

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

9 maart 2021

**Kenmerk**

Z/21/008403 / D/21/009970

**Portefeuillehouder**

Bob Duindam

**Portefeuille**

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

**Opsteller**

Heer, Cees de

**Onderwerp**

Herstel constructiefout dak Cultuurhuis

**Kennisnemen van**

Vergoeding kosten en werkzaamheden herstel dak van het Cultuurhuis aan de Kluwen in Oudewater

---

**Inleiding**

De bestuurders van de twee basisscholen die gehuisvest zijn in het Cultuurhuis aan de Kluwen in Oudewater hebben een aanvraag gedaan voor bekostiging van herstel van de constructiefouten aan het dak van het gebouw. Het beheer en onderhoud is opgedragen aan de Stichting Cultuurhuis (verder Stichting.) In de Stichting participeren de twee schoolbesturen De Vier Windstreken en Stichting Onderwijs Primair en de gemeente. de gemeente (De Vier Windstreken heeft 51,4 % van het gebouw in gebruik, Stichting Openbaar Primair 25,6 % en de gemeente 23% [bibliotheek.]

De Stichting heeft vorige zomer geconstateerd dat de zogenoemde ankerpennen of verankeringspennen die zijn aangebracht bij de bouw van het Cultuurhuis in 2011 te kort zijn. Ankerpennen zijn nodig om de dakisolatie te bevestigen aan het betonnen dak. Als deze te kort zijn bestaat het risico dat de dakafwerking los komt te liggen en dat delen van het dak bij een stevige storm eraf kunnen waaien of het dak kan gaan lekken doordat de ankerpennen door de dakbedekking ponsen.

---

**Kernboodschap*****Constructiefout en verantwoordelijkheid***

De gemeente heeft vastgesteld dat er sprake is van een constructiefout. Als bouwheer voor het Cultuurhuis is de gemeente primair verantwoordelijk geweest voor het bouwproces en de oplevering van het Cultuurhuis, waaronder het dak. De gemeente kan daarom niet haar verantwoordelijkheid voor het herstel van constructiefouten geheel of gedeeltelijk delen met de schoolbesturen. Dit had mogelijk wel gekund als een schoolbestuur zelf bouwheer was en op enige wijze nalatig zou zijn geweest. Volgens de Wet op het primair onderwijs is de gemeente verantwoordelijk voor de kosten van het herstel van constructiefouten (92, lid 1, sub b van de Wet op het primair onderwijs.)

### Geen verhaal op derden mogelijk

Bij een aanvraag door het onderwijs aan de gemeente om constructiefouten aan een schoolgebouw te herstellen wordt eerst onderzocht of deze kunnen worden verhaald op de aannemer. De aannemer van het Cultuurhuis (WBC Aannemingsbedrijf B.V uit Oldenzaal) is echter failliet en hier is geen verhaal mogelijk. Het dakwerk is uitgevoerd door Oranjedak Midden B.V in Houten. Dit bedrijf is eveneens failliet. De holding Oranjedak bestaat nog wel. Daarmee heeft de Stichting contact gezocht. Oranjedak heeft aangegeven het herstel van dak niet voor haar rekening te nemen. Oranjedak heeft de rechten en plichten van het failliete bedrijfsonderdeel niet overgenomen. Daar komt bij dat de Stichting na oplevering van het dak destijds geen onderhoudscontract heeft afgesloten met Oranjedak of een andere goedgekeurde dakdekker. In 2015 heeft de Stichting een onderhoudscontract gesloten met dakdekker De Kluyver. De Stichting heeft hiervoor geen goedkeuring gevraagd aan de garantieverstrekker DAKMERK. Navraag bij een van onze juridische medewerkers heeft geleerd dat het aansprakelijk stellen van Oranjedak en bij weigering dit af te dwingen via de rechter, vrijwel kansloos is.

### Financiën

De primaire kosten van het herstel van de constructiefout aan het dak zijn het vervangen van de ankerpennen. Als alle ankerpennen worden vervangen door langere exemplaren over het gehele dak, is het aanbrengen van een nieuwe daklaag technisch ook vereist. Er wordt dan één laag over de bestaande dakbedekking heen geplakt (het zogenaamde overlagen van dakbedekking.) Net als bij het vervangen van het dak van het schoolgebouw aan De Cope in 2019 wegens constructiefouten, heeft de daklaag van het Cultuurhuis al de helft van zijn levensduur opgebruikt. Als de daklaag nu wordt vervangen – 10 jaar eerder dan gepland – is het redelijk – net als bij De Cope het geval was -het bedrag van levensduurverlenging of van de afschrijving als eigen bijdrage van de schoolbesturen (de Stichting) te verlangen. Tenslotte wordt waarde toegevoegd aan het dak: het dak is weer als nieuw (raadsvoorstel kosten herstel constructiefouten scholencomplex aan De Cope, 7 mei 2019, 19R.00369. )

Het college is in gesprek gegaan met de twee schoolbestuurders en is op 8 februari 2021 met hen overeengekomen de kosten van het herstel van het dak – die zijn € 92.462- te verdelen. De kosten van het vervangen van de ankerpennen zijn € 24.418 (constructiefout, kosten gemeente), de kosten van het overlagen zijn € 68.044. Hiervan neemt de Stichting de helft voor haar rekening (vervroegde vervanging: niet na 20 jaar maar na 10 jaar), het restant betaalt de gemeente.

In totaal kost het herstellen van de constructiefout de gemeente € 58.440.

### Kosten in euro's

	Ankerpennen	Overlagen	Totaal (plus korting)
Dak scholen	15.310	42.005	54.615
Dak bibliotheek	4.870	14.230	18.240
Totaal exclusief BTW	20.180	56.235	72.855
Totaal inclusief BTW	24.418	68.044	88.155
Eventueel werk derden (incl. BTW)			4.307
Totaal			92.462

### Kostenverdeling in euro's

	Ankerpennen	Overlagen	Totaal
Gemeente (constructiefout)	24.418	34.022 (50% van 68.044)	<b>58.440</b>
Stichting (schoolbesturen en gemeente, meerjarenonderhoudsplan)	-	34.002 (50% van 68.044)	34.022
Totaal	24.418	68.044	92.462

Het benodigde bedrag van € 58.440 wordt in 25 jaar afgeschreven. Dit geeft een structurele kapitaallast in de begroting van € 3.506 per jaar. Binnen het programma 5 (onderwijs en sport) is hiervoor nog ruimte: *Openbaar onderwijs (K), overige kosten/diverse uitgaven (64100010.2, 38020), begroting 2021: € 13. 260*. De financiële gevolgen van deze investering worden verwerkt in de Voorjaarsnota.

## Vervolg

Kort nadat op 8 februari 2021 overeenstemming is bereikt met de twee schoolbesturen binnen de Stichting, heeft de Stichting opdracht gegeven het dak te repareren. De dakdekker wil voorrang geven aan de uitvoering en in de voorjaarsvakantie beginnen. Het boren geeft overlast voor leerlingen en leerkrachten dus dat moet in een vakantie gebeuren. Het dak van de bibliotheek zal als eerste aangepakt worden. Als de werkzaamheden in de voorjaarsvakantie niet volledig kunnen worden uitgevoerd, wordt het dak van het schoolgedeelte in de meivakantie uitgevoerd.

Op 18 april 2019 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het Cultuurhuis (gedeelte bibliotheek.) Voor de plaatsing van de zonnestroom-installatie heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is een uitvoerende dienst van de ministeries van Economische Zaken en Klimaat en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) een subsidiebeschikking afgegeven. De termijn waarbinnen de zonnestroom-installatie in werking zou moeten zijn is inmiddels verstreken. De gemeente heeft van RVO uitstel gekregen tot juni 2021 zodat de subsidiegelden beschikbaar blijven. De zonnepanelen konden vanwege de gebreken aan het dak nog niet geplaatst worden (raadsinformatiebrief van 1 september 2020, 20R.00801.) Dit kan nu wel worden opgepakt; mogelijk kunnen direct na de dakbedekking de zonnepanelen gemonteerd worden.

---

## Bijlagen

Geen

---