

# Burgemeester & wethouders

**Datum 9 juli 2024**

## Onderwerp

Vervanging dakpakket Raadhuis Hoogeveen

## Wij willen

Het dakpakket op het dak van het Raadhuis aan de Westvleugel (parkzijde) vervangen om de kwaliteit en een veilige en gezonde werkomgeving te behouden

## Wij besluiten

1. Opdracht te geven om het dakpakket op de Westvleugel van het Raadhuis per direct te vervangen
2. Af te wijken van het inkoopadvies en de opdracht zoals genoemd onder beslispunt 1 rechtstreeks aan één partij te gunnen.
3. De financiële consequenties te verwerken in Gemrap II.
4. Vooruitlopend op het vaststellen van Gemrap II te starten met de werkzaamheden.
5. De gemeenteraad schriftelijk te informeren middels bijgevoegde brief.

## Want

- 1.1. *Het dak is lek en dit leidt tot risico's*  
Er is op meerdere punten lekkage geconstateerd waardoor kortsluiting is ontstaan door de lekkage is er een acuut probleem en is er een risico op kortsluiting met mogelijk brandgevaar. Om dit risico zoveel mogelijk te vermijden zijn er per direct aardlekschakelaars geplaatst om kortsluiting zoveel mogelijk te voorkomen. Echter om de risico's volledig uit te sluiten moet het dak zo spoedig mogelijk worden vervangen.
  - 1.2. *Volledige vervanging noodzakelijk*  
Eerdere reparaties hebben niet gezorgd voor een permanente oplossing. Er is geconstateerd dat het dakpakket onder de dakbedekking verzadigd is met water. Dit betekent dat er op meerdere plekken lekkages zullen zijn en het niet is te herleiden waar de lekkages vandaan komen. Hierdoor is volledige vervanging van het dakpakket noodzakelijk. Ook uit de meerjarenonderhoudsplanning blijkt dat dakvervanging op korte termijn aan de orde is. Hierbij was de verwachting in de meerjarenonderhoudsplanning alleen dat het ging om het opnieuw overlagen van het dak. Nu is er sprake van het volledig vervangen van het dak.
  - 1.3. *Risico voor arbeidsomstandigheden van medewerkers*  
De kortsluiting heeft geleid tot elektrische problemen die niet alleen de werkomstandigheden in het raadhuis verstoren maar ook risico's voor de gezondheid en veiligheid van de medewerkers vormen.
  - 1.4. *Mogelijkheid tot verduurzaming*  
Door het vervangen van het dakpakket kan direct een duurzaamheidslag gemaakt worden door het aanbrengen van een goed geïsoleerd dak. Deze werkzaamheden worden bij deze dak vervanging dan ook direct uitgevoerd. Hierdoor leveren we ook versneld een bijdrage aan onze ambitie om de gemeentelijke gebouwen te verduurzamen.
- 2.1 *Opdrachtwaarde wordt geschat op minstens € 150.000*

In het gemeentelijk inkoopbeleid is vastgelegd dat een 'werk' met een geraamde waarde van minder dan € 150.000, één op één gegund mag worden. De kosten voor het vervangen van het dak worden geschat op minimaal € 150.000. Hierdoor is op basis van het inkoopbeleid een dergelijke opdracht gehouden aan een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

### *2.2 Afwijken van het inkoopbeleid is mogelijk*

In de gemeentelijke beleidsregels voor inkoop en aanbesteden is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouder bevoegd is om in uitzonderingsgevallen gemotiveerd af te wijken van dit beleid. Dit zoals vastgelegd in punt 10 van de genoemde beleidsregels.

### *2.3 Inkoopadvies*

Negatief advies van Inkoopadvies voor het één op één gunnen van deze opdracht. Conform het inkoopbeleid dient er een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure doorlopen te worden. Gezien de omstandigheden en urgentie van de vervanging van het dakpakket begrijpt inkoopadvies de urgentie van vervanging. Echter geeft de conclusie van het technisch rapport dd. 08.02.2024 het volgende aan: "Gezien de slechte staat van onderhoud van de toegepaste dakbedekkingsconstructie is het advies om op korte termijn over te gaan op renovatie". De noodzaak tot vervanging is ruim 4 maanden bekend en daarom adviseert Inkoopadvies negatief om gebruik te maken van een spoedprocedure (AW art. 2.32 lid 1 sub c) en daarbij af te wijken van het inkoopbeleid en de opdracht één op één te gunnen.

Het niet doorlopen van een meervoudige onderhandse aanbesteding van deze opdracht brengt de volgende risico's met zich mee:

- We weten niet of de beste prijs/kwaliteitverhouding gerealiseerd voor deze opdracht;
- We kunnen klachten krijgen van andere partijen uit de markt omdat partijen het niet eens zijn met het één op één gunnen van de opdracht;
- We hebben geen zekerheid of het één op één gunnen inhoudelijk een eventuele rechterlijke toets kan doorstaan.

Het risico op 'financiële onrechtmatigheid' achten inkoopadvies klein voor zover de waarde van de opdracht niet boven de grens voor een Europese aanbesteding gaat komen.

### *3.1 Alleen reguliere onderhoudswerkzaamheden begroot*

Op basis van de laatst vastgestelde meerjarenonderhoudsplanning stond in 2025 het overlagen van de dakbedekking van het raadhuis gepland. Er is rekening gehouden met een onderhoudskosten van circa € 30.000. Echter, omdat het dakpakket nu volledig is verzadigd moet het volledige dak worden vervangen. Hierdoor nemen de kosten toe tot minimaal € 150.000 ten opzichte van de reguliere werkzaamheden van € 30.000.

Aangezien de financiële consequenties niet zijn begroot betekent dit dat het vervangen van het dak in 2024 voor extra gaven zullen zorgen van minimaal € 150.000. Deze financiële consequenties worden verwerkt in Gemrap II.

### *4.1. Directe vervanging noodzakelijk*

Omdat het repareren van het dak, om de genoemde risico's te vermijden, nu noodzakelijk is kan er niet gewacht worden. Daarom wordt vooruitlopend op het vaststellen van Gemrap II gestart met het uitvoeren van de werkzaamheden.

### *5.1 Bevoegdheid gemeenteraad*

Het wijzigen van de begroting verloopt via de Gemrap II. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om deze wijziging vast te stellen. Echter, gelet op de noodzaak worden de maatregelen vooruitlopend op het vaststellen van Gemrap II uitgevoerd. Om deze reden wordt de gemeenteraad schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

## **Maar**

### *Tijdelijk overlast in het raadhuis*

Er zijn nadelen verbonden aan de uitvoering van de werkzaamheden. Dit betreft onder andere mogelijke overlast voor de dagelijkse werkzaamheden in het raadhuis, zoals aan geluid en de klimaatomstandigheden op de werkvloer (ivm met verwijderen van de koel- en luchtbehandelingsinstallaties).

### *Luchtbehandeling en koelinstallaties worden niet direct vernieuwd*

Op het dak van het raadhuis staan installaties voor luchtbehandeling en koeling. Deze installaties zijn verouderd maar noodzakelijk voor een goede klimaatbeheersing in het Raadhuis. De exacte kosten en maatregelen voor het vernieuwen van deze installaties zijn (nog) niet bekend. In normale omstandigheden is het wenselijk om het vervangen van het dak en de installaties gelijktijdig uit te voeren. Gelet op de urgentie voor het vervangen van het dak, en de voorbereidingstijd die nodig is voor het vervangen van de installaties, kunnen de werkzaamheden niet gelijktijdig worden uitgevoerd. Dit betekent wel dat de installaties op een later moment vervangen moeten worden. Zodra de kosten en planning voor het vervangen van de installaties nader is uitgewerkt wordt een voorstel voorgelegd voor deze werkzaamheden. Dit onderzoek is reeds in gang gezet. Verwacht wordt dat de in de begroting opgenomen middelen voor het vervangen van de installaties niet toereikend zullen zijn.

## **Achtergrond**

Vanaf december 2023 zijn er lekkages geconstateerd op het dak van de westvleugel van het raadhuis. Dit ter hoogte van een lichtkoepel bij de trapopgang aan de noordzijde van het gebouw en de ander bij de schoorsteen. Aan een dakdekkersbedrijf is destijds direct opdracht gegeven om deze lekkages te herstellen.

Na het uitvoeren van de dak reparaties is geconstateerd dat er nog steeds lekkages zijn in het raadhuis. Hierdoor is er onder andere kortsluiting ontstaan. Om de risico's zoveel mogelijk te vermijden zijn er direct maatregelen getroffen. Onder andere de volgende stappen zijn gezet:

- De systeemplafondplaten zijn verwijderd om te constateren waar lekkages vandaan komen
- Er is opdracht gegeven aan een installateur om aardlekschakelaars te plaatsen in de verdeelkast.
- Medewerkers zijn op de hoogte gesteld van de situatie
- Er is contact gelegd met de arbo coördinator.

## **De financiële gevolgen zijn**

De totale kosten voor de vervanging van het dakpakket en het verwijderen van de oude installaties worden geschat op minimaal €150.000,- . Deze kosten zijn niet opgenomen in de begroting voor 2024. In 2025 is enkel rekening gehouden met het aanbrengen van een nieuwe laag dakbedekking waarvan de kosten zijn begroot op € 30.000. Dit bedrag omvat de kosten van materialen, arbeid en onvoorziene uitgaven. De vervanging van de luchtbehandeling en koelinstallaties zijn niet meegenomen in dit bedrag.

## **Alternatieven**

1. Doorgaan met tijdelijke reparaties: dit is geen duurzame oplossing en zal uiteindelijk duurder zijn. Het geeft tevens risico's op terugkerende problemen en hogere onderhoudskosten
2. Uitstellen van de vervanging: dit verhoogt het risico op ernstige structurele schade en elektrische storingen, wat tot nog hogere kosten kan leiden en extra gevaarlijke werksituatie.
3. Het sluiten van één of meerdere verdiepingen van de westvleugel in het Raadhuis.

## **Communicatie**

De gemeenteraad wordt schriftelijk geïnformeerd middels bijgevoegde brief.

**Bijlagen**

- Technisch rapport over de staat van de dakbedekking Werkomschrijving Derbigum
- Raadsbrief