

Betreft : Vervanging dakbedekking scholen Holleblokcomplex
Aan : Leden van de commissie Sociaal Domein
T.b.v. : Commissie van dinsdag 1 september 2020
Van : Marlous Verbeek
Behandelaar: Amy Hogenbirk
Datum : 10 juli 2020

Geachte leden van de commissie Sociaal Domein,

Op 30 juni jl. heeft het college ingestemd met het vervangen van de dakbedekking van de scholen in het Holleblokcomplex. In deze mededeling wordt de noodzaak van de vervanging toegelicht.

De basisscholen Parel (Holleblok 6) en Tweemaster (Holleblok 8) hebben in verband met lekkages aan de daken van hun schoolgebouwen een aanvraag gedaan bij de gemeente voor een voorziening onderwijshuisvesting (constructiefout), op basis van de door uw raad vastgestelde Verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting 2019 (VVHO 2019).

In de door de Parel aangeleverde rapportage ter onderbouwing werd onvoldoende duidelijk gemaakt wat de oorzaak van de lekkages is en hoe deze het beste verholpen kunnen worden. Om deze reden (en omdat de verordening voorschrijft dat bij aanvragen voor constructiefouten een bouwkundige onderbouwing nodig is) hebben wij zelf een onafhankelijk onderzoek uit laten voeren naar de status van de daken van het gehele Holleblokcomplex (nr. 2 t/m 12) omdat het vermoeden was dat het probleem zich mogelijk ook op de andere daken zou voordoen.

Drie adressen (Holleblok 6, 8 en 10) zijn sinds 2015 eigendom van de schoolbesturen, respectievelijk Ichthus, RK Onderwijs Huizen en Talent Primair. Gemeente Huizen is nog steeds volledig eigenaar van Holleblok 12 en draagt hiervoor dan ook de volledige verantwoordelijkheid (inclusief onderhoud).

Resultaten onafhankelijk onderzoek

Het onafhankelijk onderzoek heeft plaatsgevonden op 26 maart en 6 april in aanwezigheid van 3 vertegenwoordigers van de gemeente. Op alle daken zijn meerdere insnijdingen in de dakbedekking gemaakt om zo een goed beeld te krijgen van de staat van de daken. De resultaten van dit onderzoek zijn:

- De dakbedekkingen en het isolatiepakket op Holleblok 2 (wijkcentrum Versa) en 4 (gymzalen) zijn in goede staat. Hier zijn geen werkzaamheden nodig naast het reguliere onderhoud.
- De dakbedekkingen inclusief het isolatiepakket van Holleblok 6, 8, 10 en 12 zijn in zeer slechte staat. Gedurende een langere periode heeft zich water opgehoopt onder de dakbedekking wat resulteert in een volledige verzadiging van de dakbedekking inclusief de isolatielaag. De schade is zo groot en alom aanwezig (grote impact op de bouwfysische staat) dat er geen andere passende oplossing is dan de dakbedekkingen van deze panden in zijn geheel te vervangen.

De mate van overlast door de natte dakbedekking verschilt per school. De 2^e Montessorischool ervaart (nog) geen overlast. Bij de overige drie schoolgebouwen (Parel, Tweemaster en Holleblok 12 (peuterspeelzalen) is in meer of mindere mate sprake van lekkages binnen het gebouw (vanuit de plafonds). De lekkages zijn het ernstigst bij basisschool de Parel. Daar zijn twee lokalen 'onbewoonbaar' geraakt. Met ingang van 16 maart maken twee klassen van deze school gebruik van tijdelijke huisvesting in leegstaande lokalen in Holleblok 12.

De lekkages worden veroorzaakt door:

1. Beschadigde dakbedekking

De beschadigingen zijn zeer waarschijnlijk ontstaan door vandalisme. De daken zijn bedekt met kiezels. De daken van het Holleblok complex zijn een gewilde hang-locatie voor jongeren en worden veel belopen. Er zijn meerdere doordrukkingen van kiezels in de dakbedekking aangetroffen, vooral op het dak van de Parel (de school waar de grootste schade is). Dit komt overeen met de bekende gegevens dat de Parel vanwege zijn ligging (het meest uit het zicht) de favoriete hanglocatie is.

2. Niet volledig waterdichte details van het dak

De dakbedekking is gelaagd aangebracht (Lagen overlappen elkaar). Op een aantal punten waar de lagen aan elkaar verkleefd zijn, heeft deze verkleving losgelaten, waardoor water onder de dakbedekking terecht kon komen. Dit is op meerdere punten op meerdere daken geconstateerd.

3. Bouwfysische aspecten

Een plat dak hoort een afschot te hebben (schuin af te lopen naar de kanten) om het hemelwater de gelegenheid te geven via de afvoeren aan de dakranden van het dak af te stromen. De opstanden (1^e verdieping) van het complex zijn dusdanig kort op het dak aangebracht dat er onvoldoende ruimte in het ontwerp van het gebouw is opgenomen om een afschot te creëren. Het dak is praktisch vlak wat betekent dat het water op het dak blijft staan en de hemelwaterafvoeren niet bereikt. Op het dak is ook zichtbaar dat er dellen (kuilen) zijn ontstaan doordat waterplassen in de loop der jaren op het dak zijn blijven staan en neerwaartse druk hebben veroorzaakt.

Gemeente grotendeels aansprakelijk voor bekostiging

1. Er is sprake van een constructiefout in de zin van de VVHO 2019

De VVHO 2019 geeft de volgende definitie van constructiefout: 'schade aan een gebouw veroorzaakt door eigen gebrek of eigen bederf, evenals uit kosten gemoed met het voorkomen van nog niet zichtbare materiële schade onmiddellijk voortvloeiend uit ontwerpfouten, uitvoeringsfouten of wanprestatie. De rapportage van Vebidak geeft aan dat de oorzaken van de schade zijn toe te rekenen aan ontwerpfouten (onvoldoende afschot op het dak door plaatsing van de opstanden) en uitvoeringsfouten (de verklevingen van de dakbedekking hebben op meerdere plekken losgelaten, wat duidt op niet goed aangelegde dakbedekking).

2. Schoolbesturen zijn niet geheel aansprakelijk te stellen

Sinds 2015 zijn de schoolbesturen wettelijk verantwoordelijk voor het buitenonderhoud van hun schoolgebouwen. Het vervangen van de dakbedekking valt hieronder. Bij de overdracht in 2015 leken de dakbedekkingen nog in goede staat. Er zijn bij de overdracht echter geen insnijdingen gemaakt in de dakbedekkingen. De expert van Vebidak geeft aan dat als dat wel gebeurd was, ook op dat moment de dakbedekkingen van binnen al nat zouden zijn geweest. De inschatting op basis van de mate van verzadiging van het dak is dat dit een proces is dat al minstens 10 jaar aan de gang is, mogelijk zelfs vanaf het moment dat de daken zijn gelegd (in 2001). Het gebrek is dus met zekerheid ontstaan in de periode dat de gemeente verantwoordelijk was voor het onderhoud. De overdracht heeft met een zogeheten 'verborgen gebrek' plaatsgevonden.

Daarnaast heeft Gemeente Huizen bij de overdracht in 2015 besloten om geen financiële middelen zoals die gereserveerd waren in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) over te hevelen naar de schoolbesturen bij de overdracht. De schoolbesturen krijgen pas vanaf 2015 jaarlijks middelen van de Rijksoverheid waarin ook een bijdrage voor buitenonderhoud is opgenomen. Dit betekent dat de scholen noch door de gemeente, noch door het Rijk, in staat gesteld zijn om een voorziening voor het vervangen van de dakbedekking op te bouwen. Gezien de hoge kosten voor het vervangen van dakbedekking en de gemiddeld levensduur van een dak (20 a 25 jaar) is het niet realistisch van de scholen te verwachten dat zij in 5 jaar een voorziening hebben kunnen opbouwen om een dakbedekking te kunnen vervangen.

In de schade-administratie is teruggezocht (beschikbaar t/m 2005) of er eerder sprake is geweest van daklekkages op het Holleblok scholencomplex. Dit blijkt niet het geval te zijn. De schoolbesturen hebben dus aan de bel getrokken bij de gemeente op het moment dat de lekkages zichtbaar werden.

Specifiek voor de Parel (de eerste school waar de lekkages zich manifesteerden) geldt dat de lekkages in de herfstvakantie van 2019 zijn geconstateerd. De school heeft eerst zelf met hun onderhoudsbedrijf gekeken hoe de lekkages verholpen konden worden, maar het bleek lastig de oorzaak van de lekkages te traceren. Naar aanleiding hiervan hebben zij bij de gemeente een aanvraag gedaan. De schoolbesturen valt dus geen nalatig gedrag (achterstallig onderhoud; te laat aan de bel trekken) te verwijten.

3. Geen dekking door verzekering of verhaal mogelijk op aannemer

De dakbedekking is in 2001 aangebracht door de gemeente (als opdrachtgever). De levensduur van een dakbedekking is ongeveer 25 jaar. De huidige dakbedekking is 19 jaar oud. Dit is al dermate ver gevorderd in de levensduur dat aansprakelijkheid van de aannemer niet meer aan te tonen is. Juist de combinatie van oorzaken maakt het aantonen van aansprakelijkheid juridisch ingewikkeld.

Deze schade kan niet verhaald worden op de verzekering omdat dit geen gedekt evenement¹ is op de polis. Daarnaast moet schade altijd plotseling en onvoorzien zijn wil deze voor dekking in aanmerking komen. Deze schade is niet plotseling maar (met de rapportage van Vebidak) juist geleidelijke inwerking en een meerjarig proces.

Bekostiging

Het voorstel van de schoolbesturen is dat zij 25% van de kosten dragen die betrekking hebben op hun eigen dakoppervlak. Met als argumentatie dat de daken er nu 19 jaar op liggen en dat de gemeente dus voor 75% van de levensduur (2001-2015) eigenaar van het dak was. De laatste 5 jaar zijn de scholen eigenaar en dat deel van de kosten willen ze daarmee bijdragen.

Het vervangen van de totale dakbedekking van het scholencomplex vraagt een forse investering. Deze investering is niet begroot. De kapitaallasten worden in 13 jaar afgeschreven (gelijk aan de restant afschrijvingstermijn van het Holleblok complex) en bedragen €34.154 op jaarbasis. Gedeeltelijke dekking is mogelijk uit het onderhoudsbudget van Holleblok 12. De resterende structurele last ad €26.273 komt ten laste van het begrotingsresultaat. Uitgaven ten laste van het begrotingsresultaat verhogen de te realiseren bezuinigingstaakstelling. Aangezien er sprake is van de zogenoemde 3 O's worden de financiële gevolgen verwerkt bij de eerstvolgende begrotingsactualisering die aan uw raad zal worden voorgelegd.

Uitvoering werkzaamheden in de zomervakantie

Om ervoor te zorgen dat de lekkages bij basisschool de Parel niet verergeren en dat de twee groepen met ingang van volgend schooljaar weer in hun eigen schoolgebouw les kunnen krijgen, wordt al met de werkzaamheden gestart in de zomervakantie. Gezien de overlast die de werkzaamheden met zich meebrengen en daarbij de mogelijk gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan voor leerlingen en leerkrachten, zijn we voor de uitvoering van de werkzaamheden gebonden aan de schoolvakantieperiodes.

¹ Gedekte evenementen zijn: brand, ontploffing, blikseminslag, onvoorzien in- en uitstromend water, storm of vandalisme (met braakschade)