

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1629328
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Ali Poslu
telefoonnummer: 035 629 2665

onderwerp: Aanpak herstel constructieve vloeren en verduurzaming Raadhuis

Voorstel

1. In te stemmen met het herstellen en vervangen van de (risico)vloeren van het Raadhuis en als duurzaamheidsmaatregel vloerverwarming te integreren in de nieuwe vloeren.
2. De benodigde financiële middelen van €7.640.000,- en de daaruit voortvloeiende kapitaal-lasten van €244.480,- aan te melden bij de voorjaarsnota.
3. In te stemmen met het toepassen van een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor het vervangen van de constructieve vloeren.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Aanpak constructieve vloeren en verduurzaming Raadhuis.	De kredietaanvraag voor het herstellen van de constructieve vloeren en verduurzaming van het Raadhuis.	Commissie duurzaamheid en bereikbaarheid 7 mei 2025	Commissie duurzaamheid en bereikbaarheid 7 mei 2025	Raadsbehandeling 14 mei 2025

Samenvatting

Eind 2022 is schade geconstateerd aan de betonvloeren van het rijks monumentale Raadhuis Hilversum als gevolg van chloride aantasting. Tegelijkertijd heeft een het gebouw een laag energielabel F door slechte isolatie en inefficiënte verwarmingssystemen. Voor een toekomstbestendige oplossing wordt voorgesteld om de risicovloeren te vervangen en tegelijkertijd verduurzamingsmaatregelen te nemen, waaronder ook vloerverwarming te integreren. Deze aanpak combineert veiligheid en duurzaamheid door de energielasten te verlagen en het comfort te verbeteren. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een huisvestingsuitdaging, aangezien de werkzaamheden (geluids)overlast veroorzaken en werkplekken tijdelijk (2 jaar niet) niet beschikbaar zullen zijn.

Inleiding

Begin november 2022 werd schade geconstateerd aan het stucwerk van het plafond in de tuinkamer, direct onder de koffiekamer. De raad is hierover op 22 mei 2023 geïnformeerd met een [collegebrief](#). Onderzoek (zie bijlage 1) wees uit dat de wapening in de betonvloer ernstig was aangetast door corrosie als gevolg van hoge chloridegehalten. Dit heeft geleid tot loslatend stucwerk en een verzwakte constructie.

Verdere analyse van de betonsamenstelling en chloridegehalten toonde aan dat de schade veroorzaakt wordt door chlorideaantasting, een proces waarbij de wapening door corrosie oplost. Dit fenomeen komt

vaak voor bij oudere betonconstructies en kan leiden tot verzwakking van de vloer en onveilige situaties. De reden van de aanwezige chloriden in de vloeren van het Raadhuis is de houtwolmagnesiet dekvloer, die bij de bouw van het Raadhuis op de constructieve vloer is aangebracht. In de samenstelling van deze dekvloer zitten chloriden, die door al die jaren zijn ingedrongen in de constructieve betonvloer. Door deze indringing hebben de chloriden het staal in de constructieve betonvloeren bereikt en gezorgd voor degradatie van hiervan. De aantasting van het staal betekent een degradatie van de draagcapaciteit van de betonvloeren.

Gezien de ernst van de schade in de koffiekamer werd besloten het onderzoek uit te breiden naar alle vloeren van het raadhuis, waar op meerdere plekken een houtwolmagnesiet dekvloer aanwezig is of was. Uit het onderzoek blijkt dat geen van de andere vloeren momenteel vergelijkbare schade vertoont. Echter, zonder preventieve maatregelen kan de corrosie zich in de toekomst verder ontwikkelen, met mogelijke gevolgen voor de (constructieve) veiligheid van het gebouw. Het exacte tijdsverloop hiervan is onzeker en verschilt per ruimte. Daarnaast is geconstateerd dat ter plaatse van marmeren tegels geen houtwolmagnesiet dekvloer is toegepast, waardoor deze vloeren ook niet zijn aangetast en in stand kunnen worden gehouden.

Dit raadsvoorstel beoogt op basis van de onderzoeksresultaten passende maatregelen te treffen om de veiligheid van het raadhuis te waarborgen en verdere schade te voorkomen. Uw raad wordt voorgesteld om de vloeren structureel te herstellen door de risicovloeren te verwijderen en te vervangen. Dit houdt in dat in eerste instantie per vloer zal worden gekeken of er ook daadwerkelijk aantasting aanwezig is. Vervolgens zal op basis van de ernst van aantasting worden bepaald of een vloer hersteld of verwijderd en opnieuw zal worden aangebracht.

Tegelijkertijd ontstaan daardoor kansen om het raadhuis te verduurzamen. Door vloerverwarming te integreren tijdens het vloerherstel in combinatie met een warmte-koude opslag wordt de efficiëntie van de warmtepomp gemaximaliseerd en kan er worden afgestapt van een gasafhankelijke installatie. Het toepassen van zonnepanelen zal hier ook een efficiënte bijdrage aan leveren, waarmee de elektra kosten van het nieuwe verwarmingssysteem verminderd kunnen worden door opwekking van zonne-energie. Deze verduurzamingsmaatregelen en bijbehorende kosten worden niet in dit raadsvoorstel meegenomen, maar in het 'Raadsvoorstel Verduurzaming gemeentelijk vastgoed' wat gelijktijdig met dit raadsvoorstel ter besluitvorming in uw raad voorligt.

De verduurzamingsmaatregelen, die tegelijkertijd en integraal met de vloeren zal worden aangepakt:

- Bouwkundige maatregelen, zoals het isoleren van de vloeren, daken, gevels en het toepassen van geïsoleerd glas en eventueel kozijnen
- Installatie van 164 zonnepanelen
- CO2-gestuurde ventilatie in de trouwzaal
- Vervanging verwarmingssysteem door warmtepomp met WKO en vloerverwarming. Dit verwarmingssysteem zal ook worden ingericht om ook het Stadskantoor en de Villa te verwarmen en koelen. Dit heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het Stadskantoor en de Villa.

Gelijktijdig met de verduurzamingsmaatregelen zullen de verplichte arbo-eisen, specifiek met betrekking tot de ventilatie van het Raadhuis worden meegenomen.

Probleemstelling/doel

Uit het onderzoek blijkt dat de exacte mate van aantasting per vloer slechts door ingrijpend destructief onderzoek volledig kan worden vastgesteld. Daarom zijn aannames noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten, capaciteitsberekeningen en visuele inspecties, in samenwerking met externe adviseurs, is geconcludeerd dat het gebouw de komende drie jaar veilig in gebruik kan blijven. Dit wordt toegelicht in de risicoanalyse, die terug te vinden is in het onderzoeksrapport (bijlage 1), waarin ook lokale versterkingen worden aanbevolen om een voldoende veiligheidsmarge te garanderen en die inmiddels ook al zijn uitgevoerd.

Echter, deze beoordeling geldt slechts voor de korte termijn. Voor de langere termijn zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk, aangezien de aantasting van de vloeren voortduurt en de constructieve sterkte verder zal afnemen. Om de toekomstige veiligheid van het gebouw te waarborgen, wordt geadviseerd structurele maatregelen te treffen.

Argumenten

1.1 Veiligheid staat voorop.

Onderzoek toont aan dat de vloeren in het Raadhuis zijn aangetast door chlorideaantasting. Hoewel het gebouw de komende drie jaar veilig in gebruik kan blijven, blijft de corrosie voortschrijden, wat op termijn tot structurele verzwakking kan leiden. Herstelmaatregelen zijn noodzakelijk om de veiligheid en stabiliteit van het gebouw op lange termijn te garanderen.

1.2 Behoud van (rijks) monumentaal en functioneel gebouw.

Het Raadhuis van Hilversum heeft een belangrijke historische en architectonische waarde. Door tijdig herstelwerkzaamheden uit te voeren, wordt verdere schade voorkomen en blijft het gebouw behouden als functioneel Raadhuis. Volgens het strategisch huisvestingsvisie zal het Raadhuis oneindig bestaan en in stand worden gehouden, omdat de publieke functie zal worden behouden.

1.3 Kostenbesparing op lange termijn.

Uitstel van herstelwerkzaamheden kan leiden tot ernstigere schade en hogere kosten structureel in de toekomst. Door nu in te grijpen, worden meer ingrijpende en dure maatregelen op een later moment voorkomen.

1.3 Efficiëntie door combinatie met verduurzaming.

Het combineren van vloerherstel met verduurzamingsmaatregelen zorgt voor een efficiënte aanpak, waardoor dubbele werkzaamheden en extra kosten worden voorkomen. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Daarnaast zal door het toepassen van een WKO systeem niet enkel het verwarmingsstelsel van het Raadhuis, maar ook van de het Stads Kantoor en Villa worden aangepakt.

2.1 Onvermijdelijke investeringen voor behoud van het Raadhuis.

De benodigde financiële middelen zijn essentieel om het Raadhuis in goede en veilige staat te houden. Zonder investering neemt de kans op verdere schade toe, wat uiteindelijk tot hogere kosten kan leiden. Daarnaast zal de komende tijd worden bijgehouden en onderzocht of er op provinciaal- en rijksniveau subsidiemogelijkheden zijn, welke kunnen worden gebruikt voor het vervangen van de vloeren.

2.2 Verantwoord financieel beheer.

Dit voorstel heeft tot doel de raad te informeren over de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoek en de oplossingsrichtingen. De uiteindelijke besluitvorming over de financiële dekking vindt plaats binnen het Voorjaarsnotaproces 2025.

2.3 Duurzaamheidswinst en lagere exploitatiekosten.

Verduurzaming van het Raadhuis draagt bij aan lagere energiekosten. Op lange termijn zorgt dit voor besparingen en een efficiënter gebruik van gemeentelijke middelen en comfortverbetering.

2.4 Verplichting als eigenaar en beheerder.

De gemeente heeft als eigenaar van het Raadhuis een verantwoordelijkheid om het gebouw veilig en goed onderhouden te houden voor medewerkers, inwoners en bezoekers.

3.1 Levensduur minimaal 50 jaar voor constructieve vloeren.

In de Financiële verordening is vastgelegd de beoordeling van de technische levensduur gebaseerd wordt op basis van adviezen van specialisten. Dit houdt in dat, wanneer een nieuw actief ontstaat waarvan de afschrijvingstermijn afwijkt van de standaard in de afschrijvingstabel, de inschatting van de specialist bepalend is. Bij de bepaling van de afschrijvingstermijn van de constructieve vloeren van het Raadhuis wordt rekening gehouden met de gebruikelijke normen voor de levensduur van gebouwen. Constructies van dit type worden doorgaans ontworpen met een minimale levensduur van 50 jaar, wat betekent dat de afschrijvingstermijn in lijn ligt met de verwachte fysieke levensduur van de constructieve elementen. Dit is een gangbare termijn voor gebouwen die niet onder de monumentenwet vallen.

Kanttelingen

1.1 Uitvoeringsrisico's en overlast.

De herstel- en verduurzamingswerkzaamheden zullen veel hinder veroorzaken voor de gebruikers van het Raadhuis. Een volgende stap, na goedkeuring op de voorstellen, is te onderzoeken op welke wijze de bedrijfsvoering van de gemeente zo goed mogelijk doorgang kan blijven vinden. Bij een tijdelijke huisvesting zal er rekening moeten worden gehouden met hoge kosten, die daaruit voortvloeien. De werkzaamheden zullen circa twee jaar in beslag nemen, wat betekent, dat het Raadhuis ook niet toegankelijk is deze twee jaar. De verwachting is dat de tijdelijke huisvestingskosten substantieel zullen zijn. Pas bij verdere uitwerking van het tijdelijk huisvesten kunnen hiervoor de kosten worden begroot. Deze zijn afhankelijk van wat nodig is en wat op dat moment beschikbaar is.

1.2 Technische en bouwkundige uitdagingen vanwege de rijks monumentale status.

Vanwege de monumentale status van het Raadhuis moeten herstelmaatregelen zorgvuldig worden afgestemd om aantasting van de historische waarde te voorkomen. Dit kan leiden tot beperkingen in de keuze van materialen en methoden, wat de uitvoering complexer en duurder kan maken. Er zijn goedkopere of kosten neutrale varianten beschreven in het onderzoeksrapport, maar deze varianten leveren geen zorgeloze structurele oplossing.

2.1 Hoge investeringskosten.

Het herstel van de vloeren en de verduurzaming van het Raadhuis vergen een aanzienlijke financiële investering. Dit heeft invloed op de gemeentelijke begroting en kan ten koste gaan van andere projecten en beleidsprioriteiten.

2.2 Onzekerheid over kostenstijgingen.

Bouw- en materiaalkosten zijn onderhevig aan marktschommelingen. Door onvoorziene prijsstijgingen of – dalingen kunnen de uiteindelijke kosten hoger of lager doen uitvallen dan vooraf begroot. Indien er aanzienlijk afwijkingen ontstaan zal de Raad hierover worden geïnformeerd.

Financiën, middelen & capaciteit

Financiën en investering

Totale investering

De kosten voor het herstel en de vervanging van de vloeren bedragen, volgens de raming in bijlage 1, €7.536.798,- exclusief btw. Voor het Raadhuis geldt dat 5% van de btw-kosten niet kan worden teruggevorderd en met de investering moet worden verrekend opgeteld. Ook wordt conform de financiële verordening eigen personele kosten toegerekend aan de voorbereiding en begeleiding van de verbouwing. Hierdoor komt de totale investering uit op €7.640.000,-. Dit resulteert in een kapitaallast van €244.480,-.

De kosten voor de vloeren hebben geen impact op het meerjarenonderhoudsplan, aangezien het constructieve betonvloeren betreft die geen onderhoud vereisen. Daarnaast wordt actief onderzocht of er subsidiemogelijkheden beschikbaar komen om een deel van de kosten te dekken. De kosten voor tijdelijke huisvesting kunnen pas nauwkeurig worden vastgesteld zodra de specifieke eisen en de beschikbare middelen verder zijn uitgewerkt. De uiteindelijke begroting is afhankelijk van wat er op dat moment nodig is en wat beschikbaar is.

Uitvoering

De werkzaamheden zullen uitgevoerd moeten worden door een gespecialiseerde aannemer, met inachtneming van de monumentale status van het Raadhuis. Voorafgaand aan de uitvoering wordt een bouwteam samengesteld, bestaande uit aannemers, architecten en specialisten. De vervanging van de vloeren wordt integraal aangepakt in combinatie met de verduurzaming van het Raadhuis. De voorbereiding neemt naar verwachting minimaal één jaar in beslag. Na afronding van het plan worden de werkzaamheden op zo kort mogelijke termijn uitgevoerd, met een streefperiode van maximaal drie jaar. Volgens het onderzoeksrapport (bijlag 1) zal binnen 3 jaar een start moeten worden gemaakt met het aanpak van de vloeren. Gezien er ook voorbereidingstijd nodig is van (minimaal een jaar) zal de uitvoering in 2028 worden gerealiseerd.

Bijlage(n)

1. Onderzoek vloeren Raadhuis Hilversum