

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

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.

Er is sprake van langjarige problematiek voor wat betreft het dak van het gebouw. Dit leidt vooral bij combinatie van storm en regen tot lekkages. Uit een recent rapport van Ridder Skins for Buildings (verder te noemen: Ridder) van 15 mei 2018 blijkt dat de aansluiting van het zinken dak en de dakramen lek is (al vrijwel geheel de levensduur van de school), dat er stormschade is (afgewaaide afdekking en ingescheurde felsbanen) en dat er schade is als gevolg van, naar het oordeel van Ridder, ondeskundig herstel.

Ridder adviseert 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 (bijna) het gehele dak de beste oplossing. De kosten hiervan worden geraamd op € 465.000,- (incl. BTW). Gezien de hoge kosten laten we een second opinion uitvoeren door een onafhankelijk deskundig bureau. Dit is ook wenselijk omdat adviseur Ridder in de loop der jaren een grote betrokkenheid bij dit dossier heeft gehad. Op dit moment achten wij het wenselijk de geraamde kosten voor de vervanging van het dak aan u te melden en het bedrag mee te nemen in de vorm van het instellen van een nieuwe reserve bij de besluitvorming over de jaarrekening.

Er is sprake van een dringende noodzaak om de situatie van het dak nu goed op te lossen. Dit vanwege constante lekkages. Een deel van de nok heeft geruime tijd open gelegen na het wegwaaien van de nok in augustus 2017. Het afwaaien van zinken dakplaten kan leiden tot gevaarlijke situaties, die risico opleveren voor personen en objecten.

Een gedetailleerde blik op de gang van zaken rond het dak

Uiteraard roept het bovenstaande vragen op. Er is sprake van een schoolgebouw dat is opgeleverd in 2006. Vervolgens moet het dak twaalf jaar later vervangen worden. Daarom hebben we een reconstructie van de gang van zaken gemaakt. Hieruit blijkt dat sprake is van een combinatie van een ontwerp- en/of constructiefout, ondeskundig werk, onvoldoende duidelijke afspraken tussen de gemeente en de betrokken gebruikers van het gebouw en niet genoeg regie door de gemeente.

Bij de oplevering van het schoolgebouw in 2006 is een garantieverklaring verstrekt voor het zinkwerk inclusief de geïsoleerde achterconstructie van het dak en een garantieverklaring voor de tuimeldakvensters. Beide garantieverklaringen betreffen een periode van tien jaar, tot 1 juni 2016.

Er doen zich al vrij snel na de oplevering lekkages voor. Documentatie hiervan is bij de gemeente en bij de gebruikers van het gebouw vooralsnog niet beschikbaar.

Eind 2010 wordt een melding gedaan van daklekkage en schade aan het zinkwerk bij de school. De garantieverstrekker van het zinken dak krijgt opdracht dit te herstellen. Hierbij wordt discussie gevoerd over de garantie. De garantieverstrekker verwerpt een beroep op de garantie. Deze discussie en de voortdurende problemen met het dak leiden op 17 augustus 2011 tot het verlenen van een opdracht aan BDA-advies door de gemeente. Hierbij is sprake van twee doelen:

- Vastleggen van de conditie van de bestaande dakbedekkingsconstructie.
- Achterhalen van de oorzaak van de opgetreden windschade.

Op 7 december 2011 wordt het advies afgegeven. Hierin worden de volgende conclusies getrokken:

- De bevestiging en uitvoering van het zinken felsdak- en gevelsysteem voldoet aan de ontwerp- en uitvoeringsrichtlijnen voor zinken dak- en gevelconstructies zoals weergegeven in de reguliere ontwerp- en uitvoeringsrichtlijnen.
- Het dakbedekkingssysteem op de kleine dakkapel is enigszins anders uitgevoerd en vertoont wat betreft bevestiging onvolkomenheden. Het zinken dakbedekkingssysteem op de dakkapel moet opnieuw worden aangebracht.
- De afdekkappen over de nok van het dak moeten worden vastgezet om klappen en scheurvorming als gevolg van vermoeiing van de zinken afdekkappen te voorkomen.
- Aangetoond moet worden dat de geplaatste kantelramen geschikt zijn om in een dak met een dergelijke hellingshoek te worden toegepast, zodat de afwerking van het systeem rond de ramen op de waterhuishouding kan worden afgestemd.
- De dakaannemer moet aantonen dat de toegepaste bevestigingsmiddelen toereikend zijn om voldoende windweerstand te bieden.

Het rapport van BDA leidt tot een offerte van Ridder (tevens de garantieverstrekker van het zinken dak). Deze offerte betreft het vervangen van drie dakbanen en het zinkwerk van een dakkapel. Opvallend is dat Ridder in de offerte stelt de windbestendigheid van het dak nu niet te hoeven aantonen, omdat conform het bestek gebouwd is. Daarnaast wordt een optioneel onderdeel in de offerte opgenomen voor een betere bevestiging van de nok. Hiervan wordt door de gemeente geen gebruik gemaakt. Voor wat betreft de kantelramen wordt verwezen naar de garantieverstrekker van de ramen. Van nadere actie richting deze garantieverstrekker blijkt uit het dossier niet. Op 2 oktober 2012 verstuurt de gemeente de opdrachtbevestiging naar Ridder en de geoffeerde werkzaamheden worden uitgevoerd.

In de periode 2012/2013 was de gemeente in gesprek met de schoolbesturen over de formele overdracht van schoolgebouwen. Een belangrijk gespreksonderwerp hierbij waren de oplever- en onderhoudspunten. Er werd gewerkt aan een lijst met punten die door de gemeente opgelost moesten worden voordat overdracht van de gebouwen zou kunnen plaatsvinden.

Op 12 maart 2013 verstuurt de gemeente een brief (U13.04038) naar de schoolbesturen met daarbij een bijlage, waarin de status van de diverse oplever- en onderhoudspunten werd vermeld. Voor de Westpolder 1 school werden de volgende punten als uitgevoerd en afgehandeld aangemerkt: zinkwerk van dak gewaaid, zinken plaat tijdens storm half februari 2011 kapot, daklekkage, lekkages zinken hemelwaterafvoer, rapport maken dak, de dakgoot aan de kant van de hoofdingang van de Máxima loopt in het midden leeg. Ook zijn in deze periode in het gebouw door de gemeente de vides aangepast. De open vides leverden gevaar op, omdat naar beneden vallende voorwerpen personen konden raken. In de brief aan de schoolbesturen staat dat vanaf 2013 geen nieuwe ad hoc verzoeken voor onderhoud in behandeling worden genomen. Aanvragen kunnen worden ingediend via het jaarlijkse Programma voorzieningen huisvesting onderwijs.

Daarnaast was de afgesproken werkwijze dat scholen bij incidentele schadesituaties kunnen handelen. De factuur dienen zij vervolgens in bij de gemeente.

Hiermee lijkt de situatie onder controle. Maar in april 2013 wordt bericht ontvangen dat er opnieuw stormschade is geweest. De zinken nokkap is losgeraakt. De hierdoor ontstane lekkage aan de dakramen is opgelost door Ridder. Verdere actie met betrekking tot het dak volgt op dat moment niet. Wel worden in 2014 maatregelen genomen ter verbetering van de brandveiligheid in het gebouw.

In 2014 kreeg schoolbestuur Spectrum een lokaal in gebruik dat daarvoor aan BSO Zus en Zo verhuurd werd. Bij dit lokaal was sprake van lekkages die belemmerend werkten voor het geven van onderwijs. Omdat de gemeente naar de scholen verwees, zijn in die fase noodreparaties uitgevoerd om het onderwijs in het lokaal voort te kunnen laten gaan. Dit is gebeurd in april 2014, december 2015, maart 2017 en juli 2017. Voor de eerste drie heeft Spectrum opdracht gegeven. De laatste reparatie is in opdracht van de BSO gebeurd. Deze noodreparaties zijn niet door de garantieverstrekker uitgevoerd.

Ook in februari 2016 wordt een melding gedaan van stormschade aan het dak. De herstelwerkzaamheden worden in gang gezet. Aangekondigd wordt dat de schadeafwikkeling via het daarvoor bestemde formulier naar de gemeente zal plaatsvinden.

Van schoolbestuur Laurentius wordt door de gemeente op 9 maart 2016 een mail ontvangen. Hierin wordt gemeld dat er regelmatig sprake is van lekkages. Laurentius verzoekt om een advies van een onafhankelijk bureau, waarbij de noodzakelijke onderhouds- en vervangingsacties in beeld worden gebracht. De gemeente stemt in met dit verzoek. In januari 2017 wordt aan BDA gevraagd om een offerte in te dienen voor deze opdracht. Hier gaat veel tijd overheen omdat er in die fase met de schoolbesturen ook wordt overlegd over meerdere zaken die spelen bij de school, zoals een verzakt schoolplein. Na een opdrachtbevestiging op 14 maart 2017 wordt het onderzoek uitgevoerd en dit leidt op 12 oktober 2017 tot een nieuw rapport.

De conclusies van het onderzoek zijn;

- De felsafwerking op de kleine dakkapel moet opnieuw worden aangebracht.
- De detailafwerking van de dakranden, nokkappen en bakgoten moeten worden nagelopen en hersteld en/of aangepast.
- Er is twijfel over de windvastheid van het zinken felssysteem in de rand- en hoekzones. Hiervoor moeten trekproeven worden uitgevoerd.
- De dakramen lekken structureel en zijn niet geschikt om vrijwel verticaal te worden toegepast. De ramen moeten worden vervangen.

In overleg tussen de betrokken schoolbesturen en de gemeente wordt direct na ontvangst van het rapport besloten om de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren. Hiervoor is een technische beschrijving/programma van eisen nodig die onderdeel gaat uitmaken van de aanbesteding. Aan BDA wordt gevraagd om deze technische beschrijving te maken.

Intussen is er op 3 augustus 2017 een zware storm geweest. Hierbij zijn zinken nokstukken van het dak gewaaid. Het dak blijkt gedeeltelijk open te liggen. Op 4 augustus 2017 is een andere aannemer dan Ridder op het dak geweest om een noodvoorziening te treffen.

Belangrijk is dat het op dat moment 1 juni 2016 is geweest. Dit is de datum dat de garanties voor het zinkwerk van het dak en de tuimeldakvensters verstreken zijn.

Ook op 20 november 2017 komt er een melding van de basisschool Prinses Máxima dat er toch weer lekkages zijn. Gevraagd wordt aan de gemeente of Ridder ingeschakeld kan worden. De gemeente verzoekt de scholen om deze opdracht te geven.

Het opstellen van de technische beschrijving loopt vertraging op omdat BDA de opdracht teruggeeft. Zij zijn niet in staat om op korte termijn met een document te komen. Aan Ridder wordt dan gevraagd om dit over te nemen. Ridder gaat het dak op en treft vervolgens de gevolgen aan van de voorafgegangene gebeurtenissen. Dit leidt op 15 mei 2018 tot een advies met de volgende bevindingen;

1. De dakramen zijn lek (al vrijwel geheel de levensduur van de school).
2. Er is stormschade (afgewaaide afdekkap en ingescheurde felsbanen).
3. Er is schade als gevolg van ondeskundig herstel.

De periodes waarin het dak heeft opengelegen hebben grote schade opgeleverd. Er is sprake van aanzienlijke hoeveelheden water die in de constructie zijn gelopen. Hierdoor heeft houtrot plaatsgevonden. Het dak wordt nu als lek aangemerkt.

Het advies is 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 (bijna) het gehele dak de beste oplossing. Dit gaat naar verwachting € 465.000,- (incl. BTW) kosten.

Wat is er fout gegaan?

De uitgebreide reconstructie leidt onvermijdelijk tot de conclusie dat er fouten zijn gemaakt. Een dak dat 50 jaar mee zou moeten gaan is na twaalf jaar vermoedelijk afgeschreven. Analyse van de gang van zaken levert het volgende op:

- BDA stelt dat de verticale plaatsing van de dakramen geen goede toepassing was. Als dit zo is, dan zou dit een inschattingsfout van de architect zijn.
- De garantieverstrekker van de dakramen is nooit aangesproken op de garantie. Inmiddels is de garantietermijn verstreken. Overigens is niet uit te sluiten dat de garantieverstrekker niet aan te spreken is geweest. Dit omdat het probleem de positionering van de ramen is; de dakramen zelf lekken niet.
- Ridder heeft in de loop van het proces een beroep op de garantie afgewezen. Niet duidelijk is of dit terecht is; in ieder geval is hierover verder geen discussie gevoerd en is het blijven slepen totdat de garantietermijn verstreken was.
- Omdat ook minimaal één andere aannemer dan de garantieverstrekker op het dak geweest is, kan nu niet meer aangetoond worden wie op welk moment mogelijk ondeskundige reparaties heeft verricht.
- Na ontvangst van het BDA-rapport in 2012 zijn wel reparaties uitgevoerd, maar een betere bevestiging van de nok is achterwege gebleven en de gestelde onderzoeksvragen (over de windbestendigheid van het dak en de kantelramen) worden niet opgehelderd.
- Na de brief aan de schoolbesturen van 12 maart 2013 wordt de situatie tijdelijk door de gemeente als onder controle aangemerkt. De scholen krijgen de verantwoordelijkheid voor het verhelpen van schade en hiervoor indienen van facturen. Hierdoor verdwijnt de regie op de aard van de reparaties en de aannemers die het dak op gaan.
- In maart 2016 keert het besef dat er een structurele aanpak nodig is terug. Het duurt dan 10 maanden voordat een offerte wordt gevraagd voor een nieuw onderzoeksrapport.
- Tijdens de uitvoering van dit onderzoek vindt op 3 augustus 2017 een grote storm plaats, die grote schade aanricht op het dak. De eerste schade wordt op 4 augustus 2017 provisorisch opgelost. De gemeente verzoekt aan de scholen om de lekkages op te lossen. Maar zowel de scholen als de gemeente voorkomen niet dat het dak maandenlang open blijft liggen.

Wie is er verantwoordelijk of aansprakelijk?

Het is van belang helderheid te krijgen over verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid voor deze situatie.

- De architect: Het heeft er alle schijn van dat de positie van de dakramen een wezenlijk onderdeel vormt van de problematiek. Maar de escalatie na de storm van 3 augustus 2017 is ook een belangrijke factor voor de situatie waar we nu in zitten. Daarnaast is het niet eenvoudig om meer dan twaalf jaar na de oplevering van het gebouw de architect met succes aan te spreken.
- De garantieverstrekkers: De periode van de garanties is per 1 juni 2016 verstreken. Met betrekking tot de dakramen lijkt er geen actie naar de garantieverstrekker te zijn geweest. Dit is voor wat betreft het zinken dak wel gebeurd. Het beroep op de garantie is verworpen en nu is er geen actie meer mogelijk.
- De verantwoordelijke(n) voor ondeskundige reparaties: Op dit moment hebben we geen zicht op de verantwoordelijken voor de ondeskundige reparaties. Het is de moeite waard hier onderzoek naar te doen, omdat het mogelijk moet zijn dit spoor te herleiden. In hoeverre deze ondeskundige reparatie(s) een cruciale rol hebben gespeeld in de nu ontstane schade zal dan moeten blijken.
- De schoolbesturen: Na 12 maart 2013 is de verantwoordelijkheid eenzijdig bij de schoolbesturen neergelegd om het onderhoud op te pakken. Dit heeft geleid tot het oplossen van problemen, het doen van meldingen en verzoeken tot vergoeding van facturen. In de fase na de storm heeft het dak maanden open gelegen. Door de gemeente is gevraagd om dit op te lossen. Maar het is verzuimd om dit tijdig te doen. De schuld hiervan bij de scholen leggen zou niet rechtvaardig zijn. De gemeente is eigenaar van het gebouw en heeft de verantwoordelijkheid voor het

gebouw. Wel kunnen achteraf gezien vraagtekens gesteld worden bij de onderlinge communicatie.

- De gemeente: In ieder geval vanaf 2011 was duidelijk dat er structurele problemen waren met het dak. De gemeente heeft gehandeld, maar dit heeft niet tot een structurele oplossing geleid. Daarvoor zijn wel oorzaken te geven (via tussentijdse reparaties was er telkens het idee dat er controle was; er waren veel actuele lopende onderwijsdossiers en wie had vooraf kunnen bedenken dat het dak op deze wijze binnen twaalf jaar afgeschreven kon worden), maar de gemeente was verantwoordelijk voor het gebouw en hier zijn in ieder geval sinds 2011 fouten gemaakt op het gebied van voortvarendheid, doorpakken en regie.

Wat leren we hieruit voor de toekomst?

Deze situatie doet zich voor bij één van de laatste van de scholen uit de periode van de scholenbouw voor 2011 die we in eigendom geven of in gebruik geven aan de scholen. Deels is dit ook een reden voor wat er nu is gebeurd. Omdat er sprake was langlopende ingewikkelde problematiek met het dak wordt de overdracht van dit gebouw als één van de laatste geregeld.

In de periode na 2010 was de gemeente bij drie projecten bouwheer: Westpolder 2 school, Westpolder 3 school en Kindcentrum Rodenrijs. Bij deze projecten heeft de gemeente met de schoolbesturen afspraken over wie waar verantwoordelijk voor is, vastgelegd in ondertekende overeenkomsten. Hetzelfde geldt voor de vijf schoolgebouwen die de laatste jaren in eigendom zijn overgedragen of formeel in gebruik zijn gegeven: Basisschool Anne Frank in Bleiswijk, Groeneweg 81-83 in Bergschenhoek (inmiddels geen schoolgebouw meer), tijdelijke huisvesting Stationssingel in Berkel en Rodenrijs (inmiddels weg), tijdelijke huisvesting Het Hoge Land in Berkel en Rodenrijs en Groeneweg 125-129 in Bergschenhoek.

Bij al deze schoolgebouwen hebben we voor het afsluiten van een overeenkomst gezorgd, waarin de verantwoordelijkheden voor onderhoud en reparaties zijn geregeld. Deze overeenkomst kent als bijlage een demarcatiekaart, waarop in detail wordt geregeld wie waarvoor verantwoordelijk is. Ook de aanspreekpunten zijn bij alle betrokken organisaties benoemd en bekend. Deze duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling is in de praktijk inmiddels ingevoerd en betekent dat de risico's voor wat betreft het niet nemen van verantwoordelijkheid en naar elkaar kijken voor het oplossen van een situatie al aanmerkelijk kleiner zijn.

Concrete actie is nog wel nodig om te bewerkstelligen dat problemen die zich voordoen adequaat en doortastend worden aangepakt. Terugkijkend heeft er teveel symptoombestrijding plaatsgevonden en is een grondige aanpak achterwege gebleven. Ook is verbetering van de communicatie tussen de betrokken partijen van groot belang.

Dit bereiken we door voortaan elke vier maanden ter plekke een inventarisatie te doen 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 aan en na het bezoek vindt afstemming plaats met de accountmanager van de gemeente die het contact met de basisscholen onderhoudt. Frequente inventarisatie en consequente terugkoppeling van bevindingen leidt ertoe dat eerder wordt opgeschaald naar structurele aanpak als zich binnen korte tijd meerdere problemen voordoen.

Voor de vier schoolgebouwen die nog overgedragen moeten worden aan de schoolbesturen (ofwel in eigendom ofwel door formele ingebruikgeving) geldt dat elke vier weken overleg gaat plaatsvinden tussen de schoolbesturen en de betrokken afdelingen van de gemeente. Hiermee kunnen we het proces via een strakke regie afronden.

Daarnaast laten we 1 x per vijf jaar een extern bureau een audit uitvoeren over de staat van onderhoud van de schoolgebouwen (o.a. in relatie tot het opgestelde Meerjarenonderhoudsplan), waarvan de gemeente eigenaar is. Hiermee realiseren we een onafhankelijke toets, die aanvullend werkt op onze eigen bevindingen.

Een laatste punt betreft het omgaan met de garanties. Gegevens over de garantieverstrekken 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. Hiermee verkleinen we de kans dat werkzaamheden door niet-garantieverstrekken worden uitgevoerd.