gemeente Den Helder

Raadsinformatiebrief

Nr. RI17.0111 (2017)

Betreft: Arbo-omstandigheden renovatie stadhuis

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op woensdag 20 september 2017 heeft u een raadsvoorstel RVO17.0069 ontvangen, waarin onder andere een investeringskrediet wordt gevraagd voor de renovatie van het stadhuis. In het raadsvoorstel is eveneens aangegeven dat de definitieve uitkomsten van de Arbo deskundige niet afgewacht zijn, vanwege de tijdsdruk om 1 januari 2018 te halen.

Inmiddels is de rapportage van de Arbo deskundige (Merosch) beschikbaar, waarin de lijn zoals in het raadsvoorstel opgenomen grotendeels overeind blijft. De conclusie luidt als volgt:

Het voldoet, op één onderdeel na (luchtkwantiteit), aan het (wettelijke) minimum maar het houdt niet over. De gebouwdiepte en beperkte plafondhoogte (ca. 10 cm lager dan het huidige plafond) van het gebouw in combinatie met de beoogde bezetting zorgen dat de randvoorwaarden voor het maken van een optimaal binnenklimaat verre van ideaal zijn.

Daarbij komt dat het lijkt dat keuzes t.a.v. installatieconcepten en bouwkundige oplossingen met name gedreven zijn door zo laag mogelijke investeringskosten en geen of te beperkt rekening is gehouden met de levensduurkosten (onderhoud, energie en eindwaarde) en het aspect duurzaamheid.

Andere keuzes t.a.v. de isolatie van de bouwkundige schil en installaties (met name klimaatplafonds) zullen zorgen voor een beter binnenklimaat, lagere onderhoudskosten, lagere energielasten en hogere eindwaarde van het gebouw. Waarbij de kanttekening dat het gebouw per definitie zijn constructieve beperkingen heeft om er een goede werkomgeving met een hoge bezetting in te maken.

Maatregelen om te voldoen aan de Arbo wet- en regelgeving
In het programma van eisen (PVE) is opgenomen dat een Arbo technisch verantwoord werkklimaat gecreëerd dient te worden. Het huidige definitief ontwerp voldoet niet aan het PVE, doordat de voorgestelde hoeveelheid lucht lager is dan het gestelde minimum in het Arbobesluit. Het is daarmee noodzakelijk dat het installatietechnisch ontwerp aangepast wordt. Hierin zijn twee opties mogelijk.

Optie 1: aanvullende decentrale units
Duurzaamgebouw, verantwoordelijk voor het installatietechnisch ontwerp, heeft aangegeven dat de hoeveelheid lucht vergroot kan worden, door plaatsing van meer decentrale units. De extra kosten zijn door Duurzaamgebouw geraamd op € 320.000,--.

Optie 2: klimaatplafonds
Als alternatief is het ook mogelijk om het technisch ontwerp aan te passen en in plaats van decentrale units gebruik te maken van klimaatplafonds. Naast het feit dat dit leidt tot significante verbetering van het binnenklimaat is ook een verlaging van het plafond niet meer nodig. Dit zorgt voor een betere ruimtebeleving, betere daglichttoetreding en daarmee een prettiger werkklimaat. In rapportcijfers gaan we dan van een 6- naar een 7+. De investeringskosten voor de klimaatplafonds zijn geschat op ca. € 800.000,-- inclusief de bouwkundige aanpassingen.

Exploitatiekosten
Merosch stelt in haar rapportage dat bij de keuze voor decentrale units onvoldoende rekening is gehouden met de levensduurkosten (onderhoud, energie en eindwaarde). Het onderhoud van decentrale units is arbeidsintensief omdat tweemaal per jaar de filters van elke afzonderlijke unit vervangen dienen te worden.

De investering in klimaatplafonds is hoger dan die voor extra decentrale units, maar wordt deels gecompenseerd door lagere exploitatiekosten. De jaarlijkse meerkosten van klimaatplafonds komen daarmee op € 24.000,-. In onderstaand overzicht is dit uiteengezet.

	Extra decentrale units	**Klimaatplafonds**	**Verschil**
Initiële kosten	€ 320.000,-	€ 800.000,-	€ 480.000,-
Levensduur (= afschrijvingsperiode)	15 jaren	20 jaren	5 jaren
Kapitaallasten	€ 31.000,-	€ 64.000,-	€ 33.000,-
Exploitatiekosten	€ 17.000,-	€ 8.000,-	€ 9.000,-
Totale jaarlijkse kosten	€ 48.000,-	€ 72.000,-	€ 24.000,-

Aanbestedingsprocedure
De aanbestedingsprocedure is sinds 21 september 2017 gestart. Gedurende de procedure kunnen onder bepaalde voorwaarden wijzigingen of aanpassingen doorgevoerd worden.

Zowel optie 1 als optie 2 kunnen als wijziging in de lopende aanbestedingsprocedure worden opgedragen. Voor optie 2 wordt een vertraging van 5 tot 6 weken verwacht, omdat het technisch ontwerp aangepast moet worden en vervolgens de aannemers extra rekentijd nodig hebben. Concreet betekent dit dat de (definitieve) gunning van optie 2 eind januari 2018 zal plaatsvinden.

Werkplekconcept
Vooralsnog zijn er geen stukken door Coare aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de minimaal benodigde oppervlakte van 8m2 per werkplek. Het is daardoor niet mogelijk om dit onderdeel te beoordelen op Arbo wet- en regelgeving. Coare is verzocht op zeer korte termijn inzicht te verstrekken. Zonder dit inzicht kan geen oordeel worden gegeven of het ontwerp voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Conclusie
Wij verzoeken u bovenstaande informatie te betrekken bij uw besluitvorming in uw raad op 16 oktober aanstaande.

Den Helder, 10 oktober 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling

MINUUT

secretaris
Robert Reus