

B&W ADVIES

Kenmerk: 11bw000480

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 19 september 2011		Onderwerp: Aanpassing hemelwaterafvoer brede school De Plataan in Elst vanwege wateroverlast in het gebouw	
Te besluiten: a. akkoord gaan met de aanpassing van de hemelwaterafvoer van brede school De Plataan voor een bedrag van € 65.000, inclusief BTW; b. een traject in te zetten om mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze de kosten op de architect zijn te verhalen en c. de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel <u>achteraf</u> regelen in een administratieve wijziging.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: MO / G.A. Mudde		Status advies: Niet openbaar	
Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen		gezien:	
Datum b&w-vergadering: 27 september 2011			
Ingewonnen advies vakafdelingen: Afdeling BWM		In raadscommissie: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: Ander extern orgaan, te weten Smitshoek Melles & Partners		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies consultants: Communicatie Financieel Juridisch		Regelgeving, delegatie of mandaat: regelgeving Advies Planning&Control: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Gemeentesecretaris			
Afdelingshoofd			

Besluit b&w

Bijlagen:

offerte bouwbedrijf Klomps

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Medio 2008 is de brede school De Plataan in Elst in gebruik genomen. Vanaf de beginperiode is er sprake geweest van wateroverlast in het gebouw bij hevige stortbuien.

Talloze keren is door de architect en de aannemer gekeken naar het verhelpen van dit probleem en te zoeken naar vooral een structurele oplossing. Zij kwamen er echter niet uit.

Tenslotte is een externe adviseur in de arm genomen. In samenspraak met de betrokken partijen is er een voorstel opgesteld, waarbij de wateroverlast en verdere vervolgschade in de toekomst nagenoeg kan worden voorkomen.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in bijgaande offerte van de aannemer Klomps.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Leren en Werken

3. Doelstelling en beoogd effect

Dusdanige maatregelen treffen aan de hemelwaterafvoer waardoor verdere wateroverlast in het gebouw in de toekomst wordt voorkomen.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

A. Vakafdelingen:

B. Extern: Rentema Adviesbureau Installatietechniek

C. Consulenten:

1. Communicatie: akkoord

2. Financieel: akkoord

3. Juridisch: akkoord

D. Planning & Control: n.v.t.

5. Ambtelijk advies aan het college

De klachten van wateroverlast in het gebouw spelen dus al enige tijd. In de afgelopen periode zijn allerlei maatregelen genomen om de wateroverlast in het gebouw te verminderen. Helaas hebben de tot dusver genomen maatregelen slechts gedeeltelijk geholpen, want nog steeds is er bij stortbuien wateroverlast. De oorzaak van deze wateroverlast lijkt te zitten in een ontwerpfout van het gebouw. De architect bestrijdt dat overigens.

De afgelopen periode is gebleken dat niet iedereen (aannemer, architect, accommodatiebeheer etc.) op dezelfde lijn zat wat de meest geschikte oplossing voor het probleem is.

De complexiteit heeft o.a. te maken met het grote schuine dakoppervlak, de relatief hoge kosten voor de oplossing van het probleem en de bouwkundige mogelijkheden aan het gebouw. Bovendien moet de oplossing ook geen grote afbreuk doen aan de esthetische vormgeving van het gebouw.

Rekeninghoudende met het bovenstaande is met de betrokken deskundigen (extern adviseur Rentema, Smitshoek Melles & Partners, bedrijf Hafkon, aannemer Klomps) een oplossing gevonden. Het is een uitgebreid pakket aan maatregelen voor deze structurele oplossing, waarbij het nagenoeg uitgesloten is dat er in de toekomst nog sprake is van wateroverlast in het gebouw.

Aannemer Klomps is hiermee gaan rekenen en heeft een offerte van € 55.584, exclusief BTW bij ons heeft neergelegd.

Op deze offerte heeft de aannemer een korting van € 5.000, exclusief BTW, gegeven zonder overigens enige aansprakelijkheid te erkennen. Hij doet dit uit coulance.

De aannemer treft in dit geval ook geen blaam en heeft steeds constructief meegeholpen aan het verhelpen van de diverse klachten in de nazorgfase.

De kosten voor de aanpassingen aan de hemelwaterafvoer komen hiermee op afgerond € 61.000, inclusief BTW.

Gelet op de complexiteit van de gekozen oplossing is het raadzaam om rekening te houden met een post voor onvoorziene zaken.

Voorstel is daarom een bedrag van maximaal € 65.000 beschikbaar te stellen.

Gelet op het bovenstaande lijkt er in ieder geval sprake van een constructie- c.q. ontwerpfout. Hiervoor is in principe de architect aansprakelijk. De verwachting is dat de architect niet voornemens is om bij te dragen in de kosten.

Er is bij het vinden van een oplossing nadrukkelijk gekeken naar een bouwkundige oplossing van het probleem en minder naar de uitstraling van het gebouw. Toch zijn de betrokken partijen van mening dat de gekozen oplossing geen afbreuk doet aan het uiteindelijke ontwerp. Afdeling BWM heeft aangegeven dat voor deze aanpassing geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd.

De bouwkundige oplossing is voorgelegd aan de architect.

Samen met Smitshoek Melles & Partners (destijds verantwoordelijk voor de directievoering en het bouwtoezicht) bekijken wij met onze juridische consulent de ontstane situatie. Het kan betekenen dat er juridische stappen moeten worden ondernomen om (een deel van) de schade op de architect te verhalen. Dit is altijd een lastig en in ieder geval langdurig traject, waarbij de uitslag ook nog eens onzeker is.

Het is echter niet verantwoord nog langer te wachten met het treffen van deze maatregelen, omdat de kosten van de vervolgschade hiermee steeds meer gaan oplopen.

Er zijn ook klachten van de gebruikers over het binnenklimaat (warmteregeling en ventilatie) in het gebouw. Deze klachten worden binnenkort door een extern bureau onderzocht.

U ontvangt hierover te zijner tijd nog een afzonderlijk advies.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp?	nee
Zo nee, waarom niet?	
	Niet noodzakelijk
Heeft er al communicatie plaatsgevonden?	nee
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?	
	Nee
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?	
	Er vindt overleg plaats met de gebruikers van De Plataan
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?	
	mondeling

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan?	college
Is er een beslistermijn van toepassing?	nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt?	n.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht?	nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?	
	n.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht?	nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?	
	n.v.t.

c. Financieel

Vanuit het nazorgbudget brede school (3800089) zijn geen middelen meer beschikbaar om deze kosten te betalen. Voorstel is deze eenmalige kosten te dekken uit de algemene reserve.

Financiële paragraaf (alles in €)

Programma: leren en werken

Eenmalige lasten

a. Lasten

- Kostenplaats:

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
00000000	Aanpassing hemelwaterafvoer De Plataan	65.000	N1
	Totale eenmalige kosten	65.000	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	65.000
- op andere wijze, namelijk	
Totale eenmalige dekking	65.000

Toelichting BTW (in telegramstijl)

De BTW is niet compensabel.

IV. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)

7. Uitvoering en evaluatie

De aannemer Klomps opdracht geven tot uitvoering van het werk voor een bedrag van maximaal € 61.000.

Bij de budgettering rekening houden met een post onvoorzien van € 4.000.