



Aan
Commissie AB

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling
Ingrid den Heeten
Telefoon
(010) 800 45 72
E-mail
ingrid.den.heeten@lansingerland.nl

Datum 2 juni 2016
Onderwerp Proces bouw nieuwe gemeentehuis
Nummer T16.06584

In de commissie AB 11 mei 2016 is toegezegd dat het college een feitenrelaas opstelt met betrekking tot de bouw van het gemeentehuis en specifiek de situatie rond de gevel van het gemeentehuis. Ten behoeve van het feitenrelaas is informatie gehaald uit vastgelegde documentatie en voor zover dat niet aanwezig was, zijn betrokken directielid en projectleider van destijds geraadpleegd. Ook is er veel informatie gehaald uit de reconstructie van het conflict met de aannemer na de oplevering. Deze reconstructie is gemaakt door onze betrokken advocaat en de externe technisch adviseur.

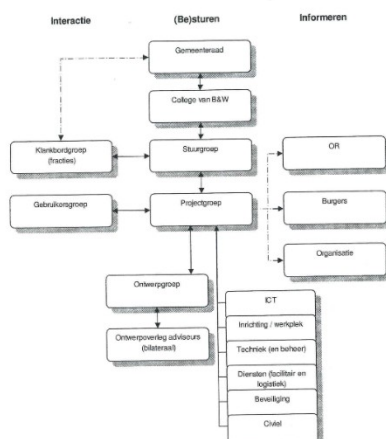
De opdracht aan VBK als bouwkundig aannemer is begin 2010 gegeven (besluit college op 5 januari 2010). De uitvoering is afgerond met het proces van verbaal van oplevering in juni 2012. De opleverpunten zijn tot het faillissement van VBK op 28 oktober 2015 door de aannemer opgelost, op het herstel van de gevel na. Tevens speelde nog een discussie over meer-en minderwerk.

In deze memo gaan we in op de volgende onderwerpen:

- de wijze waarop het project was georganiseerd
- de wijze waarop de raad tot nu toe is geïnformeerd
- het bouwproces van het gebouw en specifiek de gevel in relatie tot de huidige problematiek
- de oplevering van het gebouw
- het traject na oplevering met de aannemer

1. Wijze van organisatie van het project

Ten behoeve van de bouw van het gemeentehuis was de volgende projectstructuur ingericht:



De stuurgroep was verantwoordelijk voor het projectbeleid en bestond uit de verantwoordelijk wethouders (J. den Uil en W. ten Kate), een directielid en de projectleider. De besluitvorming over het project vond binnen de gestelde financiële en programmatische uitgangspunten plaats in de stuurgroep en, indien dat nodig was of de stuurgroep dat nodig achtte, in het college of de raad.

Daarnaast bestond er een klankbordgroep. Deze was samengesteld uit een afvaardiging per raadsfractie en deze groep adviseerde de stuurgroep. In de verslagen van de klankbordgroep is terug te vinden dat in de klankbordgroep vooral gediscussieerd werd over praktische zaken, zoals bijvoorbeeld de inrichting van o.a. het bestuurscentrum. Ook werd in elke klankbordgroepvergadering een update gegeven over de financiën van het totale project. Er is niet vastgelegd of de klankbordgroep ook geïnformeerd is over de problematiek aan de gevel. De klankbordgroep heeft zich zelf opgeheven rondom het moment van oplevering.

2. Informatie naar de raad tot nu toe:

De raad is sinds medio 2013 op vijf momenten geïnformeerd:

- Op **22 juli 2013** heeft het college de raad geïnformeerd over het verloop van het project “nieuwbouw gemeentehuis” door middel van een memo (T13.09970). Deze memo bestaat uit een vertrouwelijk en een openbaar deel, met een aantal (geheime) bijlagen. Deze memo beschrijft aan de raad hoe het hele proces van ontwerp tot bouw is verlopen en tegen welke punten aan is gelopen. In deze memo wordt o.a. ingegaan op de problematiek met de geve. Ook andere herstelpunten komen aan de orde.
- Na de memo van 22 juli 2013 heeft het college de raad geïnformeerd over de gevel met een brief van **3 maart 2015** (U15.02187). In de periode tussen de eerste memo en de brief van 3 maart 2015 is onderzoek gedaan naar de mogelijke oplossingsalternatieven. Tevens zijn in die periode met VBK (en haar adviseurs en juristen) standpunten over en weer gedeeld over deze oplossingsalternatieven en de financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie daarvan. In de brief aan de Raad is ingegaan op het verschil van mening tussen aannemer en de gemeente over de door de aannemer voorgestelde herstelmethode. Ook is melding gemaakt van de discussie over het meerwerk.
- Daarna heeft het college de raad geïnformeerd met een brief van **20 mei 2015** (U15.07302) over het verloop van het geschil met de aannemer, over de oplossingsmethode en de aansprakelijkheid.
- Met een brief van **26 november 2015** (U15.16070) heeft het college de raad geïnformeerd over het verdere verloop van het geschil met de aannemer en de testen van de verschillende oplossingen die zijn uitgevoerd. In dezelfde brief is gemeld dat de aannemer failliet was.

- Tenslotte heeft het college de raad in de brief van **30 maart 2016** (U16.02461) gemeld dat de gemeente diverse alternatieve oplossingsmethoden onderzocht. Daarin is ook de technische presentatie aan de raad aangekondigd, die op 20 april 2016 heeft plaatsgevonden.

3. Bouwproces i.r.t. de huidige problematiek van de gevel:

De informatie in de volgende paragrafen is gebaseerd op feitelijke informatie uit verslagen en op basis van mondelinge informatie van de in het verleden betrokken directielid en de projectleider van destijds.

Context

De bouw van het gemeentehuis was een zeer omvangrijk bouwwerk. Bij de totstandkoming zijn er door de bouwkundig aannemer vele zeer gespecialiseerde onderaannemers en leveranciers ingeschakeld. Hierbij is een goede communicatie cruciaal. Dit maakte de bouw tot een complex proces, waarbij belangen als tijd, geld en kwaliteit onder grote druk hebben gestaan. Bij het proces verbaal van oplevering van het gebouw waren zeer veel herstelpunten opgenomen, waarvan de gevel er één was. Er is veel energie en tijd gestoken in het herstellen van al deze punten. Dit is voor vrijwel alle punten ook gelukt, met als laatst opgeloste punt in 2015 het oplossen van de luchtlekkage tussen de 1^e en 2^e etage van het kantoorgebouw. Voor de gevel is niet tot een oplossing gekomen.

Complex ontwerp

De inschrijving van de aannemer op de bouw van het gemeentehuis is gebeurd op basis van de bestekstekening behorende bij de aanbesteding. Uit de informatie van de destijds betrokken directielid en projectleider blijkt dat tijdens de verdere uitwerking en detaillering van de geveltekening door de aannemer, de aannemer heeft geconstateerd dat het ontwerp niet uitvoerbaar is. Naar zijn zeggen conflicteerde het gevelontwerp van de architect in de onderlinge aansluiting van de prefabbeton-elementen. In vervolg daarop heeft discussie plaatsgevonden tussen gemeente, aannemer en architect en is een nieuw gevelontwerp tot stand gekomen. Uit het reconstructieverslag (d.d. 6-1-2014) van de bouwdirectie blijkt dat alle partijen (d.d. 19-8-2010) akkoord zijn gegaan met dit ontwerp. Vervolgens heeft de aannemer dit nieuwe ontwerp uitgewerkt in werktekeningen en kon de uitvoering starten.

Uitvoering

Uitvoeringstechnisch waren toleranties in het nieuwe ontwerp voor plaatsing van de prefabbeton elementen, de houten stelkozijnen en aluminium kozijnen, gering. Gering, maar volgens alle partijen realistisch en haalbaar. Na de totstandkoming van de werktekeningen zijn de onderdelen bij de verschillende partijen in productie gekomen en onder verantwoordelijkheid van hoofdaannemer VBK op de bouwplaats in elkaar gezet. In de bouwverslagen is opgenomen dat door de directievoerder in de bouwvergadering van 15 december 2011 melding gemaakt is dat er lekkage problemen aan de gevel waren. Uit de bouwverslagen en de reconstructie van de bouwdirectie (d.d. 19-11-2013) is op te maken dat vanaf het moment van constateren tot het moment van oplevering discussie tussen de gemeente en de aannemer heeft plaats gevonden óf er wel een probleem was met de gevel.

Uit mondelinge informatie van betrokken directielid en projectleider heeft de stuurgroep in deze periode overwogen de bouw stil te leggen, omdat de gemeente niet overtuigd was van de toegepaste oplossingen. VBK bleef daarbij aangeven dat er volgens hen geen reden was om te twijfelen aan de

geleverde kwaliteit. Het stil leggen van de bouw zou kunnen leiden tot neveneffecten zoals claims van de (onder)aannemer(s) en zou de toch al onder druk staande planning van de oplevering in gevaar brengen. Omdat aanspraak gemaakt kon worden op de toezegging van VBK met betrekking tot de garanties (in de bouwvergaderingen en later in het proces verbaal van oplevering) heeft de stuurgroep besloten de bouw niet stil te leggen.

4. De oplevering:

In het proces verbaal van oplevering (van 1 juni 2012) zijn de punten opgenomen waarvan de aannemer de besteksmatig beschreven kwaliteit nog niet had gerealiseerd. Over de gevel is in het proces verbaal van oplevering aangegeven dat het niet aangetoond is dat de waterdichtheid van de gevel van het kantoorgebouw overeenkomt met hetgeen besteksmatig is gevraagd. De aannemer heeft laten opnemen dat er geen reden was hier aan te twijfelen. Daarop is in het proces verbaal van oplevering opgenomen dat de gevel in elk geval voor 2 jaar hierop zou worden gemonitord.

De letterlijke tekst uit de oplevering is:

3. De waterdichtheid van de gevel van het Kantoorgebouw.

Er is naar mening van de opdrachtgever niet aangetoond dat de waterdichtheid van de gevel van het Kantoorgebouw overeenkomt met hetgeen besteksmatig gevraagd is. Volgens VBK is er geen reden om hieraan te twijfelen. Afsproken wordt gedurende 2 jaar te beoordelen of de gevel waterdicht is gebleven. Voorts garandeert VBK de gevelonderdelen conform bestek. De garantietermijn vangt conform bestek aan vanaf de oplevering.

5. Aansprakelijkheid aannemer:

Op basis van het toenemen van klachten heeft de gemeente in 2013 sterk aangedrongen op het alsnog leveren van de gevraagd kwaliteit van de gevel. De ernst van gevelproblematiek werd steeds duidelijker en was onderdeel van meerdere lopende discussiepunten met de aannemer, welke zijn opgenomen in de memo aan de Raad van 22 juni 2013. In een van de bijlagen van die memo staat benoemd dat het herstel (voor VBK) hoge kosten met zich mee kan brengen en dat hierover mogelijk een rechtszaak kan ontstaan.

Daarna zijn gemeente en VBK in een traject gekomen waarbij in veel overleggen, op basis van adviezen van en onderzoeken door specialisten en speciale testen onderling is geprobeerd de gevelproblematiek op te lossen. In de brief aan de Raad (d.d. 20-5-2015) is dit proces beschreven.

De advocate van de gemeente heeft namens de gemeente aan de aannemer op 20-2-2015 een sommatiebrief gestuurd met betrekking tot het herstel van de gevel. Echter in plaats van het aanleveren van de gevraagde stukken stuurde VBK op 16-4-2015 een sommatiebrief aan de gemeente waarbij ze eist om één van haar herstel varianten te mogen beproeven. De gemeente was van mening dat de oplossing die de voorkeur van de aannemer had, slechts een tijdelijke oplossing is en dat het jaarlijks terugkerende, hoge onderhoudskosten met zich mee brengt. VBK heeft aangeboden de haalbaarheid van haar oplossing te bewijzen.

Gezien de uit een lopende standpunten leek een gang naar de Raad van Arbitrage steeds realistischer. Daarvoor moest de gemeente conform het bouwrecht wel de juiste procedure doorlopen, waarbij de gemeente de aannemer in de gelegenheid moet stellen om een verantwoord herstel uit te voeren. Medio

2015 werd VBK, op advies van onze advocaat, nog een laatste kans gegeven nog eenmaal een test uit te voeren. Hiertoe zijn in de periode juli-oktober 2015 wederom beproevingen voorbereid en uitgevoerd. Tijdens het uitvoeren van de testen hiervoor is de aannemer failliet gegaan. Zie hiervoor ook de brief aan de Raad 26-11-2015.

Na het faillissement heeft advocatie van de gemeente namens de gemeente op 17-11-2015 een claim voor het herstel van de gevel ingediend bij de curator.

Bij de bouw van woningbouw bestaat bouwgarantie van Bouwgarant. Daar kun je als opdrachtgever (ontwikkelaar) een garantiemodule afsluiten voor het geval de aannemer failliet gaat. Zoiets bestaat niet voor de bouw van kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen etc. Wel is inmiddels aanspraak gemaakt op de resterende bankgarantie van € 50.000,-, welke ook is ontvangen.

Bijlagen:

- T13.09970, Eindrapportage nieuwbouw gemeentehuis
- U15.07302, Stand van zaken herstel zuidgevel kantoorgevel
- U15.02187, Herstel zuidgevel gemeentehuis
- U15.16070, Herstel zuidgevel gemeentehuis en faillissement VBK
- U16.02461, Gevel gemeentehuis