

de ondernemingsraad van de
gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Verzendgegevens

datum : 6-10-2017
kenmerk :
bijlagen :

behandeld door

Robert Reus

uw gegevens

brief van : 28 oktober 2017
kenmerk :

onderwerp

Adviesaanvraag renovatie stadhuis

Geachte ondernemingsraad,

Op 28 oktober heeft u mij schriftelijk een aantal vragen gesteld naar aanleiding van mijn adviesaanvraag inzake de renovatie van het stadhuis. U gaf daarbij aan de adviesaanvraag en bijbehorende stukken bekeken te hebben, maar deze pas te kunnen beoordelen na beantwoording van deze vragen. De antwoorden treft u hieronder aan, waarbij ik de volgorde in uw brief hanteer.

Totaal aantal m2 volgens pve 8640 bvo

Conform opgave Coare wordt er 7272 m2 verbouwd. Dit is een verschil van 1368 m2.

Graag zien wij een onderbouwing waarom we 1368m2 gaan inleveren.

[Het getal van 7.272 m2 heeft betrekking op het verhuurbaar oppervlak \(VVO\) en niet het bruto vloeroppervlak \(BVO\). Coare heeft op basis van het laatste DO van 6 september een geactualiseerde berekening gemaakt. Deze sluit op 8.914 m2 BVO excl. kelder. Dit is in lijn met het programma van eisen.](#)

Thermisch binnenklimaat is per zone regelbaar (eis)

Waaruit blijkt dat dit geregeld gaat is?

[De regeling is beschreven in de technische omschrijving in paragraaf 6.11.](#)

[De regeling is per luchtbehandelingsunit regelbaar dat betekent dat dit de zone is.](#)

Binnenlucht is individueel regelbaar (eis)

Waaruit blijkt dat de binnenlucht individueel regelbaar is?

[De regeling is beschreven in de technische omschrijving in paragraaf 6.11 en in 6.2 temperatuurregeling.](#)

CO2 regeling is wens.

Deze wens zou gezien de duurzaamheid wens en het optimaal maken van het klimaat in de kantoren een eis moeten zijn. Waarom is dit niet meegenomen in het ontwerp?

[Dit is een financiële afweging geweest. De installatie is wel voorbereid op het alsnog toevoegen van een CO2 regeling. De regeling is beschreven in de technische omschrijving in paragraaf 6.11.](#)

Geen geurhinder door externe factoren (eis)

Vervangen van het rioolsysteem is een eis indien men dit wil gaan garanderen. Waaruit blijkt dat dit geregeld is?

[De aanpassing van het riool is beschreven in de technische omschrijving installaties in paragraaf 6.4.](#)

Verlichting en helderheidswering

Men gaat uit van klasse C (basis) wens klasse is B (goed).

Waar is terug te vinden dat voldaan is aan deze wens?

[Uitgangspunten zijn de NEN-EN 12464-1:2011 nl. Aanvullend hierop worden niet alleen de taakgebieden met 500 lux verlicht, maar ook de directe omgeving. Dit geeft een rustiger beeld dan wanneer hier een lagere eis wordt gehanteerd. Voor de zonwering worden screens aangebracht die centraal en weersafhankelijk worden gestuurd. Om ze als helderheidswering te kunnen gebruiken zullen deze screens ook individueel aangestuurd kunnen worden. Dit wordt opgenomen in de Nota van Inlichting.](#)

Geluidhinder

Geluidshinder dat intern geproduceerd wordt door werkprocessen is nihil.

Merosch maakt zich hier nu zorgen over. Hoe gaat dit opgelost worden?

Geluidhinder wordt verminderd door akoestische demping toe te passen. Dit wordt bereikt met het toepassen van voldoende geluidsabsorberende materialen op wanden, vloeren en plafonds, zoals meegenomen in het definitief ontwerp. Ook met het kiezen van het juiste los meubilair kan de akoestische demping verder worden vergroot.

Gevel lucht en waterdicht maken en isoleren.

Waarom gaat dit beperkt gebeuren?

Het woord *beperkt* is wellicht wat ongelukkig. Wat bedoeld wordt is dat in de gevel de toevoer en afvoer van lucht voor de nieuwe decentrale klimaatinstallatie geregeld wordt. Alleen deze geveldelen worden voorzien van nieuwe kozijnen en voldoen aan de laatste eisen qua lucht- en waterdichtheid en isolatie. De gehele gevel wordt voorzien van na-isolatie. Alle bestaande te handhaven gevelkozijnen worden gecontroleerd en waar nodig hersteld. Daarnaast wordt het achterstallig onderhoud aan de gevel opgepakt.

40% doorbreken dragende binnenwanden alle niet dragende binnenwanden slopen/verwijderen.

Eis van 40% is er gekomen om ruimte te maken in het kantoorgedeelte. De 40% wordt niet gehaald en de meeste m² aan dragende wanden wordt weggehaald bij de vide. Graag een onderbouwing waarom is afgeweken van de eis uit het pve. Daarnaast ontvangen wij graag de bevestiging dat het gebouw constructief veilig blijft na het verwijderen van (delen van de) dragende wanden.

De in het PvE genoemde 40% is een streefpercentage geweest vanuit de wens om een meer transparante kantooromgeving te creëren. Tegelijkertijd is de eis gesteld dat het ontwerp geschikt moet zijn voor het nieuwe werken. Dat betekent onder meer dat er gebieden zijn waar meer openheid en geluidsoverlast wordt geaccepteerd, maar ook gebieden waar meer rust en privacy nodig zijn. Juist voor de laatste gebieden is het niet gewenst om teveel wanden te verwijderen omdat dit ten koste gaat van rust en privacy. Uiteindelijk komt hierdoor het percentage in het Definitief Ontwerp op 33% in plaats van 40%.

De constructeurs van ingenieursbureau SWINN zijn deskundig en verantwoordelijk voor de constructieve uitwerking van het ontwerp. Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning worden deze definitieve berekeningen nogmaals gecontroleerd door het bevoegd gezag.

Vereist is dat de nieuwe werkomgeving, ten aanzien van comfort & klimaat, voldoet aan de (arbo) regelgeving.

Coare valt terug naar Bouwbesluitnorm. Waarom gaat er niet voldaan worden aan de eis te voldoen aan arbo regelgeving?

Vanzelfsprekend zal voldoen moeten worden aan de van toepassing zijnde wet en regelgeving. Om die reden hebben wij ook gezamenlijk advies gevraagd aan een arbo deskundige (Merosch) om te kunnen beoordelen of het definitief ontwerp voldoet aan de arbo wetgeving.

In het college van 10 oktober aanstaande komt een aanvullend voorstel aan de orde waarin ingegaan zal worden op het advies van Merosch.

Spouwisolatie van de gevel (Rc =1 a 2);

Graag onderbouwing hoe dat dit gehaald gaat worden?

De gehele gevel wordt voorzien van na-isolatie. De te bereiken isolatiewaarde is vooral afhankelijk van de breedte van de spouw en komt bij een spouw van 6 centimeter uit op een Rc waarde van 1,7.

Isoleren van dak (Rc=2,5);

Graag onderbouwing hoe dit gehaald gaat worden?

Op de bestaande isolatielaag wordt een extra isolatielaag aangebracht. Dit is mogelijk omdat de bestaande dakrand hoog genoeg is. Voor alle daken wordt een warmteweerstand van minimaal $R_c = 3,50 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ geëist.

Isoleren verwarmingsleidingen in niet geïsoleerde (kruip)ruimten;

Niet duidelijk is waaruit blijkt dat dit gedaan gaat worden?

Dit zal in de Nota van Inlichtingen worden geregeld.

Toepassen van gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning;

Er komen losse units in de beuken die voorzien worden van nieuwe puien. Het is niet duidelijk of deze gaan zorgen voor het gewenste klimaat (zie oordeel Merosch) en hoe het klimaat in de beuken zal zijn waar deze units niet hangen. Deze units gaan zorgen voor hoge kosten in het onderhoud (exploitatie). Op welke manier wordt hier rekening mee gehouden in de exploitatiekosten?

Merosch heeft in haar advies aangegeven dat met aanvullende units wordt voldaan aan de minimum eisen, maar adviseert klimaatplafonds toe te passen. Dit advies wordt op 10 oktober in het college besproken. De exploitatiekosten zijn (nog) niet in beeld gebracht.

Handhaven recent vervangen verwarmingsinstallaties met HR ketels.

Er worden meer dan 30 jaar oude installatie-onderdelen hergebruikt. Je kunt je afvragen of dit handig is gezien het aantal jaren dat het gebouw en installatie, nog mee moeten.

Hergebruik van onderdelen wordt alleen toegestaan wanneer deze bij normaal onderhoud nog ten minste 10 jaar blijven functioneren.

Advies Merosch ten aanzien van klimaatplafonds.

Wat gaat u doen met het advies van Merosch ten aanzien van klimaatplafonds?

Doormiddel van klimaatplafonds wordt volgens Merosch het gewenste klimaat bereikt. Voor mij is een klimaat dat verre van ideaal is – zoals Merosch aangeeft – onverantwoord. Zoals u weet kampen wij het afgelopen jaar met grote binnenklimaat problemen als schimmels en bacteriën. Na de renovatie moet het binnenklimaat van dien aard zijn dat dit soort problemen tot het verleden behoren.

Daarnaast behoeft met klimaatplafonds het plafonds niet verlaagd te worden tot 2,30 meter. Dat komt de daglichttoetreding en werkbeleving ten goede.

Deze voordelen zijn groot. Daarom zal ik het college op 10 oktober aanstaande voorstellen dit advies van Merosch over te nemen.

De verlichting zal worden vervangen door LED verlichting Deze investering heeft een terugverdientijd van 5 jaar (=eis).

De verlichting wordt vervangen door led verlichting. Niet duidelijk is dat deze een terugverdientijd heeft van de gestelde 5 jaar.

Met de eis van 5 jaar in het programma van eisen wordt de wettelijke eis uit de Wet Milieubeheer bedoeld, waarbij alle ingrepen in het kader van duurzaamheid uitgevoerd dienen te worden als ze terugverdiend worden in 5 jaren. Andersom is het niet zo, dat ingrepen altijd terugverdiend dienen te worden in 5 jaren. Het staat de gemeente vrij om ook duurzaamheidsmaatregelen te nemen die een langere terugverdientijd kennen. De rapportage van Search geeft een toelichting op het verduurzamen van de verlichting (EM10). Hierin staat dat led-verlichting ten opzichte van tl-verlichting een terugverdientijd heeft van 5 tot 6 jaar.

Installatie geluid. Advies is een maximale waarde van 35 dB(A) conform Arbo.

Er moet nog een hoop duidelijk worden aangaande de omgang met de akoestiek.

Wij ontvangen graag een onderbouwing voor de maatregelen die op dit gebied getroffen worden of voornemens zijn te gaan treffen.

De installaties worden uitgewerkt door de aannemer. Daarvoor geldt een eis van maximaal 35 dB(A) voor installatiegeluid in verblijfsruimten. In de praktijk betekent dit onder meer:

- riolering en hemelwaterafvoeren extra akoestisch inpakken op de plekken waar dit geluidsoverlast geeft (verlaagd plafond en kokers)
- maximale snelheden in luchtkanalen en water-, cv- en koelleidingen
- akoestische afscherming van ventilatie units boven het plafond

Daglicht op de werkplek.

We ontvangen graag het rapport van Nieman.

Het rapport van Nieman heeft u inmiddels ontvangen.

Arbo werkplekken.

Graag ontvangen wij het meest actuele overzicht met onderbouwing van waar de arbo werkplekken komen.

Vooralsnog zijn er geen stukken door Coare aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de benodigde hoeveelheid m2 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. Op het moment dat ik deze informatie heb ontvangen, zorg ik dat u die direct ook ontvangt.

Duurzaamheid.

Uit het raadsvoorstel RVO17.0069 blijkt dat er niet voldaan wordt aan de motie 6.33 (energie neutraal in 2040).

Graag ontvangen wij de onderbouwing waarom is besloten om niet aan deze motie te voldoen. Daarnaast ontvangen wij graag het overzicht van de alternatieven die u heeft afgewogen en blijikbaar heeft afgewezen.

Deze motie is geen onderdeel geweest van het programma van eisen en daarom niet meegenomen in de ontwerp opgave. Ten aanzien van klimaatinstallaties zijn de volgende alternatieven beschouwd:

- Ventileren en koelen met een centrale LBK. Hiervoor is niet gekozen vanwege het ruimtegebruik voor de luchtkanalen, de beperkte mogelijkheid voor regeling en veel constructieve aanpassingen aan het gebouw vanwege het kanalenverloop.
- Klimaatplafond. Hiervoor is niet gekozen vanwege de investeringskosten, het ruimtegebruik voor de luchtkanalen en veel constructieve aanpassingen aan het gebouw vanwege het kanalenverloop.
- Vloerverwarming / koeling. Dit alternatief heeft onvoldoende koelcapaciteit en heeft als extra nadeel dat in alle dekvloeren gefreesd moet worden. Daarnaast moet dan nog steeds een afzonderlijke installatie voor ventilatie worden gerealiseerd.
- Individuele klimaatunits. Deze zijn bouwkundig goed inpasbaar en kunnen ventileren, koelen en verwarmen.

Overigens is in het ontwerp zoveel mogelijk gekozen voor duurzame en cradle to cradle materialen.

Er wordt €200.000 extra uitgegeven aan het bestuursdomein.

Wat is de toegevoegde waarde van deze extra wens? Wat gaat er mis als deze investering niet gedaan wordt? Wat missen we en op welke aspecten?

Het Programma van Eisen was niet specifiek genoeg voor het bestuursdomein. De toegevoegde waarde is dat het bestuursdomein met de extra wensen optimaal gaat functioneren. De functie van het bestuursdomein bij calamiteiten was onvoldoende verwerkt, evenals de behoefte aan vergadermogelijkheden, betrouwbaarheid en ontvangst van bezoekers. Met het realiseren van deze extra wens worden deze aspecten alsnog adequaat ingevuld.

Buitenschil.

Op onderdelen (opknappen gevel, klimaatplafonds, daglicht en klimaat verbetering) wordt niet voldaan aan de eisen van het pve terwijl er wel gekozen wordt voor een extra investering in het bestuurlijke domein zonder dat dit in het pve is vastgelegd:

Op welke gronden zijn deze keuzen gemaakt?

De gevel wordt lucht- en waterdicht gemaakt en geïsoleerd conform het programma van eisen, klimaatplafonds worden niet gevraagd in het programma van eisen en de daglichttoetreding voldoet aan het bouwbesluit. De wens om het bestuursdomein te optimaliseren is bij de vorige vraag toegelicht.

Overmaat

Waarom wordt er nu gekozen voor de sloop van deze overmaat? We zien graag een uitgebreide overzicht van de kosten (exploitatie en investering) tussen het behoud van de huidige overmaat en de eventuele sloop er van?

We volstaan hier met een beknopt antwoord. Sloop is financieel de goedkoopste oplossing en leidt er toe dat de jaarlijkse exploitatielasten voor het betreffende gedeelte verdwijnen. Een alternatief scenario zoals het casco of volledig inrichten van het resterende gedeelte kent een aanzienlijk hogere initiële investering. Daarnaast ontstaat dan het risico dat het resterende gedeelte lange tijd niet verhuurd of onverkocht blijft waardoor aanvullende exploitatielasten ontstaan zonder inkomsten. Dit ontwikkelrisico is niet gewenst.

Tijdelijke huisvesting

Dit is een maatregel op de te verwachte gevolgen van het besluit voor de medewerkers.

Wij ontvangen graag een actueel overzicht van de mogelijke locaties die op dit moment worden overwogen, waarbij ook de voor en nadelen van iedere optie worden geduid. (Het gaat hierbij niet om de genoemde scenario's van DG).

Op dit moment is alleen het pand van de Rabobank als mogelijke locatie in beeld omdat dit het enige pand is van voldoende grootte om alle tijdelijk te huisvesten medewerkers onderdak te bieden.

Ik vertrouw erop dat uw vragen met bovenstaande antwoorden afdoende zijn beantwoord, met uitzondering van de vraag over de Arbo werkplekken. Ik heb Coare dringend verzocht om uiterlijk woensdag 11 oktober alsnog met een adequate onderbouwing te komen op basis van de 8 m2 die in het programma van eisen is vastgelegd, zodat u dit nog kunt meenemen bij het opstellen van uw advies aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,
de WOR bestuurder van de gemeente Den Helder

Robert Reus