



Onderwerp Vrijgeven krediet voor herstel onvolkomenheden Waarderhaven	
Nummer	2022/538596
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Vos, M.
Telefoonnummer	023-5113166
Email	martinvos@haarlem.nl
Kernboodschap	Om de bij de externe inspecties geconstateerde gebreken van de Waarderhaven op te lossen is een investering noodzakelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Hierdoor wordt gekomen tot een structurele oplossing van de geconstateerde gebreken. De werkzaamheden zullen plaatsvinden in goed overleg met de betrokken woonbooteigenaren. Op basis daarvan kan ook gekomen worden tot het sluiten van de nog ontbrekende huurovereenkomsten voor de tuinen. De investering past binnen het beschikbare krediet in het Investeringsplan.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststelling afhandeling van de aanbevelingen RKC-onderzoek Waarderhaven (zonder nummer) in raadsvergadering 23 december 2021 - Vaststelling Definitief Ontwerp Waarderhaven (2010/417092) in raadsvergadering 10 februari 2011
Besluit College d.d. 29 maart 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Een krediet vrij te geven van € 838.000 ten laste van IP-post VG.IN om de geconstateerde gebreken van de Waarderhaven te herstellen conform de adviezen en zo te komen tot structureel herstel. de griffier, de voorzitter,
---------------------------	--

1. Inleiding

In 2016 is de herinrichting van woonschepenhaven Waarderhaven afgerond. In de jaren na het afronden van de herinrichting zijn onder andere problemen ontstaan door verzakkingen in de aangrenzende tuinen. Mede hierdoor weigert een aantal bewoners de grondhuurovereenkomsten te tekenen. Uit onderzoek zijn de verschillende onvolkomenheden gebleken die ten grondslag liggen aan de problemen die bewoners ervaren. Als grondeigenaar en als verantwoordelijke voor de herinrichting dient de gemeente deze gebreken te herstellen.

2. Voorstel aan de raad

1. Een krediet vrij te geven van € 838.000 ten laste van IP-post VG.IN om de geconstateerde gebreken van de Waarderhaven te herstellen conform de adviezen en zo te komen tot structureel herstel.

3. Beoogd resultaat

Er zijn drie specifieke problemen in de Waarderhaven die volgens de onderzoeksrapportages moeten worden opgelost. Het gaat om de volgende gebreken en de erbij vermelde geadviseerde herstelmaatregelen.

Verzakkingen en wateroverlast in de tuinen aan de noordzijde en zuidzijde

Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde is verzakking ontstaan in de tuintjes. Aan de noordzijde wordt dit probleem veroorzaakt door uitspoeling van de grond over de damwand heen. Aan de zuidzijde wordt dit probleem veroorzaakt doordat de tuintjes hier zijn aangelegd op een gedempt deel van de Waarderhaven dat niet is voorbelast. Door het toegevoegde gewicht van de opgebrachte grond, is een veenlaag gaan inklinken. Aan beide zijden van de haven blijkt onder de tuintjes geen drainage te zijn aangelegd. Verzakkingen leiden daarmee tot wateroverlast en tot schade aan verharding, schuttingen, schuren en nutskasten. Aan de zuidzijde bestaat tevens het risico dat de zettingen aangebrachte kabels en leidingen op spanning zetten, scheuren of breken. Deze gebreken wordt opgelost door de volgende maatregelen uit te voeren:



1. Plaatsen van een hoge opsluitband en grondwerend doek achter de damwand aan de noordzijde;
2. Plaatsen van grondwerend doek achter de damwand aan de zuidzijde;
3. Aanbrengen van drainage onder de tuintjes;
4. Controle en eventueel herstel van kabels en leidingen in tuintjes aan de zuidzijde;
5. Aanvullen van grond en zand, herstel van bestrating, schuurtjes, schuttingen, nutskasten etc.

De tuinen aan de zuidzijde zullen gevoelig blijven voor zettingen doordat het veen verder zal inklinken. De verwachting is daarom dat over 2 tot 3 jaar de tuinen nogmaals moeten worden opgehoogd. Alhoewel de zettingen nooit zullen verdwijnen, zal de omvang van de zettingen de komende jaren afnemen.

Wateroverlast door terugstromen vuilwaterriool

Bij zware regenval loopt rioolwater soms terug richting de woonschepen. Op dit moment gebruiken sommige bewoners pompen om tegendruk te creëren en op die manier het binnendringen van rioolwater te voorkomen. Dit gebrek wordt opgelost door stroomopwaarts in de riolering terugslagkleppen aan te brengen.

Fenders zijn te laag bij hoge waterstand

Fenders beschermen de woonschepen en de steigers tegen voortdurende botsingen bij golfslag. Sinds de aanleg van de Centrale Watergang Waarderpolder stroomt bij zware regenval veel hemelwater via de Waarderhaven naar het Spaarne. In de Waarderhaven stijgt dan het waterpeil. In principe is dat geen probleem, maar de fenders zijn dusdanig laag dat ze bij hoog water soms te kort blijken met schade aan de woonschepen tot gevolg. Dit gebrek wordt opgelost door een hoger type fenders te plaatsen of de bestaande fenders te verhogen.

Bovenstaande werkzaamheden dienen in goed overleg met de eigenaren van de woonschepen te worden uitgevoerd. Zeker het ophogen, het aanbrengen van de drainage en het herstel van de tuintjes dient te gebeuren met respect voor de eigendommen van deze bewoners en met klein materieel. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een nulmeting worden uitgevoerd om de uitgangssituatie nauwkeurig in kaart te brengen.

4. Argumenten

Resterende gebreken herinrichting Waarderhaven

Tijdens de herinrichting van de Waarderhaven hebben zich tegenvallers voorgedaan met forse financiële implicaties. In 2016 is het project afgerond en is de exploitatie overgedragen aan de afdeling Vastgoed. Naar aanleiding van de forse tegenvallers tijdens de uitvoering heeft de Rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar de achterliggende oorzaken.

Na de oplevering bleek er sprake van resterende gebreken, waaronder de afwezigheid van drainage, het niet toepassen van benodigde voorbelasting, een damwand met onvoldoende opsluiting en te

lage fenders. Mede hierdoor weigert een aantal bewoners de grondhuurovereenkomst voor hun tuin te ondertekenen.

Een deel van deze gebreken komt eruit voort dat de gemeente destijds te lage eisen heeft opgenomen in de uitvraag aan de aannemer. Voor een ander deel heeft het te maken met fouten die gemaakt zijn tijdens de uitvoering door de aannemer, al dan niet in samenspraak met de toezichthouder. Tijdens de uitvoering leidden onenigheid over grondverzet en bodemkwaliteit tot forse budgetoverschrijding en een dreigende arbitrage tussen gemeente en aannemer en uiteindelijk tot belangrijke wijzigingen in het contract. De kans is klein dat, zes jaar na de oplevering van het project, de aannemer nog aansprakelijk kan worden gesteld voor de fouten die aan hem zijn toe te rekenen. De verstandhouding tussen aannemer en gemeente is zodanig dat dit zal verlopen via slepende juridische procedures met het grote risico dat de gemeente bot vangt. De gemeente is daarom verantwoordelijk voor de oplossing van deze gebreken.

Naar aanleiding van de herinrichting van de Waarderhaven heeft de Rekenkamercommissie onderzoek gedaan en aanbevelingen opgesteld ten aanzien van de werkwijze bij ruimtelijke projecten in het rapport 'Project Waarderhaven – Publiek Leergeld'. De aanbevelingen zijn inmiddels geïmplementeerd en ook deze herstelmaatregelen zullen plaatsvinden in een beheerste projectomgeving, zoals het rapport voorschrijft.

De vereiste aanpassingen zijn uitgewerkt in samenspraak met een tweetal ingenieursbureaus. Zij hebben in 2018 en 2019 opnames gemaakt van de tuinen, schuttingen, schuurtjes, nutskasten, fenders etc. Daarnaast zijn er proefsleuven gemaakt en is er geotechnisch onderzoek verricht. Op deze wijze is een goed beeld ontstaan ten aanzien van de geconstateerde problemen. Dit heeft geleid tot voorstellen en het uitwerken van een aantal technische maatregelen, die moeten leiden tot een structurele oplossing.

De aanpassingen hebben met name betrekking op het verbeteren van de waterafvoer, zoals het leggen van drainage en het maken van een opsluiting bij de noordelijke damwand. Verder zullen indien nodig de tuinen worden opgehoogd en hersteld en de bestaande waterkasten en elektrakasten op een juiste hoogte worden gebracht. Bij de uitvoering van de diverse technische werkzaamheden wordt voldaan aan de geldende wet- en milieuregeling.

5. Risico's en kanttekeningen

Raming van de investeringskosten

Door een van de ingenieursbureaus is een nauwkeurige raming gemaakt van de herstelkosten en een aantal varianten. Op basis van de geadviseerde herstelwerkzaamheden bedroegen die kosten in 2019 € 529.000 excl. BTW. Deze kosten zijn uit te splitsen in:

Herstel tuintjes noordzijde, inclusief drainage, exclusief bestrating:	€ 147.000
Herstel verharding buiten drainsleuf noordzijde:	€ 40.000



Herstel tuintjes zuidzijde, inclusief drainage:	€ 203.000
Aanbrengen terugslagkleppen riolering:	€ 16.000
Aanpassen fenders	€ 123.000

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende kostenverhogende omstandigheden:

1. De raming is op het moment van realisatie circa 3 jaar oud. Bouwkosten zijn sinds 2019 snel gestegen. Rekening dient te worden gehouden met een index van 15% ten opzichte van de raming uit 2019: meerkosten circa € 80.000 excl. BTW.
2. Er is in de raming slechts € 7.000 opgenomen voor herstel van schuttingen en schuren. De kans bestaat dat die kosten inmiddels fors hoger uitvallen: meerkosten € 30.000 excl. BTW.
3. Er zijn momenteel geen kosten in de raming opgenomen die eventueel moeten worden gemaakt door netbeheerders bij het herstel van de nutskasten. De kans bestaat dat ook zij op enkele plekken in actie moeten komen. De meerkosten bedragen dan circa € 20.000 excl. BTW.
4. Er is gerekend met VAT-kosten van 25%. Aangezien het om het herstel gaat van particuliere tuinen dient er rekening te worden gehouden met het benodigde intensieve omgevingsmanagement: meerkosten € 40.000 excl. BTW.

Verwacht wordt daarom dat de kosten voor herstel circa € 700.000 excl. BTW zullen bedragen. Met uitzondering van de kosten van de rioolaanpassing en de kosten van de nutspartijen, is de BTW op de herstelkosten niet verrekenbaar of compensabel. De niet-verrekenbare BTW bedraagt € 138.000 en wordt toegevoegd aan de hiervoor genoemde € 700.000 waardoor de totale investering € 838.000 zal bedragen.

Een eventuele verontreiniging van de bodem vormt nog een risico. Aanvullend bodemonderzoek is in de raming opgenomen, eventuele saneringskosten naar aanleiding van de bevindingen zijn nog niet meegenomen. Wel is rekening gehouden met 10% onvoorziene kosten.

Dekking

In het Investeringsplan (VG.IN) is gedeeltelijk reeds rekening gehouden met de herstelkosten voor de Waarderhaven. In het IP is een reservering opgenomen van € 533.000 ten behoeve van deze herstelkosten. Om de volledige kosten te kunnen dekken, zal € 305.000 worden toegevoegd aan deze reservering vanuit de stelpost Levensduurverlengende investeringen (VG.IN).

De post VG.IN is in het Investeringsplan als B-post gemandateerd voor besluitvorming aan het college. Daarbij gaat het om vervangingsonderhoud of levensduur verlengende investeringen aan gemeentelijk vastgoed. Omdat het hier gaat om een niet-onderhoudsgerelateerde investering valt deze niet onder het mandaat aan het college. Om die reden wordt de kredietaanvraag aan de raad voorgelegd.

6. Risico's en kanttekeningen

Medewerking individuele bewoners vereist

Omdat het werk moet worden uitgevoerd in tuinen die de bewoners huren van de gemeente, zijn we afhankelijk van de medewerking die ons wordt verleend bij de uitvoering van de werkzaamheden. Dit vereist zorgvuldig, intensief en individueel omgevingsmanagement. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de diensten van een externe omgevingsmanager die al enige jaren in opdracht van de gemeente actief is in de Waarderhaven.

Gestructureerde en financieel gecontroleerde aanpak noodzakelijk

Gezien de ervaringen uit het verleden, is het noodzakelijk dat de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden zorgvuldig en gestructureerd plaatsvinden. De (financiële) risico's dienen daarbij nauwlettend te worden gevolgd.

Zettingen zullen ook voortduren na herstel

Ook na herstel, zullen de tuintjes, met name aan de zuidzijde, zetting blijven vertonen. Deze zijn te zijner tijd voor rekening van de woonbooteigenaren. Alhoewel de zetting nooit zal stoppen doordat het veen blijft inklinken, zal de omvang van de zetting na verloop van tijd wel steeds verder afnemen.

7. Uitvoering

Na besluitvorming wordt het inkooptraject opgestart met een aannemer en wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan de werkvoorbereiding opgestart. Daarbij hoort dat ook een planning wordt gemaakt. Daarover zal nauwe communicatie moeten plaatsvinden met de bewoners.

8. Bijlage

1. Aanbevelingen herstelmaatregelen Waarderhaven te Haarlem 1907201-R01 (Ingenieursbureau Civilink; 30 oktober 2019)