

Verbouw voormalig Biochron

Informeren gemeenteraad

Datum: 7 mei 2025

Programma

1. Achtergronden
 2. Juridische positie
 3. Kosten en werkwijze definitief herstel
 4. Waarom een schikking ?
 5. Gevolgen van een juridische procedure
 6. Conclusie
 7. Vervolgstappen
-

Achtergronden

- Vochtproblemen geconstateerd in wanden kubussen – ingrijpende herstelmaatregelen nodig met hoge kosten



Achtergronden

- Over oorzaak en verantwoordelijkheid wordt verschillend gedacht
 - Gemeente: voorgeschreven ontwerp kan, maar is verkeerd uitgevoerd (vochttoetreding tijdens / na bouw had voorkomen moeten worden)
 - Aannemer: voorgeschreven ontwerp had niet zo gebouwd mogen worden, (leidt tot vochtproblemen)
 - Experts van beide partijen trekken deels verschillende conclusies
- Momenteel: tijdelijke maatregelen (drogen constructie)
- Ondertussen: gezamenlijke uitwerking definitieve herstelmaatregelen met behoud van / respect voor elkaars juridische positie

Achtergronden

- Uitwerking definitief herstel afgerond: aanbrengen geventileerde spouw en aanbrengen natuursteen op aluminium rails ipv verlijmen
- Getoetst en akkoord bevonden bij deskundigen van zowel gemeente als aannemer



Juridische positie gemeente

- Aannemer primair verantwoordelijk en gehouden voor eigen rekening tot herstel over te gaan; ook als sprake zou zijn van een ondeugdelijk ontwerp heeft de aannemer waarschuwingplicht
 - Maar er is altijd procesrisico, in die zin dat er een kans is dat de gemeente toch een bepaalde mate van schuld wordt toegerekend en een deel van de schade voor eigen rekening moet nemen
 - Dit mede als gevolg van het voorschrijven van het ontwerp en de tegenstrijdige conclusies van de experts van beide partijen.
-

Kosten en werkwijze definitief herstel

- Totale kosten herstelmaatregelen en meerwerk: circa € 2,5 mln
- Inclusief ca. € 680.000,- meerwerk als gevolg van onder meer aanbrengen van dakbedekking en vertraging (bouwplaatskosten / personeel) → hangt samen met de vraag wie verantwoordelijk is voor de situatie en daarmee voor de kosten
- CAR-verzekering van aannemer van toepassing; mate van dekking nog niet duidelijk maar dekt schade gedeeltelijk; afronding kan tot 2 jaar duren.
- Afgelopen tijd is uitvoerig gesproken over de verschillende scenario's: samen toewerken naar oplossing of een gerechtelijke procedure starten

Kosten en werkwijze definitief herstel

- Overleg heeft geresulteerd in voorstel voor schikking (raadsbesluit):

Kostenpost	Gemeente	Aannemer
Herstel naar oorspronkelijk voorgeschreven ontwerp	--	€ 1.544.835,-*
Verbetering (geventileerde spouw, mechanisch bevestigen natuursteen i.p.v. verlijmen)	€ 250.000,- (vaste bijdrage)	Staat garant voor eventuele meerkosten
Meerwerk en extra kosten	€ 344.815	€ 344.815,-
TOTAAL	€ 594.815	€ 1.889.650*

* minus mogelijke toekomstige uitkering CAR verzekering, risico aannemer

Waarom een voorstel voor een schikking ?

- Alternatief: juridische procedure
 - Kostbaar en langdurig met onzekere uitkomst: gelijk hebben is nog geen gelijk krijgen
 - De kans dat een procedure leidt tot verdeling van kosten is zeker denkbaar
 - Een procedure heeft grote gevolgen
-

Gevolgen van een juridische procedure

- Vertraging anderhalf tot 2 jaar, voortgang blijft uit; geen afronding / oplevering
- Kosten voortzetting tijdelijke maatregelen / steigers → kan oplopen tot € 0,2 mln
- Alternatieve huisvesting DIEP → aanname ca. € 0,2 mln o.b.v. Noordbarge
- Procedurekosten → aanname ca. € 150.000,-
- Conclusie: bijkomende kosten in geval van een juridische procedure op zich zijn vergelijkbaar met het huidige schikkingsvoorstel
- Dit nog los van het risico op een mogelijke bijdrage in de herstelkosten als mogelijke uitkomst van een procedure
- Daarnaast: risico op prijsstijgingen kosten definitief herstel
- En vertraging aanleg openbare ruimte entreezone / Biochron

Conclusie

- Gevolgen van een juridische procedure zijn groot, leiden tot langdurige stilstand en tot hoge kosten → wordt om voornoemde redenen niet geadviseerd.
- Huidig voorstel tot schikking doet ons inziens recht aan de juridische positie van beide partijen.
- Schikking onder voorbehoud van instemming van de raad (voorstel raad mei 2025)



Vervolgstappen

- Bij akkoord van de raad met schikkingsvoorstel:
 - Vastleggen afspraken in vaststellingsovereenkomst
 - Opdracht aannemer voor definitief herstel (met behoud van garanties)
 - Levertijd natuursteen
 - Start werk naar verwachting na zomervakantieperiode
 - Uiterlijke oplevering gebouw naar verwachting uiterlijk eind 2025
- Bij geen akkoord van de raad met schikkingsvoorstel:
 - Opstarten juridische procedure (1,5 – 2 jaar)
 - Handhaven huidige situatie met tijdelijke maatregelen
 - Zoeken van alternatieve huisvesting voor DIEP in de tussenliggende periode

Bedankt voor uw aandacht!

Vragen?

