

Onderwerp**De Grift Hoogersmilde, ventilatieproblemen****Informatie**

Datum	31 augustus 2017	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Margot Gerrits-Briggeman	☒ Financieel adviseur AZ: Rolf Bloem
Zaaknummer	906817	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder	Burgemeester Baas	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: Brechtje Rink
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☒ Afdeling: Dienstverlening
		☒ Naam medewerker: Jan Schrotenboer, Fokko Meilof, Marjolein Buitenwerf
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

In 2013 is de nieuwbouw van MFA De Grift in Hoogersmilde in gebruik genomen. In het gebouw is een brede school gevestigd. De beheerder van het gebouw, COG-Drenthe heeft in maart 2016 bij de gemeente gemeld dat er klachten zijn in het gebouw met betrekking tot het binnenklimaat. Er is sprake van kou en tocht. COG-Drenthe geeft aan dat de klachten er al zijn vanaf de ingebruikname van het gebouw.

Het schoolbestuur heeft met de installatieadviseur die bij de bouw betrokken is geweest, de tochtklachten in eerste instantie zelf proberen op te lossen. Er zijn enkele kleine, niet bouwkundige/installatietechnische wijzingen doorgevoerd. Dit leidde niet tot het gewenste resultaat; de klachten bleven.

Het probleem

Het ventilatiesysteem in De Grift is gebaseerd op natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De toevoer vindt plaats middels de gevelopeningen die boven het verlaagde plafond uitkomen. In het verlaagde plafond zitten roosters waardoor de ventilatielucht, zo nodig voorverwarmd, in de lokalen komt. Vervolgens wordt middels mechanische afvoer de lucht weer afgezogen. Doordat er geen regelbare roosters in de toevoer zitten, blaast de lucht vrij naar binnen, als de wind op de gevel staat komt er veel lucht naar binnen. Deze lucht valt vervolgens via het plafond naar beneden de lokalen in, dit veroorzaakt tocht. Daarbij komt het voor dat de lucht onvoldoende voorverwarmd is, wat kou tot gevolg heeft.

De scholen werken met leerpleinen waardoor de deuren van de leslokalen continue open staan. Dit zorgt voor extra 'trek' van de al dan niet koude lucht van buiten.

Bijkomende klachten

De afgelopen vier jaar, vanaf het begin van de ingebruikname zijn er koude- en tochtklachten geweest. Vanwege de koude klachten is er extra gestookt en zijn de energiekosten van het pand vanaf begin af aan fors hoger dan geraamd tijdens de bouw.

Programma van Eisen

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen. Een goed binnenklimaat is belangrijk voor de gezondheid, leerprestaties en het functioneren van leerlingen en onderwijzend personeel. Bij het ontwerp en de bouw van de school is hiermee rekening gehouden door het Programma van Eisen - Frisse Scholen, dat opgesteld is door de rijksoverheid, als uitgangspunt te nemen. In dit PvE zijn eisen opgenomen voor een optimaal binnenmilieu in combinatie met een laag energieverbruik. Tijdens de bouw is gekozen voor het programma van eisen van “Frisse Scholen klasse C, 2010”.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het doel van dit voorstel is om de problemen voor de aanvang van het stookseizoen in het najaar van 2017 op te lossen. Daarom is gekozen voor twee sporen, namelijk allereerst het oplossen van de problematiek en parallel onderzoeken hoe het zit met de juridische aansprakelijkheid en het verhalen van de kosten.

Advies door onafhankelijk adviesbureau

De gemeente heeft een adviesbureau dat niet bij de bouw betrokken is geweest, gevraagd om het oorspronkelijke ontwerp te toetsen en te adviseren hoe de klimaatbeheersing hersteld kan worden zodat wordt voldaan aan de destijds gestelde eisen en het gebouw zowel energetisch als klimatologisch voldoet.

Om goed te kunnen adviseren is het adviesbureau (Sijperda-Hardy) ter plekke geweest. Hierbij vielen een aantal zaken op:

- De werkelijke ventilatie lucht hoeveelheden wijken sterk af van de ontwerpwaardes.
- Het opgestelde ketelvermogen is te klein.

Uit de praktijk blijkt dat met het *tijdens de bouw gekozen ontwerp* niet aan de gestelde eisen van klimaatklasse C en een laag energieverbruik voldaan kan worden.

Een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning is volgens het adviesbureau de beste oplossing. Op deze manier is er sprake van voorverwarmde lucht die gecontroleerd het gebouw in komt. Hierdoor zullen bij een goed ontwerp en het juist inregelen, de tochtklachten tot een minimum beperkt worden. Bovendien wordt energie bespaard door het toepassen van warmteterugwinning. Het toepassen van een balansventilatiesysteem is volgens Sijperda-Hardy de enige manier om te voldoen aan klimaatklasse C met een laag energieverbruik. De kosten voor deze aanpassing worden geraamd op € 125.000,00.

Conclusie

Met het toepassen van deze door Sijperda-Hardy aangedragen oplossing is er een gegarandeerd goed systeem zonder klimaatklachten en hoge energielasten. Er wordt met deze oplossing voldaan aan het Programma van eisen dat hoort bij “Frisse Scholen klasse C, 2010”.

Het voorstel is daarom om dit advies op te volgen en deze oplossing te realiseren in de komende maanden.

Juridische aansprakelijkheid

Met dit voorstel is er een oplossing voor de klimaatproblemen. De vraag rijst dan wie aansprakelijk is voor deze kosten. De inzet is om deze kosten te verhalen. Uitgangspunt is dat dit juridische traject de uitvoering niet in de weg mag staan. Momenteel wordt onderzocht wie in gebreke gesteld kan worden. De uitvoering van de werkzaamheden op dit moment staat eventuele juridische procedures niet in de weg. De aansprakelijkheid verandert niet door het aanbrengen van wijzigingen in het systeem.

Tijdpad

Het uitgangspunt voor het tijdpad is om voor aanvang stookseizoen (oktober/november) te starten met de werkzaamheden zodat de leerkrachten en leerlingen vanaf komende herfst en winter comfortabel les kunnen geven en krijgen. Om dit te kunnen realiseren is/ wordt het volgende tijdpad aangehouden:

Werkzaamheden	Deadline
Opstellen definitief ontwerp + bestek	8 september 2017
Opstellen offerte	15 september 2017
Besluit beschikbaar stellen budget voor uitvoering door gemeenteraad	28 september 2017
Start werkzaamheden	1 oktober 2017
Gereed	1 november 2017

Voorstel is om de partijen die de werkzaamheden tijdens de bouw hebben uitgevoerd een aanvullende opdracht te verstrekken voor de herstelwerkzaamheden. Zij zijn bij het hele proces betrokken geweest en kennen de problematiek. Hierdoor kunnen op korte termijn de werkzaamheden uitgevoerd worden. Daarbij krijgt het onafhankelijke adviesbureau dat ons geadviseerd heeft over de oplossing de supervisie over dit project. Alle partijen hebben zich inmiddels geconformeerd aan bovenstaande planning.

Alternatieven

Geen.

Randvoorwaarden

Na uitvoering van de werkzaamheden moet het pand voldoen aan het toen geldende Bouwbesluit en het opgestelde bestek.

Risico's

Het bedrag van € 125.000,00 is aangegeven door Sijperda-Hardy als schatting. Het bedrag kan in werkelijkheid hoger uitvallen. In aanloop naar het besluit door de raad zal hier meer duidelijkheid over ontstaan. De portefeuillehouder zal deze informatie mondeling toevoegen.

Inzet is zoals gezegd de kosten te verhalen. Het risico bestaat echter dat de kosten uiteindelijk deels of niet verhaalbaar zijn. Desalniettemin heeft het oplossen van de problemen voorafgaand aan het stookseizoen nu de eerste prioriteit.

Financiële gevolgen

Kosten

Om de lokalen te voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning verwacht het onafhankelijk adviesbureau dat er een investering van ongeveer € 125.000,00 nodig is.

Dekkingsvoorstel

De intentie is de kosten te verhalen op de aansprakelijke partij(en). Omdat een dergelijke juridische procedure lang kan duren, is het niet verantwoord daarop te wachten. Om deze reden worden de werkzaamheden eerst uitgevoerd op kosten van de gemeente.

De gemaakte kosten worden verplicht geactiveerd, conform de financiële verordening. Het betreft een technische installatie, hiervoor geldt een afschrijvingstermijn van 20 jaar. Dit houdt in een structurele last van € 10.625,00 per jaar.

Hiervoor is binnen de begroting 2017 geen geld beschikbaar. Het voorstel is om het krediet in 2017 beschikbaar te stellen. Om de werkzaamheden voor de winter uitgevoerd te krijgen moet er gestart worden in oktober. Daarom vragen we, voorafgaande aan de begrotingsbehandeling, al krediet aan de raad. De jaarlijkse kapitaallasten drukken in het jaar na afronding van de investering op de begroting. Dit is in 2018. In de conceptbegroting 2018 is een restant structurele bestedingsruimte van afgerond € 50.000,00 beschikbaar. Indien nodig zal deze bestedingsruimte hiervoor deels aangewend worden.

Personele gevolgen

Geen.

Duurzaamheid

Door het toepassen van balansventilatie met warmteterugwinning wordt het gebouw extra verduurzaamd. De energielasten worden door het toepassen van dit systeem aanzienlijk verlaagd.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

N.v.t.

Vervolgprocedure/communicatie

Met COG-Drenthe heeft afstemming plaatsgevonden over de voorgestelde oplossing en de planning. Volgend op dit raadsbesluit zal de uitvoering eveneens in nauw overleg met COG-Drenthe plaatsvinden.

Voor het verhalen van de kosten zijn wij momenteel in overleg met onze advocaat over de te zetten juridische stappen. Zodra hierover meer duidelijkheid is, zal de raad geïnformeerd worden.