ZFD6OD4C74C

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Dak IKC Groene Ring Zuid

Zaak- & documentnr. : Z/20/068264/201486454
Portefeuillehouder : Ineke Knuiman

Opsteller : Jos Wortelboer
Team : Sociaal domein
Telefoonnr. 06 51 68 28 84

Samenvatting

Het dak van IKC De Groene Ring vertoont ernstige lekkages. Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een constructiefout. De kosten voor herstel bedragen € 76.710,- (incl. BTW). Aangezien het hier een constructiefout betreft, komen de kosten voor rekening van de gemeente Duiven.

Beslispunten

1. De gemeenteraad verleent medewerking m.b.t het herstel van constructiefouten in het dak van IKC De Groene Ring te Duiven;
2. De gemeenteraad stelt hiervoor een krediet beschikbaar van € 76.710,- (incl. BTW);
3. De jaarlast van € 4.602,- te verwerken in de voorjaarsnota 2021.

Aanleiding

Van het schoolbestuur Innerwaard is een spoedaanvraag ontvangen vanwege ernstige dak-lekkages op IKC De Groen Ring. Blijkbaar (zo blijkt uit onderzoek door VOM-architecten en bevestigd door Team ACE/Vastgoedbeheer) zijn er ten tijde van de bouw fouten in de dakconstructie gemaakt, waardoor het dak gebreken vertoont. Ruim 9 jaar geleden is het golfplaten dak vervangen door een bitumineuze dakbedekking en zijn deze constructieve gebreken ook niet aan het licht gekomen.

Bij de oplevering van de dakbedekking (aangebracht door Acoma [dat daarna failliet is gegaan] en onder toezicht van Icopal) is destijds een garantiecertificaat afgegeven. De garantie geldt voor 10 jaar (vanaf de afgiftedatum 23-06-2011)

<u>De spoedaanvraag</u>
Innerwaard dient een zogenaamd spoedaanvraag in. Hoewel het spoedeisend karakter van het herstel wordt onderkend is hier echter geen sprake van een spoedaanvraag[1] in de zin van de verordening. Als een school is afgebrand, het dak is afgewaaid e.d. is er sprake van spoed, omdat na deze calamiteit de voortgang van het onderwijs in het gedrang komt. Formeel geredeneerd kan de aanvraag dus afgewezen worden.

Omdat er echter wel enige haast geboden is om deze kwestie op te lossen wordt voorgesteld deze aanvraag als reguliere aanvraag te behandelen.

---

[1] In dergelijke situaties beslist het college van B&W binnen 4 weken na een dergelijke calamiteit. (zie art. 17 t/m 20 van de Verordening Onderwijshuisvesting). In alle andere gevallen beslist de gemeenteraad.

Onderzoek
Uit onderzoek dat is uitgevoerd door architectenburo VOM (in combinatie met aannemersbedrijf Heijneman en dakdekkersbedrijf Brock Westervoort d.d. 14-02-2020) blijkt dat er sprake is van een constructiefout met ernstige lekkages tot gevolg. De adviseur van het team Vastgoedbeheer bevestigt de conclusie uit het onderzoek.

Op basis van artikel 2, lid d van de huidige (overigens ook in de nieuwe verordening onder artikel 2b) is een constructiefout een voorziening in de zin van de verordening die bij de gemeente kan worden aangevraagd. Dit betekent dat de gemeente hiervoor verantwoordelijk is en de kosten die t.b.v. het herstel van de constructiefout (ook die worden gemaakt door het aanvragend schoolbestuur) voor vergoeding in aanmerking komen.

Naast deze directe schade is er tevens indirecte schade, doch deze is nu nog niet vast te stellen. Het schoolbestuur heeft aangegeven nog een reguliere aanvraag te gaan doen voor het herstel van de gevolgschade vanwege de lekkage (schilderwerk en vervanging van plafondplaten). Wij hebben – in overleg met Innerwaard- voor deze herstelkosten een extra post opgenomen van €. 16.698,-. Door deze kosten gelijk in het krediet mee te nemen hoeft geen nieuwe aanvraag te worden ingediend en kan herstel van deze gevolgschade plaatsvinden.

Oplossing
Innerwaard heeft met plastic de daken al "ingepakt". Hiermee is gedeeltelijk de lekkage al provisorisch verminderd, maar is zeker geen structurele oplossing. Daarnaast heeft Innerwaard inmiddels eenn aantal noodzakelijke aanpassingen aan de goten uitgevoerd (ten bedrage van € 7.498,-) om gevolgschade te voorkomen/verminderen.

Met een goed herstel van de constructie en aanpassingen van de dakramen is een bedrag gemoeid van € 52.514,-. In deze offerte zijn de volgende werkzaamheden opgenomen:
- Slopen van 10 dakramen;
- Randhout slopen en nieuw randhout aanbrengen;
- Nieuw aluminium dakramen aanbrengen;
- De dampremmende laag en dakbedekking rondom de ramen herstellen;
- Verrotte binnenafwerking rond de dakramen herstellen en afwerken.

Gelet op de eerdere ervaring verdient het aanbeveling dat er, naast de opdracht door het schoolbestuur, ook door de gemeente toezicht wordt gehouden op de uitvoer van de werkzaamheden.

Garantiecertificaat
Op de uitvoering van de werkzaamheden is garantie verleend. De garantie is door Icopal verleend, de werkzaamheden zijn uitgevoerd door Acoma b.v. Innerwaard gaat -als opdrachtgever voor de werkzaamheden destijds- Icopal aansprakelijk stellen voor het foutief uitvoeren van dit werk. Mocht op enige wijze uit deze aansprakelijkheidsstelling een betaling plaatsvinden, dan wordt deze met het beschikbaar te stellen krediet verrekend.

Wachten op de uitkomst van de aansprakelijkheidsstelling kan lang duren, daarom is het van belang om nu wel tot herstel van de constructiefout over te gaan.
Innerwaard heeft de situatie voldoende gedocumenteerd t.b.v. de aansprakelijkheidssteling.

Voor de toekomst
Lering uit deze situatie is dat het van belang is dat de gemeente meer toezicht houdt bij werkzaamheden, waarin het schoolbestuur als bouwheer optreedt.

Planning

Direct na besluitvorming in de raad wordt het bestuur (via een beschikking) schriftelijk geïnformeerd, zodat tot uitvoering wordt overgegaan.

Beoogd effect

Na uitvoering van de werkzaamheden is de constructiefout hersteld en heeft de school weer een waterdicht dak.

Argumenten

1) *De gemeenteraad verleent medewerking m.b.t het herstel van constructiefouten in het dak van IKC De Groene Ring te Duiven*
   a) Er is sprake van een constructiefout
      i) Uit extern onderzoek is vast komen te staan dat er sprake is van constructiefouten
      ii) De adviseur van het team Vastgoed bevestigt de conclusies uit het onderzoek
   b) De gemeenteraad is in deze kwestie het bevoegd orgaan
      i) Op basis van de verordening is het college van B&W het bevoegde orgaan bij een SPOED aanvraag (hoofdstuk van de Verordening onderwijshuisvesting): B&W dienen dan binnen 4 weken te beslissen.
      ii) Aangezien het geen spoed is, in de zin van de verordening, is de gemeenteraad het bevoegde orgaan.
   c) Op basis van de geldende wet- en regelgeving komen kosten van herstel van constructiefouten voor rekening van de gemeente

2) *De gemeenteraad stelt hiervoor een krediet beschikbaar van € 76.710,- (incl. BTW)*
   a) Met de kosten die al zijn gemaakt en de nog te maken kosten voor het herstel is een bedrag gemoeid van € 76.710,- [incl. BTW] (zie bijlagen)
   b) Uit overlegde offertes blijkt dat het met herstel van de constructiefouten een bedrag is gemoeid van € 52.514,- ; er zijn reeds herstelwerkzaamheden uitgevoerd ten bedrage van € 7.498,- en voor de kosten van het herstel van de gevolgschade dient rekening gehouden te worden met een bedrag van € 16.698,- (alle bedragen incl. BTW)
   c) De resultaten van de aansprakelijkheidsstelling af te wachten
      i) Parallel aan het herstel stelt Innerwaard Icopal aansprakelijk voor de geleden schade.
      ii) Mocht deze aansprakelijkheidsstelling tot uitbetaling leiden, dan wordt een schade-uitkering verrekend met het door de gemeente beschikbaar gestelde krediet.

3) *De jaarlast van € 4.602,- te verwerken in de voorjaarsnota 2021*
   a) Vanwege deze uitgaaf (onvoorziene uitgave) dient de gemeentebegroting 2021 van Duiven (via de voorjaarsnota 2021) aangepast te worden.

Kanttekeningen

De school is destijds – in overeenstemming van de bepalingen in de wetgeving dat het schoolbestuur bouwheer is- volledig onder regie van het toenmalige schoolbestuur gebouwd. De gemeente had geen rol bij de uitvoering.

Hoewel in overeenstemming met de regelgeving, dat constructiefouten voor rekening van de gemeente komen (artikel 2b[2] van de verordening onderwijshuisvesting), is het toch vreemd dat de gemeente dient te betalen als er fouten zijn gemaakt.

Financiële paragraaf

Met het herstel van deze constructiefout is een bedrag gemoeid van €. 76.710,-.
Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Offerte Heijneman (incl. dakbedekking)	€ 37.800
Post onvoorzien (10%)	€ 3.780
Onderzoek en begeleiding VOM architecten	€ 1.820
subtotaal	€ 43.400
BTW 21%	€ 9.114
Totaal	€ 52.514
Reeds uitgevoerde werkzaamheden: goot aanpassingen (incl. BTW)	€ 7.498
Kosten herstel van de gevolgschade (incl. BTW)	€ 16.698
Eindtotaal	€ 76.710

De jaarlast bedraagt (afschrijving € 3.835,- en rente € 767,- =) € 4.602,- per jaar.
Deze jaarlast wordt verwerkt in de voorjaarsnota.

Participatie en communicatie

Na besluitvorming in de raad wordt het schoolbestuur schriftelijk geïnformeerd over het besluit van de raad. Tussentijds vindt er mondelinge terugkoppeling plaats over de processtappen.

Uitvoering

Het schoolbestuur is "bouwheer" voor het uitvoeren van deze werkzaamheden.
De uitvoering wordt in overleg met en onder mede-toezicht van de afdeling gebouwenbeheer en realisatie uitgevoerd.

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

[2] Artikel 2, lid b. herstel van constructiefouten bestaande uit schade aan een gebouw veroorzaakt door eigen gebrek of eigen bederf, evenals uit kosten gemoeid met het voorkomen van nog niet zichtbare materiële schade onmiddellijk voortvloeiend uit ontwerpfouten, uitvoeringsfouten of wanprestatie;

Bijlagen

201486449 – Aanvraagformulier IKC de Groene Ring Zuid d.d. 22 juni 2020
201465099 – Huisvestingsaanvraag IKC de Groene Ring Zuid d.d. 22 juni 2020
201486450 – Notitie constructiefout VOM d.d. 14 februari 2020
201486451 – Offerte Heijneman Bouw d.d. 13 januari 2020
201490047 - Offerte Heijneman Bouw d.d. 14 december 2020 m.b.t. inpandige aanpassing herstellen gevolgschade lekkage lichtstraten
201486452 – Garantiecertificaat Icopal d.d. 23 juni 2011
201486459 - Concept raadsbesluit
201486453 – Verordening onderwijshuisvesting Gemeente Duiven

Duiven, 1 december 2020.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J. (Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester