

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
27 oktober 2015	RV/15/00585 Z14-30951	10

Voorstel ingebracht door P. Smits
Portefeuillehouder A.M. Vreman
Begrotingsprogramma Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien
Beheerproduct Brede School

Onderwerp (Gewijzigd Voorstel) Krediet aanvraag
voor het oplossen van klimaatproblemen
Brede School Maurik

Geacht raadslid,

voorgesteld besluit:

1. Een krediet van € 250.000 beschikbaar te stellen voor het oplossen van de problemen met de klimaatinstallatie.
2. De investering af te schrijven in 15 jaar en de kapitaallasten mee te nemen in de meerjarenbegroting voor 2016.
3. Een bedrag beschikbaar te stellen van € 100.500 voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud, opleveringszaken en bijkomende werkzaamheden en deze te dekken uit de voorziening IHP.
4. Een bedrag beschikbaar te stellen van € 140.000 voor de kosten van inhuur en het voorbereiden en uitvoeren van de aanbesteding, waarvan € 40.000 te dekken uit de post onvoorzien en € 100.000 te betrekken bij de vaststelling van het rekeningresultaat 2015.

Samenvatting van het voorstel

De gemeente kampt al enige jaren met problemen met de klimaatinstallaties in de Brede School. Voor het herstel van de installaties is een investeringskrediet nodig van € 250.000 om de installaties weer goed te laten functioneren. Voor bijkomende werkzaamheden, achterstallig onderhoud en opleveringszaken is nog een keer € 100.500 nodig, dat kan worden gedekt uit het IHP. Om alle herstelwerkzaamheden, de aanbesteding en overige werkzaamheden in goede banen te leiden stellen wij voor om de kosten van inhuur van € 40.000 te dekken uit de post onvoorzien, en de kosten van de aanbestedingsprocedure van € 100.000 te betrekken bij de vaststelling van het rekeningresultaat.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

1.1 De gemeente is eigenaar van de Brede School in Maurik. Zij is binnen dit kader formeel eindverantwoordelijk voor de opleverstaat van het gebouw en de daarbij behorende installaties. Hoewel de scholen sinds 1 januari 2015 zelf verantwoordelijk zijn voor het dagelijks en groot onderhoud van de hun scholen, is er in de Brede School sprake van gedeelde verantwoordelijkheid in beheer en onderhoud. De nieuwbouw en de daaruit voortvloeiende acties vallen echter onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

In het gebouw zijn twee scholen gehuisvest, een kinderdagverblijf, een consultatiebureau alsmede een aantal gebruikers die enkele dagdelen per maand bepaalde ruimten in de school huren of in gebruik hebben.

De Brede School kampt sinds de ingebruikneming van de school begin 2010 met problemen in de klimaatinstallatie. Daardoor is het regelmatig veel te warm in sommige delen van het gebouw, of gebeurt het dat bepaalde ruimten in de winter niet goed te verwarmen zijn. Het is enkele malen gebeurd dat de installatie uitviel.

De klimaatinstallatie bestaat uit:

- de verwarmingsinstallatie (centrale verwarming, die de warmte verzorgt voor de vloerverwarming),
- de luchtbehandelingsinstallatie (deze zorgt voor de aanvoer van frisse lucht),
- de regelunit (deze stuurt de warmte- en koude producerende elementen aan),
- de Warmte Koude Opslag-installatie (WKO). Deze laatste installatie slaat de warmte en de koude op in de grond, zodat er warmte in de wintermaanden beschikbaar is en koelte in de zomer.

De installateur die de installaties heeft geplaatst en gebouwd verrichte ook het onderhoud aan de installaties. De gebruikers van de school dienden regelmatig klachten in bij de gemeente en de installateur. Ondanks de inspanningen van de gemeente de klachten te laten verhelpen door de installateur bleven de problemen bestaan.

Medio 2014 nam de gemeente het initiatief om een kort vooronderzoek in te stellen door een gespecialiseerd bedrijf naar de werking van de installaties. Zij vroeg drie offertes aan bedrijven met specifieke deskundigheid op dit gebied. Het geselecteerde bedrijf bracht in oktober 2014 een rapport uit. Daaruit bleek onder meer dat de WKO-installatie niet goed werkte. De gemeente heeft hierop het onderhoudscontract met de installateur opgezegd en een uitgebreider onderzoek gelast naar de precieze problemen met de installaties en mogelijke oplossingen. Het installatietechnisch bedrijf bracht eind juni 2015 haar eindrapporten uit. Daaruit bleek dat de problemen aanzienlijk groter waren dan in eerste instantie was aangenomen. Het volgende moet gebeuren:

- het op de juiste manier inkoppelen van de energie-opwekkers in de verwarmings- en koelinstallaties (ook wel hydraulische aanpassingen genoemd), zodat er constante temperaturen optreden;
- de regeltechniekinstallatie dient vervangen te worden;
- de luchtbehandelingsinstallatie dient te worden aangepast.

Op die manier kan het gebouw goed worden verwarmd en gekoeld en voldoet het aan alle wettelijke regels en voorschriften.

De kosten van het aanpassen en het herstellen van de klimaatinstallatie bedragen op voorcalculatorische basis € 250.000. De werkelijke kosten zullen helder worden nadat de aanbesteding van deze installatietechnische werkzaamheden plaats heeft gevonden.

Het college stelt de raad voor – voor het geval de meest aannemelijke aanbidding boven het bedrag uitkomt van genoemde € 250.000 - het investeringsbedrag zo nodig aan te vullen en de raad hiervoor achteraf een dekkingsvoorstel te doen.

Zijn er nog meer kosten behalve de kosten van het herstel van de klimaatinstallatie? En wat zit er niet in?

- Behalve de kosten van het aanpassen en herstel van de installatie is er een bijkomende kostenpost voorzien voor onder andere enkele noodzakelijke bouwkundige aanpassingen in de stockruimte, het inhuren van ter zake deskundige medewerkers en de kosten van de diverse onderzoeksrapporten. Het gaat om een totaal bedrag aan bijkomende kosten van ruim € 65.000 (dit bedrag maakt voor € 25.000 onderdeel uit van het bedrag van € 100.500, zoals opgenomen in besluitpunt 3)
- Het bedrag van € 40.000 is opgenomen in besluitpunt 4. De kosten van het uitvoeren van de aanbestedingsprocedure bedragen op voorcalculatorische basis € 100.000. Dit bedrag is eveneens opgenomen in besluitpunt 4.
- In het gevraagde krediet zitten ook niet begrepen de kosten van bouwkundige maatregelen als gevolg van hak en breekwerk voor installatietechnische werkzaamheden. Deze zijn nog niet bekend. Ook andere, niet voorziene, maar noodzakelijke bouwkundige aanpassingen die later nodig blijken te zijn, zijn niet begrepen in deze kredietaanvraag. Deze kosten willen we dekken uit het Integraal Huisvestings Plan, waar nog een bedrag is opgenomen voor 'leegstand leslokalen'.

- In overleg met de gebruikers worden de noodzakelijke voorzieningen voor het verzorgen van warmte en koeling alsmede het voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit door de gemeente bekostigd, gedurende de periode dat de installatie nog niet naar behoren functioneert.
- Door het faillissement van de aannemer kon geen goede oplevering plaatsvinden. Wij hebben er voor gekozen om de afronding van de bouw zelf ter hand te nemen. We hebben nu met de gebruikers zo goed mogelijk de opleverpunten bepaald. Eventuele overige punten, die nu onverhoopt niet naar voren zijn gekomen, proberen wij op te lossen via een nog te bepalen onderhoudsbudget in het meerjarenonderhoudsprogramma. Deze punten worden dan meegenomen in de financiële verdeling van het onderhoud tussen de gemeente en de scholen in de nog op te richten beheerstichting.

In samenspraak met de gemeente onderzocht de gemeenteadvocaat de aansprakelijkheid van de voormalige installateur en de mogelijke kansen en risico's in een gerechtelijke procedure. Dit leidde tot een aansprakelijkstelling van de voormalige installateur. Het college legde op de uitgebrachte onderzoeksrapporten en de offertes en rapporten van Kuijpers BV, alsmede op het advies van CMS advocaten over de mogelijkheden van een gerechtelijke procedure, geheimhouding op. Wij stellen u voor dit te bekrachtigen.

1.2 Een tweede probleem in de Brede School was (het niveau van) de oplevering van het gebouw aan de gebruikers. Door het faillissement van de hoofdaannemer - vlak voordat de Brede School in gebruik werd genomen - nam de gemeente de oplevering voor haar rekening. Op die manier wilde de gemeente er voor zorgen dat de lijst met geconstateerde gebreken zo goed mogelijk werd afgehandeld. Ook wilde de gemeente voorkomen dat verdere vertraging zou optreden bij de ingebruikname van de school, direct aansluitend aan de schoolvakantie. Deze wens kwam voort uit de dringende vraag van de gebruikers. Het duurde lang voordat we alle zaken konden afvinken. Deels kwam dat doordat de gemeente niet de deskundigheid in huis had om bouwkundige zaken professioneel af te handelen. Maar er kwamen ook punten bij omdat het afwerkingsniveau van het gebouw te wensen over liet. Er moest eerder dan voorzien gestart worden met groot onderhoud. Met de gebruikers is hard gewerkt aan overeenstemming over de opleverlijst. Deze lijst werkten we inmiddels nagenoeg af. De laatste punten op de lijst zijn afgehandeld. De totale kosten van deze post bedragen ongeveer € 75.000 (dit bedrag maakt onderdeel uit van het bedrag van € 100.500, zoals opgenomen in besluitpunt 3).

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het effect van de gevraagde besluitvorming onder 1 en 2 is tweeledig:

- het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de klimaatinstallatie en het aanbesteden van deze werkzaamheden zodat de installatie weer spoedig naar behoren functioneert;
- de kosten van herstel van de installatie en aanbestedingskosten zijn zó hoog, dat we deze niet uit het bestaande budget kunnen betalen. Daarom vragen we de raad voor dit onderdeel om een apart krediet.

Waarom op deze manier?

Het alternatief voor het herstel van de klimaatinstallatie is het vervangen van de huidige installatie door een 'gewone' conventionele verwarmingsinstallatie.

De aanpassingen (vervangen regeltechniek, aanpassen van de hydraulische inkoppeling van de diverse componenten, aanpassingen aan de luchtbehandeling en de aanpassingen aan de afgifte-installatie) zijn ook noodzakelijk wanneer de huidige klimaatinstallatie wordt omgebouwd naar een 'gewone' klimaatinstallatie.

In dat geval moeten we tevens een extra cv- ketel en koelmachine plaatsen. Verder dienen de gas- en elektriciteitsaansluiting mogelijk te worden verzwakt en er zal bouwkundig een opstelplaats moeten worden gecreëerd voor de koelmachine. Deze moeten we voorzien van een koeltoren inclusief het verzwaren van de elektrische aansluitingen. Tevens zal de huidige warmte- en koudeopslag komen te vervallen: hiervoor dienen de huidige bronnen te worden gedempt conform de voorschriften. De te

verwachten extra kosten (bovenop het bedrag van € 250.000) om de klimaatinstallatie naar conventioneel om te bouwen bedragen naar schatting minimaal € 121.000 inclusief BTW. Tevens zal het energieverbruik na de aanpassingen hoger uitvallen dan wanneer de huidige installatie blijft gehandhaafd. Een ander bezwaar is dat het mogelijk is dat de Brede School dan niet meer aan de vanuit de bouwvergunning opgegeven energieprestatie (EPC) eis voldoet. Dat zorgt ook voor een forse extra kostenpost.

Bovendien wordt het aspect van duurzame energieopwekking, dat de reden was voor de keuze van een WKO-installatie, in dat geval veronachtzaamd.

Tot slot is er een risico dat de bestaande vier luchtbehandelingskasten omgebouwd moeten worden naar een conventionele installatie. Misschien moeten deze zelfs in zijn geheel vervangen worden en op een andere plek worden gezet.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

De gekozen aanpak om de huidige problemen op te lossen is een forse investering. Omdat we niet precies weten welke extra bouwkundige aanpassingen nog noodzakelijk zijn, is hier een risico aanwezig. De door de gemeente ingeschakelde deskundigen volgen het uitvoeringsproces op de voet, zodat we hier in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid verkrijgen. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat we tijdens de uitvoering stuiten op onvoorziene bouwkundige onvolkomenheden die het goed functioneren van de installatie in de weg staan.

Een tweede nadeel is de overlast die de aanpassingen met zich meebrengen voor de gebruikers en de kinderen van de school. We willen de hinder zoveel als mogelijk voorkomen door met de gebruikers een goede gefaseerde planning af te spreken.

Een ander risico is dat de vorst intreedt en de bestaande installaties het niet meer aan kunnen. Dit gegeven is nauwelijks beïnvloedbaar. Op dat moment treffen we de noodzakelijke maatregelen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel niet overneemt?

- Wanneer de raad besluit het gevraagde krediet niet te verstrekken duren de problemen met de verwarming en koeling van de Brede School voort. We zullen dan meer klachten ontvangen, kwetsbare doelgroepen blijven in de kou zitten, en de kans op schadeclaims van de gebruikers neemt toe. Er zijn drie gebruikers die al een claim bij de gemeente hebben ingediend. Het uitwerken van een alternatief kost niet alleen veel tijd, maar zal nauwelijks effect sorteren omdat een gedeeltelijke aanpak niet mogelijk is. Alle installaties werken op elkaar in en dienen als zodanig in zijn geheel te worden aangepakt.
- Wanneer de raad het benodigde krediet niet verstrekt kan de aanbesteding niet van start gaan. Dat betekent dat de school nog langer te kampen heeft met een niet goed werkende klimaatinstallatie.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, begrotingswijziging nummer 12.

We stellen voor de kapitaallasten op te nemen in de meerjarenbegroting. Wat betreft de kosten voor inhuur en aanbesteding stellen we voor om deze deels ten laste van de post onvoorzien te brengen en overigens te betrekken bij de vaststelling van het rekeningenresultaat. Dit betreffen eenmalige kosten. De kosten voor (groot) onderhoud en de opleveringskosten brengen we ten laste van de voorziening Integraal Huisvestings Plan..

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

De gemeente is krachtens de Wet op het Primair Onderwijs is in financiële zin (eind)verantwoordelijk voor het huisvesten van scholen voor Primair Onderwijs, en het gebouw moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Het effect van de werkzaamheden is na de afronding van de werkzaamheden direct te meten. De installaties worden op dat moment gekeurd en de meetresultaten zijn dan eveneens bekend. De planning van de werkzaamheden is nog niet bekend. Nadat de raad het krediet heeft goedgekeurd start het college met de aanbestedingsprocedure.

8. Financiën

Het kost in totaal € 490.500 om de problemen van de klimaatinstallatie en de oplevering op te lossen. Dit bedrag is onder te verdelen in groot onderhoud/opleverkosten, kosten voor inhuur en de renovatie van de klimaatinstallatie alsmede de aanbesteding.

Daarnaast hebben we € 100.000 nodig om de aanbesteding en de daarbij behorende werkzaamheden uit te voeren. We stellen voor om deze kosten gesplitst te dekken:

1) Het krediet voor renovatie klimaatinstallatie van € 250.000 af te schrijven in 15 jaar. 15 jaar is conform onze afschrijvingstabel horende bij de Verordening 212. Kapitaallasten zijn: 1^e jaar: € 5.000, 2^e jaar: € 26.000, 3^e jaar: € 25.500 en 4^e jaar € 25.000. Hiervoor is geen dekking.

2) De kosten voor inhuur van € 40.000 en de kosten voor de aanbesteding van € 100.000 ten laste van de post onvoorzien te brengen respectievelijk te betrekken bij de vaststelling van het rekeningresultaat 2015.

3) De groot onderhoud/opleveringskosten van € 100.500 ten laste van de voorziening Integraal Huisvestings Plan te brengen.

Na het toepassen van deze dekking als genoemd onder 2 en 3 bedraagt de post onvoorzien € 10.000. Het vrije gedeelte voor "leegstand" binnen de voorziening IHP bedraagt nog ongeveer € 40.000.

Samengevat:

Kosten t.l.v. de voorziening IHP (betreft oplevering/onderhoud)	€	100.500,00
Kosten inhuur/aanbesteding t.l.v. de post onvoorzien in begroting	€	140.000,00
Kosten voor renovatie afschrijving in 15 jaar	€	250.000,00
	€	<u>490.500,00</u>

9. Communicatie

De schoolbesturen en het kinderdagverblijf zijn geïnformeerd over de voorgenomen renovatie en aanpassingen van de klimaatinstallatie. Zodra het gevraagde krediet door de raad is verstrekt worden alle gebruikers nader geïnformeerd over de planning.

10. Burgerparticipatie

Met de hoofdgebruikers van de school vond en vindt regelmatig overleg plaats over de opleverings- en verwarmingsperikelen. De schooldirectie, de ouders en de overige gebruikers worden voordat de werkzaamheden plaatsvinden eveneens geïnformeerd over de start, de planning en de voortgang.

11. Deregulering

Dit besluit heeft geen invloed op de hoeveelheid regelgeving in de gemeente.

12. Achtergrondinformatie

- onderzoeksrapporten en de offertes en rapporten van Kuijpers BV (geheim, ter inzage bij griffie)
- het advies van CMS advocaten over de mogelijkheden van een gerechtelijke procedure (geheim, ter inzage bij griffie)
- complete klachtendossier (ter inzage bij griffie)

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij: Paula Smits, afd. Ruimte, te bereiken via psmits@buren.nl

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
27 oktober 2015	RV/15/00585	10

Onderwerp **(Gewijzigd Voorstel) Krediet aanvraag
voor het oplossen van klimaatproblemen
Brede School Maurik**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2015;

besluit:

1. een krediet van € 250.000 beschikbaar te stellen voor het oplossen van de problemen met de klimaatinstallatie.
2. De investering af te schrijven in 15 jaar en de kapitaallasten mee te nemen in de meerjarenbegroting voor 2016.
3. Een bedrag beschikbaar te stellen van € 100.500 voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud, opleveringszaken en bijkomende werkzaamheden en deze te dekken uit de voorziening IHP.
4. Een bedrag beschikbaar te stellen van € 140.000 voor de kosten van inhuur en het voorbereiden en uitvoeren van de aanbesteding, waarvan € 40.000 te dekken uit de post onvoorzien en € 100.000 te betrekken bij de vaststelling van het rekeningresultaat 2015.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2015

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc