

Ons kenmerk:
17.002243

Uw kenmerk/brief:
toezegging nummer
445

Behandeld door:
Harry de Jong

Datum:
14 maart 2017

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief

Verzenddatum:
16 maart 2017

Aan Gemeenteraad Olst-Wijhe, fractie D66

Toezegging 445

Raadsvergadering d.d.
27 februari 2017

Portefeuillehouder
burgemeester

Raadslid
Hans Olthof

Omschrijving toezegging

Beantwoorden vragen D66 over klimaatbeheersing gemeentehuis Wijhe

Reactie college

In de nieuwsbrief voor de gemeenteraad d.d. 24 februari 2017 hebben wij u op de hoogte gesteld van de laatste ontwikkelingen rondom de klimaatbeheersing in ons gemeentehuis met het volgende bericht.

Klimaatbeheersing gemeentehuis

Ondanks eerdere maatregelen hebben wij nog steeds problemen met de klimaatbeheersing in ons pand. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat wij te maken hebben met een niet (goed) werkende installatie. Dit uit zich o.a. in ernstige en veelvuldige storingen, comfortklachten en hoog energieverbruik.

Ons installatiebedrijf Kropman heeft in eerste instantie aan de zijde van de 'opwekking' (warmte/koude opslagbron), 'distributie' (verdeling en volumes) en 'regeling' (bedieningsunits op ruimteniveau) diverse tekortkomingen in ontwerp en uitvoering geconstateerd. Voor het herstel van deze tekortkomingen heeft u bij eerste berap 2016 de benodigde middelen beschikbaar gesteld. Diverse klimaatsystemen en regelingen zijn inmiddels aangepast en vervangen waardoor een betere balans in het binnenklimaat en luchtbehandeling is ontstaan. Insteek is echter om de geconstateerde problemen structureel op te lossen en het pand volledig te laten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Uitvoering van het hiervoor opgestelde herstelplan 'optimalisatie gemeentehuis Olst-Wijhe' vraagt nog een bedrag van € 155.000,-. Op basis van de reeds gedane vervangingen en gewijzigde techniek is ons Meerjaren Onderhoud Programma (MJOP) voor het gemeentehuis nader bekeken en op onderdelen (voordelig) gewijzigd. Deze wijziging biedt ons de mogelijkheid om de kosten ad. € 155.000,- budgettair neutraal te dekken door een eenmalige onttrekking uit de reserves huisvesting gemeentehuis. Bij de eerste berap 2017 zal uw goedkeuring voor deze dekking van de onderhoudskosten worden gevraagd.

Vanuit de techniek bekeken is het zaak om in maart 2017 te starten met de werkzaamheden met als insteek klaar te zijn voor de zomer.

Gelet op het vorenstaande melden wij u dat vooruitlopend op verwerking via de berap inmiddels met de uitvoering van de werkzaamheden is gestart.

Naar aanleiding van dit bericht heeft de fractie van D66 ons enkele vragen gesteld. Onderstaand treft u de gestelde vragen aan voorzien van ons antwoord.

1. Installatiebedrijf Kropman heeft geconstateerd dat er sprake is van diverse tekortkomingen in ontwerp en uitvoering betreffende de klimaatbeheersing. Wie is verantwoordelijk voor die ontwerp-tekortkomingen en kunnen de herstel- en (extra) energiekosten verhaald worden op de daarvoor verantwoordelijke(n)?

Antwoord: firma Imtech was destijds verantwoordelijk voor het RTO (Regeltechnisch Ontwerp) en de realisatie, en is kort na oplevering van het gebouw in faillissement geraakt.

Helaas is er geen verhaalschade meer mogelijk. O.b.v. coullance zijn wel de zogenaamde "naregelingen" door leverancier en onderaannemer B&R Controls vervangen.

Al snel na de ingebruikname van het gemeentehuis ondervond de organisatie aanhoudende binnenklimaat-problemen. De projectleider heeft de voor realisatie verantwoordelijk installateur "Imtech" hierover diverse malen benaderd.

De klachten bestonden o.a. uit warmte- en koudeklachten, tocht door kiervorming en koudeval aan diverse gevelzijden.

In een persoonlijk gesprek met de projectleider en vastgoedbeheerders heeft Imtech aangegeven de installatie volgens RTO (Regeltechnisch ontwerp) te hebben uitgevoerd. Volgens hun zeggen komen de klachten voort uit het gebrek aan luchtdichtheid van het pand.

Bouwkundig aannemer Aan de Stegge is vervolgens benaderd om bouwkundig enkele tekortkomingen te herstellen en gevelaansluitingen beter te dichten (scheur en kiervorming herstellen en gevelaansluitingen aan te passen).

Gelijktijdig is architectenbureau De Twee Snoeken benaderd en is onder zijn regie een uitgebreid lekdichtheidsonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau DGMR. De rapportage hiervan geeft aan dat de lekdichtheid van het gebouw binnen de toegestane marge van 5% valt.

Vervolgens heeft BBN binnenmilieu een uitgebreid onderzoek naar het gehele binnenklimaat en comfort uitgevoerd inclusief medewerkers-enquête. Deze rapportage met bevindingen is samen met de onderzoeken van DGMR bij huisinstallateur Kropman aangeleverd met het verzoek hieroffertes voor herstel, modificaties en vervanging van aan te leveren om te komen tot een werkende installatie op basis van het RTO.

Imtech is vanaf de start betrokken bij deze processen, werd schriftelijk gesommeerd installaties te herstellen maar werkte echter niet proactief mee. Imtech bleek uiteindelijk in faillissement te verkeren waardoor een voorgenomen aansprakelijkheidsclaim geen resultaat zou opleveren.

Onderaannemers zoals BR-controls welke verantwoordelijk voor de zgn "naregelingen" en aannemer Aan De Stegge hebben wel enige verantwoordelijkheid genomen en in overleg met installateur Kropman enkele meeteenheden onder coullance vervangen.

2. Er wordt melding gemaakt van een hoog energieverbruik. Wat is hoog?
Antwoord: ca 25% hoger verbruik in verband met 24 uur doorverwarmen naar aanleiding van defecte regelingen.

En wat zijn de extra energiekosten ten opzichte van eerdere schattingen/uitgangspunten?

Antwoord: geen schatting mogelijk; geheel is afhankelijk van weersomstandigheden en vraag.

3. Uit de informatie uit de nieuwsbrief blijkt dat het pand nu niet volledig aan de wet- en regelgeving voldoet. Graag een toelichting hierop. Aan welke eisen, wet- en regelgeving voldoet het pand niet? Hoe lang is hiervan sprake geweest? En wat zijn de gevolgen hiervan (geweest) voor medewerkers van de gemeente en bezoekers?

Antwoord: het betreft hier de wet- en regelgeving omtrent het onttrekken van, en de opslag van grondwater ten behoeve van de WKO bron (Warmte en Koudeopslag). Van het niet volledig voldoen aan wet- en regelgeving was sprake sinds de ingebruikneming van het pand.

Dit heeft geen enkel gevolg voor ons personeel en bezoekers van het pand.

4. Op welke onderdelen is het MJOP (voordelig) aangepast? Graag ontvangen wij een overzicht van de financiële gevolgen.

Antwoord: ten behoeve van het onderhoud van het gemeentehuis zijn op basis van een Meerjaren Onderhoud Programma (MJOP) en de stand van de reserve huisvesting gemeentehuis budgetten gereserveerd in onze meerjarenbegroting 2017-2020. Door onder meer het eenmalig beschikbaar

stellen van een extra onderhoudsbedrag voor klimaatbeheersing zijn aanpassingen in het bestaande MJOP mogelijk.

Gelet op o.a. gewijzigde technieken is ons huidige MJOP aangepast waardoor toekomstige voorziene onttrekkingen aan de reserve neerwaarts kunnen worden bijgesteld. De intervallen periodiek onderhoud naar aanleiding van modernisering van te vervangen techniek worden naar beneden bijgesteld. Een momenteel beschikbare raming geeft aan dat de bijstelling ca € 14.000,- per jaar bedraagt.

Het benodigd bedrag van € 155.000 kan nu budgettair neutraal worden gedekt door een eenmalige onttrekking uit de reserve huisvesting gemeentehuis.

5. Het is niet voor het eerst dat de klimaatbeheersing van het gemeentehuis wordt aangepakt. Hoewel deze investering budgettair neutraal kan plaatsvinden, hebben aanpassingen aan de klimaatbeheersing nu en in het verleden al duizenden euro's per medewerker gekost. Wij vinden het moeilijk aan inwoners uit te leggen dat er telkens geïnvesteerd moet worden in een vrij jong gebouw. Kunt u ons daarbij helpen?
- Antwoord: er is tijdens het ontwerp gekozen voor een destijds innovatief systeem van warmte-koudeopwekking, zon-energie en distributie. Tijdens het gebruik van het gebouw en naar aanleiding van aanhoudende comfortklachten zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit helaas bleek dat de uitvoering van de bouw en techniek sterk te wensen overlieten waardoor verbeteringen noodzakelijk zijn.*

Zowel aan de zijde van de "opwekking" (warmte/koude opslagbron), "distributie" (verdeling en volumes) en "regeling" (bedienunits op ruimteniveau) zijn zoals gemeld diverse tekortkomingen in ontwerp en uitvoering geconstateerd welke door Kropman in het eerste herstelplan 'plan van aanpak Multi-problematiek klimaat installaties & raakvlakken bouwfysica' zijn uitgewerkt.

Voor de uitvoering van dit herstelplan zijn bij eerste berap 2016 de benodigde investeringskosten ad € 85.000,- toegekend.

Voor de goede orde, genoemd herstelplan heeft zich met name gericht op het doen van verdere onderzoeken inclusief het herstel van de meest noodzakelijke aanpassingen.

Op basis van dit herstelplan zijn inmiddels diverse klimaatsystemen en regelingen aangepast en vervangen waardoor een betere balans in het binnenklimaat en luchtbehandeling is ontstaan.

Insteek is echter om de geconstateerde problemen structureel op te lossen en het pand volledig te laten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Om hieraan te voldoen hebben wij installatiebedrijf Kropman om een aanvullende offerte optimalisatie gemeentehuis Olst-Wijhe gevraagd.

Het betreft hier een herziene kostenopgave voor:

- a. het doen van de noodzakelijke vervolginvesteringen aan de warmte- en koude-opwekkingsinstallatie en*
- b. aanpassen van de meet- en regeltechnische installaties in de kantoren van het gebouw.*

Door voor een structurele oplossing te kiezen zullen de installaties volgens het oorspronkelijk ontwerp gaan functioneren. Daarbij wordt tevens het ontwerp voor de WKO-installatie aangepast zodat de stabiliteit, de capaciteit en regelbaarheid van de installatie sterk zullen verbeteren.

Warmte/koudeklachten en storingen zullen structureel afnemen.

Voor de goede orde; de verbeteringen zullen niet leiden tot het geheel voorkomen van klachten.

Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan klachten door bouwfysische eigenschappen, fysische eigenschappen van stralingspanelen, bedieningsfouten of verschil in klimaatbeleving bij de gebruikers in het gebouw. Eventuele bouwkundige aanpassingen kunnen pas worden beoordeeld na de realisatie van een stabiel klimaatsysteem.

De benodigde aanpassingen voorzien in een moderne en duurzame installatie die meer tot zijn recht zal komen. Het energieverbruik en de technische levensduur zullen als afgeleide hiervan verbeteren en daarmee ook de algemene duurzaamheid van het systeem.