



Aan de leden van de Gemeenteraad

Verzenddatum 13 juni 2018
Ons kenmerk U18.06017
Uw brief van

Afdeling
**Economische &
Maatschappelijke
Ontwikkeling**
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Erik Verkade

Telefoon
14 010

E-mail
info@lansingerland.nl

Fax
(010) 800 40 01

Onderwerp **Toelichting op reserve € 900.000,- voor
overdracht schoolgebouwen**

Geachte heer, mevrouw,

In raadsvoorstel BR1800011 vragen wij u de programmarekening vast te stellen. Hierbij stellen wij voor om een nieuwe reserve in te stellen voor de overdracht van schoolgebouwen. Deze reserve bedraagt € 900.000,- en wordt gevoed vanuit het resultaat van de jaarrekening 2017. Het geld wordt benut voor het verrichten van onderhoud aan twee schoolgebouwen, opdat ze aan de besturen overgedragen kunnen worden of formeel in gebruik gegeven kunnen worden. In deze brief informeren wij u over de onderbouwing van dit voorstel.

De overdracht van schoolgebouwen

De voormalige gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek en de gemeente Lansingerland hebben in de periode 2005 tot en met 2011 als bouwheer in totaal elf schoolgebouwen gerealiseerd (waaronder twee tijdelijke schoolgebouwen die inmiddels verwijderd zijn). In die periode was de gemeente Lansingerland vooral druk bezig met het feitelijk bouwen van voldoende schoolgebouwen om de leerlingengroei op te vangen. Toen dit gerealiseerd was, is begonnen met het regelen van de eigendomsoverdracht of formele ingebruikgeving van de schoolgebouwen. Tot op heden zijn de onderstaande vijf schoolgebouwen in eigendom overgedragen of formeel in gebruik gegeven:

- Tijdelijke Westpolder 2 school, Berkel en Rodenrijs
- Tijdelijke huisvesting Het Hoge Land, Berkel en Rodenrijs
- Basisschool Anne Frank, Bleiswijk
- Groeneweg 125-129, Bergschenhoek
- Groeneweg 81-83/Turfpad, Bergschenhoek

Er resteren vier schoolgebouwen waarbij de overdracht nog moet plaatsvinden:

- Startpunt, Bergschenhoek
- Mozaïek, Berkel en Rodenrijs
- Westpolder 1, Berkel en Rodenrijs

- Meerpolder 1, Berkel en Rodenrijs

Gesprekken met de directies van de schoolbesturen over de overdracht van deze schoolgebouwen vonden de afgelopen jaren plaats. Voor Startpunt en Mozaïek geldt dat er een situatie is bereikt waarin overdracht aanstaande is. Voor de beide andere schoolgebouwen is een overdracht niet mogelijk, omdat er al jaren problemen zijn met de gebouwen. Hieronder worden deze problemen toegelicht en wordt beschreven hoe we die gaan oplossen.

Overigens is het niet zo dat het oplossen van de problemen aan de gebouwen alleen nodig is omdat we de gebouwen willen overdragen. Bij beide gebouwen is sprake van noodzaak. Onderstaand lichten we per schoolgebouw de situatie toe.

Meerpolder 1, Oudelandselaan 139, Berkel en Rodenrijs



Het schoolgebouw Meerpolder 1 is in 2005 in gebruik genomen. Op dit moment is Basisschool Het Baken de gebruiker van het pand.

Het comfort in het gebouw geeft vanaf de beginjaren al veel klachten. Het betreft met name te warme ruimten en beperkte mechanische luchtverversing, in combinatie met (te) beperkte mogelijkheden om aanvullend ramen te openen.

De omvang van het probleem is er mede oorzaak van dat er tot op heden geen substantiële aanpak is geweest. Er zijn wel aanvragen ingediend voor het Programma voorzieningen huisvesting onderwijs door schoolbestuur Laurentius. De aanvraag voor zonwering bij het Programma 2007 is toegekend. In hetzelfde Programma is een aanvraag voor de installatie van koelunits afgewezen. De reden hiervoor was dat destijds werd geoordeeld dat de bestaande installatie voldoende zou moeten zijn.

In een rapport van de Arbo Unie uit 2010 zijn opmerkingen gemaakt over de knelpunten veroorzaakt door een gebrekkige klimaatbeheersing in het gebouw en de gevolgen hiervan voor de leerlingen en het personeel van de school. Op dat moment is duidelijk geworden dat er sprake was van omvangrijkere problematiek.

In december 2010 is door ons vanuit het budget voor het Programma voorzieningen huisvesting onderwijs een bedrag ter hoogte van € 300.000,- bestemd voor de overdracht van diverse schoolgebouwen. Hierbij

is ook rekening gehouden met kosten voor het aanpakken van het luchtbehandelingsprobleem in Het Baken.

In maart 2012 heeft de gemeente opdracht gegeven voor het vervangen van de multiplex klepramen door ramen met isolatieglas en geïsoleerde ventilatieroosters. De problematiek van de klimaatbeheersing wordt daarmee echter nog steeds niet structureel opgelost.

In 2012 komt een rapport van BRL-Bimon beschikbaar, waarin bevindingen over het comfort binnen het gebouw zijn opgenomen en waarin aanbevelingen worden gedaan om hierin verbetering te realiseren.

Voor het Programma 2014 is een aanvraag voor het aanpassen van de regeltechniek ingediend. Deze aanvraag is afgewezen, omdat toen is besproken dat deze problematiek bij de overdracht van het schoolgebouw zou worden opgepakt.

Het budget van € 300.000,- (minus de op dat moment gedane uitgaven) is vanaf de jaarrekening 2015 bij de budgetoverhevelingen in de jaarrekening terug te vinden. Omdat budgetoverheveling niet onbeperkt kan plaatsvinden, is het eind 2017 nog beschikbare bedrag ter hoogte van € 136.293,70 vrijgevalen.

De klimaatsituatie is voor de gebruikers van het gebouw onaanvaardbaar. Daarom is in 2017 bij de besprekingen over de overdracht van het schoolgebouw overlegd over maatregelen om de problemen structureel op te lossen. Dit heeft in februari 2018 geleid tot een advies van Beekink Installatieadviseurs, waarin een integrale aanpak van de problematiek wordt geadviseerd. Wij hebben met Beekink en het schoolbestuur Laurentius nut en noodzaak van de maatregelen besproken. Dit heeft geleid tot een pakket van goedkoopst adequate maatregelen. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Het verbeteren van de luchtinblaas in de klassen door gebruik te gaan maken van textiele luchtverdeelslangen in de klaslokalen.
- Het plaatsen van een aircosysteem door middel van het plaatsen van een recirculatie-koelunit in de ruimten gekoppeld aan centraal op te stellen koelmachines/warmtepompen op het binnenterrein.
- Het updaten van de regeltechniek.

De geraamde kosten bedragen iets meer dan € 500.000,- (incl. BTW). Hiervan is afgesproken dat Laurentius een bedrag ter hoogte van € 62.500,- voor haar rekening neemt.

Westpolder 1, Annie M.G. Schmidtdaan 2-6, Berkel en Rodenrijs

De Westpolder 1 school is opgeleverd in 2006. Op dit moment zijn de basisscholen Prinses Máxima en De Gouden Griffel en BSO Zus en Zo de partijen die gebruik maken van het gebouw. In de beginfase waren ook OBS De Klipper en het Sint Laurenscollege in het gebouw gehuisvest.

Achteraf gezien heeft het dak van het gebouw vanaf het moment van oplevering problemen opgeleverd. Er hebben diverse lekkages plaatsgevonden bij de dakramen die in het zinken dak zijn gemonteerd. Vanwege deze lekkages zijn meerdere reparaties aan de dakramen en de zinken dakdelen uitgevoerd. Uit een rapport van Ridder Skins for Buildings van 15 mei 2018 blijkt dat de lekkages en het wegwaaien van zinken dakplaten tot aanzienlijke hoeveelheden water in de dakconstructie hebben geleid. Hierdoor heeft houtrot plaatsgevonden. Daarnaast is het zinken dak onherstelbaar beschadigd, mede door reparaties die op een ondeskundige wijze zijn uitgevoerd. Het dak wordt nu als lek aangemerkt.



Daarbij komt dat een deel van het dak er tijdens stormen is afgewaaid. Dit heeft tot gevaarlijke situaties geleid. Dergelijke situaties kunnen ook nu nog aan de orde zijn. Dit levert gevaar op voor personen en objecten. Door middel van noodreparaties is het risico hiervan zo veel mogelijk beperkt, maar ervaring wijst uit dat de zinken platen los kunnen laten bij zware storm.

In de recente rapportage van Ridder Skins for Buildings wordt geadviseerd om het dak grotendeels te vervangen. Herstelwerkzaamheden zouden grote kosten met zich meebrengen en leiden tot een situatie waarin geen garantie wordt verleend op het herstel. Daarom is vernieuwing van het (bijna) gehele dak de beste oplossing. De kosten hiervan worden geraamd op € 465.000,- (incl. BTW). Gezien de hoge kosten gaan wij een second opinion laten uitvoeren door een deskundig bureau. Wij stellen voor het bedrag mee te nemen door het instellen van een nieuwe reserve, die wordt gevoed vanuit de resultaatbestemming voor de jaarrekening.

Wij hebben de ambtelijke organisatie verzocht om een reconstructie van de gebeurtenissen voor wat betreft het dak te maken. Daarnaast is een analyse gemaakt van de mogelijk aansprakelijke partijen en de verantwoordelijke organisaties. Tot slot is in beeld gebracht hoe we een dergelijke situatie in de toekomst kunnen voorkomen. In de bijlage bij deze brief (T18.08264) treft u het resultaat hiervan aan.

Hoe voorkomen we dit vanaf nu?

Wij achten de kans groot dat u na het lezen van de reconstructie in de bijlage de vraag heeft hoe we als gemeente in deze situatie terecht zijn gekomen, die uiteindelijk een decennium heeft geduurd. Deze vraag hadden wij ook en wij hechten er daarom aan om u kenbaar te maken dat wij de gebeurtenissen die nu (waarschijnlijk) leiden tot een dure vervanging van het dak ernstig betreuen.

Onder verwijzing naar de bijlage stellen we vast dat de volgende organisatorische lessen geleerd zijn:

- Betere communicatie tussen gemeente en gebruikers van de schoolgebouwen.
- Adequate onderkenning van structurele problemen die zich voordoen in en aan het onderwijsvastgoed.
- Tijdig overgaan tot onafhankelijke advisering, waardoor een objectief beeld ontstaat over de stand van zaken van onze schoolgebouwen.

- Frequente afstemming tussen de beleids- en beheerafdelingen binnen de gemeente over de situatie rond de schoolgebouwen die ons eigendom zijn.
- Als eigenaar van vastgoed delen we informatie over garantieverklaringen en garantieverstrekkingen met gebruikers van het vastgoed die verantwoordelijkheid dragen voor reparatie en onderhoud aan gebouwen.

We nemen de volgende maatregelen om herhaling in de toekomst te voorkomen:

- Afsluiten van overeenkomsten met schoolbesturen over de overdracht van schoolgebouwen, waarin de verantwoordelijkheden voor onderhoud en reparatie zijn geregeld (dit loopt inmiddels).
- Elke vier maanden ter plekke uitvoeren van een inventarisatie van lopende reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan de schoolgebouwen, waarvan de gemeente eigenaar is. Dit gebeurt in alle gevallen samen met de gebouwenbeheerder(s) namens de gebruikers van het pand. Voorafgaand en na het bezoek vindt afstemming plaats met de accountmanager van de gemeente die het contact met de basisscholen onderhoudt.
- Voor de vier schoolgebouwen die nog overgedragen moeten worden aan de schoolbesturen vindt elke vier weken overleg plaats tussen de schoolbesturen en de betrokken afdelingen van de gemeente.
- Eén keer per vijf jaar voert een extern bureau een audit uit over de staat van onderhoud van de schoolgebouwen (o.a. in relatie tot het opgestelde Meerjarenonderhoudsplan), waarvan de gemeente eigenaar is
- Gegevens over de garantieverstrekkingende onderneming en de voorwaarden die verbonden zijn aan de garantieverklaring, worden in alle gevallen aan de gebruikers van de schoolgebouwen beschikbaar gesteld en nader toegelicht.

Resumerend

De werkzaamheden die moeten plaatsvinden aan de beide schoolgebouwen hebben een lange historie. We hebben vastgesteld, o.a. aan de hand van diverse eensluidende adviezen en rapportages, dat het noodzakelijk is om werkzaamheden uit te voeren aan de gebouwen. Verder uitstel hiervan is niet wenselijk en in feite niet mogelijk. Het budget dat beschikbaar was voor de overdracht van de scholen blijkt niet toereikend te zijn om deze grote reparaties en aanpassingen uit te voeren.

De ramingen gaan uit van totale kosten ter hoogte van € 965.000,-. Hieraan wordt door schoolbestuur Laurentius voor € 62.500,- bijgedragen. In totaal is dus van de kant van de gemeente € 903.000,- nodig om de schoolgebouwen in goede staat te brengen. Omdat geen sprake is van offertes, maar van een kostenraming, ronden we dit bedrag in het raadsvoorstel af naar € 900.000,-.

In deze brief hebben wij de maatregelen opgenomen die wij nemen, waardoor het maken van kosten vanwege een soortgelijke calamiteit in de toekomst voorkomen wordt.

We gaan er vanuit u op deze wijze te hebben geïnformeerd over de aanleiding voor het voorstel voor het instellen van de reserve ter hoogte van € 900.000,-.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ron Jeltema', with a large, sweeping horizontal stroke at the bottom.

Ron Jeltema
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pieter van de Stadt', with a large, sweeping horizontal stroke at the bottom.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage:

- Reconstructie gang van zaken dak Westpolder 1 school (T18.08264)