

Raadsvoorstel

Opsteller

Timmerman, Ellen

Vergadering van

17 mei 2022

Kenmerk

Z/22/036351 / D/22/056713

Portefeuillehouder

George Becht

Portefeuille

Onderwijs (incl. Huisvesting, leerplicht, leerlingenvervoer en passend onderwijs)

Onderwerp

Beschikbaar stellen financiële middelen voor herstelkosten brandveiligheid.

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om financiële middelen beschikbaar te stellen waarmee de door het Minkema College voor de schoollocatie Steinhagenseweg gevraagde voorziening in de huisvesting, te weten de kosten van herstel van constructiefouten, betaald kan worden.

Gevraagd besluit

Een bedrag van € 731.817,57 inclusief BTW beschikbaar te stellen ter dekking van door het Minkema College, voor de schoollocatie Steinhagenseweg, gemaakte kosten van herstel van constructiefouten.

Inleiding

Het gebouw waarin het Minkema College, locatie Steinhagenseweg, is gehuisvest is in 2001 en 2002 gebouwd. Het Minkema College was bouwheer, zowel voor de school als voor de - in opdracht van de gemeente gebouwde - naastgelegen sporthal Snellerpoort.

In 2018 is het Minkema College op eigen initiatief en op eigen kosten een integratieverbouwing gestart. Tijdens deze verbouwing is een opname van de brandscheidingen gedaan. Deze bleken niet op orde. Vervolgens kwamen ook andere gebreken rond de brandveiligheid aan het licht. De werkzaamheden die nodig waren om de brandveiligheid op orde te brengen zijn in vijf fases uitgevoerd. De hiermee verband houdende kosten bedroegen € 1.616.761,90 inclusief BTW.

Tijdens de verbouwing heeft het Minkema College de teams Strategie en Beleid en Vastgoed van de gemeente van de opvolgende fases waarin de herstelwerkzaamheden werden verricht in kennis gesteld. Ook hebben vanaf eind 2018 enkele gesprekken plaatsgevonden op bestuurlijk niveau waarbij het Minkema College de gemeente heeft geïnformeerd over de geconstateerde gebreken en over de oplopende kosten van herstel hiervan.

Pas in een vergevorderd stadium van de uitvoering van de herstelwerkzaamheden heeft het Minkema College kenbaar gemaakt definitief een beroep te willen doen op de gemeente voor een (gedeeltelijke) vergoeding van de herstelkosten. In de raadsinformatiebrief van 17 juli 2019 (19R.00311) hebben wij u hierover geïnformeerd en aangegeven dat wij in verband hiermee in de risicoparagraaf van het jaarverslag over 2018 een risico van (vooralsnog) 1,4 tot 1,5 miljoen euro signaleerden.

De geconstateerde gebreken zouden volgens het Minkema College terug zijn te voeren op de bouw van de school. Ter onderbouwing hiervan heeft het Minkema College in het tweede kwartaal van 2019 een aantal in haar opdracht opgestelde rapporten aan de gemeente overgelegd. Deze rapporten zijn voorgelegd aan door de gemeente

ingeschakelde deskundigen. Na oplevering van deze rapporten, in juli 2020, en na een daaropvolgend archiefonderzoek naar het bouwdoosje hebben vervolgens vanaf juni 2021 gesprekken tussen het Minkema College en de gemeente plaatsgevonden over de aard en oorzaak van de geconstateerde gebreken en de gemaakte herstelkosten. Op 4 april 2022 heeft het Minkema College een aanvraag ingediend bij het college tot het toekennen van een voorziening in de huisvesting tot een bedrag van € 731.817,68 inclusief BTW.

Participatieproces

Na enkele bestuurlijke gesprekken vanaf eind 2018 en na het wisselen van de opgestelde rapporten, hebben vanaf zoals aangegeven vanaf juni 2021 op ambtelijk niveau gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en het Minkema College. Deze gesprekken dienden om duidelijkheid te krijgen over de oorzaak van de gebreken ten aanzien van de brandveiligheid en de door het Minkema College in verband hiermee gemaakte herstelkosten. Voorafgaand aan, maar ook tijdens deze overleggen is getracht het bouwdoosje van de school compleet te krijgen en zijn aanvullende vragen gesteld aan de door het Minkema College ingeschakelde deskundigen.

Wat willen we bereiken

Het verkrijgen van middelen om een deel van de door het Minkema College gemaakte herstelkosten te kunnen vergoeden.

Wat gaan we daarvoor doen

We zien aanleiding om de door het Minkema College, in het kader van het herstel, gemaakte bouwkundige kosten alsmede de kosten van aanpassing van de installaties voor de helft te vergoeden en dit bedrag te vermeerderen met 8% van de gemaakte advieskosten. We stellen uw raad voor het hiermee corresponderende bedrag beschikbaar te stellen.

Argumenten

In dit specifieke geval kiezen wij ervoor, in afwijking van het standaard format voor een raadsvoorstel, eerst de kanttekeningen, risico's en alternatieven aan uw raad voor te leggen en vervolgens de argumenten.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Een compleet beeld van oorzaken en kosten ontbreekt.

De door de gemeente ingeschakelde deskundigen BBC Bouwmanagement B.V. (BBC) en Adviesbureau voor brandveiligheid B.V. (RBG) hebben de door het Minkema College overlegde rapporten van ingenieursbureau DWA (DWA) beoordeeld.

BBC en RBG hebben aangegeven dat er geen volledig integraal beeld is van de brandveiligheid bij oplevering van het gebouw in 2002 en ook niet van de brandveiligheid op het moment van aanvang van de integratieverbouwing in 2018. Ook is er niet, met behulp van een kostendeskundige, gekeken aan welke brandveiligheidseisen in 2002 niet werd voldaan en wat er had moeten gebeuren om dit alsnog op orde te krijgen. Was dit wel gebeurd dan had duidelijk kunnen zijn welke werkzaamheden concreet nodig waren voor het herstel van constructiefouten en welke kosten hiermee gemoeid waren.

Het Minkema College, bouwheer bij de bouw van de school, bleek niet meer over een compleet bouwdoosje te beschikken. In de gemeentelijke archieven is gezocht en zijn stukken gevonden, maar ondanks de inspanningen van zowel het Minkema College als de gemeente is er geen compleet bouwdoosje beschikbaar gekomen. Bij gebreke daarvan is onder andere niet gebleken hoe het Definitief Ontwerp met betrekking tot de brandveiligheid eruit zag en is niet duidelijk geworden of er tijdens de bouw wellicht andere keuzes zijn gemaakt ten aanzien van de brandveiligheid. Een volledig beeld zal niet meer kunnen worden verkregen.

1.2 De gemeente is pas op een laat moment aangehaakt.

Het Minkema College is de integratieverbouwing in 2018 op eigen initiatief en op eigen kosten gestart. Toen bleek van gebreken met betrekking tot de brandveiligheid heeft de school geen (spoed)aanvraag ingediend voor een voorziening in de huisvesting op grond van de verordening. Ook is er op voorhand geen begroting van noodzakelijke kosten ingediend.

Het Minkema College heeft de teams Strategie en Beleid Sociaal Domein en Vastgoed er wel kennis van gegeven dat er herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd. Telkens wanneer een nieuwe fase werd ingegaan kregen deze teams bericht. Bij gebrek aan een aanvraag voor een voorziening in de huisvesting kon vanuit de gemeente niet worden gestuurd op het proces. Pas in een laat stadium van de herstelwerkzaamheden heeft het Minkema College aangegeven daadwerkelijk een voorziening in de huisvesting te willen ontvangen. Mede hierom is de kwestie in het jaarverslag over 2018 opgenomen in de risicoparagraaf. Op verzoek van de gemeente heeft het Minkema College uiteindelijk in het tweede kwartaal van 2019, door het overleggen van de rapportages van DWA, inzicht gegeven in de geconstateerde gebreken en de verrichtte herstelwerkzaamheden. Deze zijn vervolgens beoordeeld door BBC en RBG.

1.3 Herstellkosten zijn mogelijk niet marktconform.

Er zijn door RBG en BBC kanttekeningen geplaatst bij de tarieven en kosten die door DWA respectievelijk de partijen die de herstelwerkzaamheden hebben verricht in rekening zijn gebracht. Doordat de gebreken zijn geconstateerd tijdens de verbouwing is meteen opdracht gegeven aan de al betrokken partijen voor ook het verrichten van deze herstelwerkzaamheden. Een prijsvorming voor deze werkzaamheden heeft niet plaatsgevonden. Aannemelijk is dat dit mede werd ingegeven door het belang van het doorgang kunnen vinden van het onderwijs. Het Minkema College heeft geen vervangende huisvesting nodig gehad waardoor ook weer kosten zijn bespaard.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Argumenten

1.1 In beginsel worden de kosten van het herstel van constructiefouten vergoed.

Bij herstel van constructiefouten gaat het volgens de Onderwijs huisvestingsverordening gemeente Woerden 2015 (hierna: de verordening) om "kosten gemoeid met het voorkomen van nog niet zichtbare materiële schade onmiddellijk voortvloeiend uit ontwerpfouten, uitvoeringsfouten of wanprestatie". De feitelijke herstellkosten worden vergoed, vermeerderd met 8% aan technische advieskosten. Vergoeding vindt op grond van de verordening plaats op basis van een aanvraag met een begroting van de noodzakelijke kosten en wordt gebaseerd op een door het college goedgekeurde offerte. De noodzaak van herstel van constructiefouten wordt aanwezig geacht wanneer een bouwkundige rapportage uitwijst dat het gaat om constructiefouten die hersteld moeten worden. De uiteindelijke beschikking kan ook een gedeelte van de gewenste voorziening omvatten dan wel een andere voorziening dan gewenst, zo is in de verordening bepaald.

1.2 Er is sprake van constructiefouten in de zin van de wet en de verordening.

Bij de integratieverbouwing in 2018 is gebleken dat de brandveiligheid van het gebouw niet op orde was. Het Minkema College heeft in het tweede kwartaal van 2019 diverse rapportages aan de gemeente overgelegd afkomstig van het door haar inschakelde ingenieursbedrijf DWA. Deze rapporten bevatten een opsomming van door DWA geconstateerde gebreken: diverse aansluitingen, deuren, wanden en doorvoeren en de gevel zouden niet voldoende brandwerend zijn uitgevoerd, waardoor ook de brandcompartimentering niet op orde was. Als gevolg daarvan zou een eventuele brand sneller kunnen overslaan en kunnen doorslaan naar andere ruimten, waardoor het gebouw of delen daarvan sneller zouden kunnen bezwijken dan is voorgeschreven.

De gemeente heeft BBC opdracht gegeven de rapporten van DWA inhoudelijk te beoordelen. BBC heeft een deel van de opdracht laten uitvoeren door RBG. Dit bureau heeft ook een inspectie verricht. RBG heeft de door DWA genoemde constatering correct geacht doch hierbij wel enkele kanttekeningen geplaatst.

Op basis van de rapporten van DWA en BBC en RBG is in beginsel genoegzaam aannemelijk dat (de meeste van) de in 2018 geconstateerde gebreken terug te voeren zijn op uitvoeringsfouten of wanprestatie bij de bouw van de school en daarmee constructiefouten zijn, zoals bedoeld in de Onderwijs huisvestingsverordening.

1.3 Er is aanleiding een deel van de door het Minkema College gemaakte kosten te vergoeden.

Voor vergoeding op grond van de Onderwijs huisvestingsverordening komen in aanmerking de noodzakelijke kosten van herstel van constructiefouten. Concreet gaat het hier om de kosten gemoeid met herstel van "fouten" die zijn gemaakt bij de bouw. De vergoeding ziet op de "noodzakelijke kosten" gemoeid met het herstel van specifiek die fouten. Het Minkema College heeft tot een bedrag van € 1.616.761,90 inclusief BTW kosten gemaakt teneinde de brandveiligheid van het gebouw op orde te krijgen. Uit de rapporten, de stukken uit het - niet volledige - bouwdoossier en de gevoerde gesprekken is naar voren gekomen dat niet alle kosten terug te voeren zijn op herstel van constructiefouten die zijn ontstaan bij de bouw van de school.

De aanvraag van het Minkema College ziet op 50% van de door haar gemaakte bouwkundige kosten en de kosten van aanpassing van installaties, vermeerderd met 8% aan gemaakte advieskosten.

1.4 Niet alle gemaakte kosten zijn te terug te voeren tot het herstel van constructiefouten bij de bouw van de school.

De Rook Warmte Afvoer-installatie (RWA) van de school diende ten tijde van de integratieverbouwing sowieso aangepakt te worden omdat daarvoor niet langer een verplicht veiligheidscertificaat kon worden verkregen. Dit gegeven heeft het Minkema College doen besluiten de RWA niet te laten terugkeren en te kiezen voor een ander brandveiligheidsconcept; een zogenaamde "gelijkwaardige oplossing". Als gevolg van deze keuze zijn er andere brandveiligheidseisen gaan gelden ten aanzien van de brandveiligheid - brandwerendheid en brandcompartimentering - van het gebouw. Door DWA is niet geconstateerd dat de RWA bij de bouw van de school niet aan de toen geldende eisen voldeed. De kosten die

verband houden met het vervangen van de RWA en het aangepaste brandveiligheidsconcept zijn daarmee niet terug te voeren op herstel van constructiefouten en komen niet voor vergoeding op grond van de verordening in aanmerking. Daarnaast hebben er tijdens de levensduur van de school interne verbouwingen plaatsgevonden. Zo is het brandcompartiment waarin het atrium van de school is gelegen door een interne verbouwing qua inhoud toegenomen. Verder is, zo volgt uit de rapporten van de door de gemeente ingeschakelde deskundigen, niet uit te sluiten dat enkele gebreken zijn ontstaan tijdens het gebruik van de school. Hierbij kan gedacht worden aan nieuw gemaakte doorvoeren in wanden die niet brandwerend zijn gemaakt en deuren die vervangen zijn. Tot slot is uit de beschikbare stukken uit het bouwdoossier gebleken dat bepaalde gebreken die in 2018 werden geconstateerd ook bij oplevering in 2002 al aanwezig waren. Niet is duidelijk geworden wat er met die gebreken is gedaan. Gebreken bij oplevering dienen door en op kosten van de aannemer te worden hersteld. Door de bouwheer dient hierop te worden toegezien.

Concluderend:

Het gebouw van het Minkema College aan de Steinhagenseweg voldeed, als gevolg van constructiefouten, bij oplevering in 2002 niet aan de eisen die toen werden gesteld in de wet en in de bouwvergunning. Herstel hiervan had in 2018 kunnen plaatsvinden door het gebouw zodanig aan te passen dat alsnog aan deze eisen werd voldaan. De hiermee gemoeide kosten zouden, als noodzakelijke herstelkosten, voor vergoeding in aanmerking kunnen komen op grond van de verordening. Een exact bedrag aan noodzakelijke herstelkosten die voortvloeien uit specifiek de constructiefouten die zijn ontstaan bij de bouw van de school is echter niet vast te stellen. Bij de verbouwing is immers deels voor een ander concept gekozen. Verder was, op het moment van het bekend worden van de gebreken, al met de verbouwing gestart. Tot slot ontbreekt een volledig bouwdoossier en daarmee een volledig beeld. Met inachtneming van deze feiten en omstandigheden is bij de aanvraag om gedeeltelijke vergoeding van de kosten verzocht. Toewijzing van de gevraagde voorziening komt ons, gelet op de concrete omstandigheden van dit geval, passend voor.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

In de risicoparagraaf in de programmabegroting 2022-2025 wordt met een uitgave voor de herstelkosten rekening gehouden. Het bedrag waar rekening mee wordt gehouden is maximaal € 1 mln. Het risico voor het herstel en de daarbij behorende kosten deed zich voor in 2021. Om die reden is in de jaarstukken 2021 rekening gehouden met een nog te betalen bedrag van € 735.000 ten laste van het jaarrekeningresultaat.

Onderzocht is of de gemeentelijke bijdrage in de herstelkosten geactiveerd en afgeschreven kan worden. Dit is niet het geval. Op grond van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) dient de gemeente haar vergoeding te beschouwen als een exploitatie-uitgave, op welke uitgaven op grond van het BBV niet mag worden afgeschreven.

Het voorgestelde besluit heeft dus geen financiële consequenties in 2022, aangezien de lasten reeds opgenomen zijn in 2021.

Communicatie

N.v.t.

Vervolproces

Na het beschikbaar stellen van de financiële middelen zal een bedrag van € 731.817,68 inclusief BTW bij beschikking aan het Minkema College worden toegewezen en uitgekeerd.

Bevoegdheid raad

Artikel 76b en verder, van de Wet op het voortgezet onderwijs;
Artikel 189 en verder, van de Gemeentewet.

Bijlagen

- Raadsbesluit - D/22/060510;
- Aanvraag - D/22/062009;
- Rapport DWA d.d. 14 mei 2019 (bijlage bij aanvraag) - D/22/062006
- Rapport BBC Bouwmanagement B.V. - D/22/49635;
- Rapport Adviesbureau voor brandveiligheid B.V. (RBG) - D/22/061995.

De rapporten waarnaar in de bijlagen wordt verwezen bevatten technische en bedrijfsgevoelige informatie. Mocht uw raad hier kennis van willen nemen dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend.
