risico voor de gezondheid

Om een goed beeld te kunnen vormen van de hoeveelheid lood die in het water aanwezig is, zijn recent twee reeksen watermonsters afgenomen. Uit beide reeksen blijkt de hoeveelheid lood in het water hoger te zijn dan de drinkwaternorm van 10 microgram/liter. Gezien de gemeten waarden in het drinkwater van de harmonicavleugel, centrale keuken en BSO Merlijn is het mogelijk dat de kinderen die daar opgevangen worden (kinderen vanaf twee jaar) een kleine hoeveelheid extra lood hebben binnen gekregen. Volgens GGD Groningen is het risico op gezondheidseffecten door de extra hoeveelheid lood laag. Overigens krijgen mensen op allerlei manieren lood binnen, bijvoorbeeld via voeding, drinkwater, lucht, huisstof en bodem.

Vervolgafspraken gemeente Haren en SKH

De vervolgafspraken met de SKH zijn:

het water uit de loden waterleiding wordt tot de asbestsanering niet gebruikt als consumptiewater;

de loden waterleiding wordt vervangen door een koperen waterleiding tijdens de herstelwerkzaamheden na de sanering;

nadien worden er ter controle nogmaals watermonsters afgenomen.

Informatie naar ouders

Stichting Kinderopvang Haren heeft de ouders twee maal per brief geïnformeerd over de ontstane situatie in samenspraak met ons en de GGD Groningen. Daarin wordt ook verwezen naar algemene informatie over lood in drinkwater op de website van de GGD Groningen: <https://ggd.groningen.nl/milieu-gezondheid/lood-in-drinkwater-1/lood-in-drinkwater>.

Ook geeft de SKH aan dat ouders bij vragen over dit onderwerp contact op kunnen nemen met de afdeling milieu & gezondheid van de GGD Groningen.

Fase 1: Realisatie tijdelijke huisvesting SKH

De combinatie van de aanwezige asbest en de vondst van de loden leiding heeft ertoe geleid dat op 22 december 2016, in afstemming met de portefeuillehouder Volksgezondheid, de voorbereidingen voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting versneld zijn voortgezet. Dit om het mogelijke gezondheidsrisico uit te sluiten en eventuele onrust onder de gebruikers van het gebouw en de ouders te voorkomen. De GGD is betrokken bij deze keuzes en heeft geadviseerd om zo snel mogelijk het pand te verlaten. Omdat we voortvarend bezig zijn met tijdelijk huisvesting hebben we toestemming van de GGD om in het bestaande pand te blijven. Voorwaarde hiervoor is wel dat we maandelijks luchtmetingen uitvoeren om te controleren of de ruimtes nog veilig zijn. Mocht uit deze meting enige asbest gevonden worden moet het pand acuut gesloten worden. Als indicatie hebben we uiterlijk februari aangegeven voor overgang naar de units.

We streven ernaar met ingang week 8 de KDV op te vangen in tijdelijke units op het terrein. De kinderen van de BSO worden dan gehuisvest in het schoolgebouw aan de Rummerinkhof 6a.

Naar aanleiding van de aanbesteding voor de tijdelijke huisvesting is de opdracht verstrekt aan Portakabin voor de plaatsing van units op het terrein aan de Waterhuizerweg 7. Ook zijn de lokalen in het gebouw aan de Rummerinkhof gereed gemaakt voor de opvang van de BSO. De kosten hiervoor zijn opgenomen in het bijgevoegde kostenoverzicht. We hebben rekening gehouden bij de plaatsing en huur van de units voor de duur van ca. 6 maanden. Deze kosten maken onderdeel uit van de totale geraamde projectkosten. Zie hiervoor de financiële paragraaf.

Fase 2: Asbestsanering gebouw Waterhuizerweg

Inmiddels zijn wij gestart met de voorbereidingen van de asbestsanering. Hiervoor is een aanbestedingstraject uitgezet. Vier bedrijven zijn gevraagd een offerte uit te brengen. Op basis van de meest voordelige inschrijving, waarbij gekeken is naar kosten, duur van de werkzaamheden en kwaliteit, wordt geadviseerd de werkzaamheden te gunnen aan Asbest Techniek Nederland voor een bedrag van € 458.590,- (incl. btw). Dit bedrag is hoger uitgevallen dan vooraf verwacht. Dit heeft enerzijds te maken met het lastig kunnen bereiken van de vervuiling en anderzijds met de gewijzigde wet- en regelgeving per 1 januari 2017. Hierdoor is het regime waarbinnen gesaneerd moet worden verzwaard.

Na de sanering vindt renovatie van het gebouw plaats. Hierbij wordt het gebouw teruggebracht in de huidige staat. Er worden geen extra werkzaamheden verricht. De kosten hiervan zullen hoger uitvallen dan eerder begroot, doordat inmiddels is gebleken dat naast de systeemplafonds ook de gehele zoldervloer en de volledige bedrading in het gebouw moeten worden vervangen. Verder moeten de houten dakdelen worden gesaneerd.

Fase 3: Afhandeling schade met verzekering en voortgang verkoop

Er is juridisch advies ingewonnen over de rechten en plichten van de gemeente Haren ten aanzien van de ontstane situatie vanuit de huurovereenkomst met de SKH en de voorwaarden van de WA-verzekering.

De gemeente was uiteraard niet op de hoogte van de hiervoor genoemde gebreken. Dat doet echter niet af aan het feit dat de gemeente als verhuurder op grond van de huurovereenkomst in beginsel gehouden is om het gehuurde aan de SKH ter beschikking te stellen. Met het oog op de huurovereenkomst en op de waarde die de gemeente hecht aan de duurzame relatie met de SKH stelt de gemeente dan ook tijdelijk vervangende ruimte ter beschikking en spant de gemeente zich in om de hinder voor de SKH zoveel mogelijk te beperken.

Om de financiële schade voor de gemeente te beperken is juridisch onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om een beroep te doen op de WA-verzekering. Met name voor het verhalen van de extra kosten voor de tijdelijke huisvesting als gevolg van de asbestsanering. Gebleken is dat de kosten niet in aanmerking komen voor vergoeding. De financiële gevolgen komen hiermee volledig ten laste van de gemeente Haren.

Financiële gevolgen

Gedurende de voorbereiding van het project is gebleken dat de kosten voor asbestsanering hoger uitvallen dan in eerste instantie verwacht. In de bijlage zijn de kosten per fase uitgewerkt.

De totale kosten van het project zijn begroot op € 982.300,- (incl. btw, die niet is terug te vorderen). Zie de bijlage voor een specificatie van de begrote kosten. Aangezien de asbestvondst is gedaan in 2016, moeten de kosten voor het project verplicht ten laste gebracht worden gebracht van de resultatenrekening 2016. Dit leidt in de jaarrekening 2016 tot een nadelig verschil met de begroting van € 982.300. Het totale resultaat 2016 (dus inclusief de tegenvaller van € 982.300) zal via de resultaatsbestemming in de jaarrekening 2016 gedekt moeten worden uit de reserves. Daardoor zal er sprake zijn van een verslechtering van de solvabiliteit met ca. 1%.

Wij leren uit deze case dat wij de milieurisico's in onze paragraaf Weerstandsvormogen en risicobeheersing in de begroting en jaarstukken hebben onderschat. Voor de maximale impact was hiervoor namelijk slechts een bedrag van € 200.000,- geschat. In het kader van actualisatie van genoemde paragraaf in de Jaarstukken 2015 zullen wij het risico herbeoordelen. Dat dit zal leiden tot een hogere benodigde weerstandscapaciteit en daarmee tot een hogere benodigde Algemene Reserve moge duidelijk zijn. Aangezien het belang van de Algemene Reserve hierdoor alleen maar toeneemt, zullen wij bij de periodieke screening van de bestemmingsreserves, die wij ook uit zullen voeren in het kader van de resultaatsbestemming in de Jaarstukken 2015, met een extra scherpe blik kijken naar nut en noodzaak van iedere bestemmingsreserve. In het kader van de Jaarstukken 2015 zullen wij u hier nader over adviseren.

Planning

De SKH zal het huidige gebouw zo spoedig mogelijke verlaten, waarna de asbestsanering kan starten. Op basis hiervan is onderstaande planning opgesteld.

Week	Activiteit
4	Opdrachtverstrekking asbestsanering
5 - 6	Vorbereidende werkzaamheden plaatsen tijdelijke units
7	Plaatsing tijdelijke units
8	Verhuizing SKH Ingebruikname tijdelijke huisvesting SKH
9 - 30	Uitvoering sanering
31	Ingebruikname gebouw Waterhuizerweg

In de periode tussen week 7 en week 30 vinden de gesprekken met de SKH over de aankoop van het gebouw plaats.

Communicatie

In overleg met de afdeling communicatie is een communicatieplan opgesteld. De twee belangrijkste doelgroepen zijn:

Ouders die gebruik maken van de opvang van de SKH aan de Waterhuizerweg

Omwonenden van de Waterhuizerweg die te maken krijgen met de plaatsing van de tijdelijke units en de werkzaamheden ten behoeve van de asbestsanering.

Beide doelgroepen worden, door middel van een brief en een inloopavond, voorafgaand aan de werkzaamheden geïnformeerd over de gang van zaken.

Verdere communicatie vindt plaats via de reguliere kanalen.

Arhi-procedure

De acute situatie en de daarmee gepaard gaande risico's noodzaken tot een snelle uitvoering van de maatregelen, waaronder het regelen van tijdelijke huisvesting voor de kinderopvang. Voor alle kosten die voortvloeien uit de asbestvondst dienen wij, op basis van onze verslaggevingsrichtlijnen (BBV) een verplichte voorziening ten laste van de resultatenrekening 2016 te vormen. Gezien het verplichtende karakter van zowel de acties als wijze van verwerking van de financiële gevolgen is de Arhi-procedure niet van toepassing