

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	6 juli 2021
Zaaknummer	2247278
Portefeuillehouder	De heer G.J. Hendriks, wethouder
Onderwerp	Voortgang herstel dak van Villa Zeezicht te Muiderberg

1. Kennisnemen van

De voortgang in het herstel van het dak van Villa Zeezicht te Muiderberg, waaronder de gerechtelijke procedure en de toename in kosten.

2. Inleiding

Op 15 juli 2005 is door BAM Utiliteitsbouw B.V. (thans BAM Bouw en Techniek B.V., verder: BAM), het gebouw 'villa Zeezicht' opgeleverd in Muiderberg. Dit gemeentelijke gebouw is thans in gebruik als kinderdagverblijf. In oktober 2020 bleken er ernstige gebreken te zijn aan het dak van het gebouw. Er zijn direct noodmaatregelen getroffen vanwege de veiligheid. Vervolgens heeft onderzoek plaatsgevonden door DGI Dak en Gevel Ingenieurs B.V. naar de gebreken en is gebleken dat nagenoeg het gehele dak moet worden vervangen. Hiervoor heeft uw raad op 18 maart 2021 krediet beschikbaar gesteld.

Om de positie van de gemeente te bepalen is Spant Advocaten B.V. gevraagd om advies over de aansprakelijkheid van BAM. Uit dat advies is gebleken dat de gemeente geen reële juridische mogelijkheden heeft om de kosten van het herstel van het dak op BAM te verhalen. Onder andere door de tijd die is verstreken sinds de oplevering van het gebouw is een gerechtelijke procedure (bij de Rechtbank of bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw) niet kansrijk, terwijl procederen kostbaar en tijdrovend is.

Daarnaast is duidelijk geworden dat de aanbesteding voor de vervanging van het dak van villa Zeezicht niet binnen het geraamde budget en gevoteerde uitvoeringskrediet is gebleven. Het verschil is € 102.000 hoger dan het gevoteerde krediet. Bij een gunning op dit prijsniveau geeft dit een verhoging van de kapitaalslasten van € 4.239 per jaar.

Het verschil van € 102.000 (incl. BTW) is ontstaan door een hogere inschrijving van de bouw, waardoor de leges ook wat zijn gestegen. En door de langere aanlooptijd tot de daadwerkelijke bouw zijn ook de huurkosten voor de tijdelijke stempelconstructie ook gestegen.

De hogere bouwkosten worden veroorzaakt door de stijging van de materiaalprijzen van staal, hout, isolatiemateriaal en dakbedekkingsmateriaal. Door de corona crisis zijn veel productieplaatsen van deze grondstoffen stil gevallen. En nu de bouw weer aantrekt kost het tijd om die weer op te starten, waardoor er schaarste op de markt is ontstaan, met forse prijsstijgingen tot gevolg. Daarnaast hebben aannemers werk genoeg, wat ook geen prijsdrukkend effect heeft.

3. Kernboodschap

De gemeente gaat niet procederen tegen BAM om de schade als gevolg van gebreken aan het dak van villa Zeezicht in Muiderberg te verhalen.

De uitvoering van de werkzaamheden vallen € 102.000 duurder uit dat het voteerde krediet, met een verhoging van de kapitaalslasten met € 4.239 per jaar. Deze verandering zal opgenomen worden in VV2.

4. Consequenties

De kosten van het herstel van het dak komen voor rekening van de gemeente, omdat BAM heeft aangegeven geen aansprakelijkheid te aanvaarden. De kosten bedragen circa € 520.000,- De verschillen ten opzichte van het eerdere raadsvoorstel worden hieronder weergegeven:

	Raadsvoorstel (incl. BTW)	Na aanbesteding (incl. BTW)	% hoger
Tijdelijke kosten stempelconstructie 42 weken	€ 15.000	€ 28.000	3.1 %
Herbouw dakconstructie, incl. overige kosten	€ 453.000	€ 539.000	20.6%
Leges Gooise Meren (4,6%)	€ 15.000	€ 18.000	0.7 %
Verhuiskosten vanwege sloop en herbouw	€ 5.000	€ 5.000	
Totaal	€ 488.000	€ 590.000	24.4 %
Bijdrage uit het onderhoudsbudget	€ 70.000	€ 70.000	
Netto	€ 418.000	€ 520.000	
Verskil		€ 102.000	
Kapitaalslasten per jaar:	€ 17.219	€ 21.458	
Verskil		€ 4.239	

5. Communicatie en participatie

BAM heeft aansprakelijkheid van de hand gewezen, waarmee deze kwestie is afgedaan. De geraadpleegde advocaat is gemeld dat de gemeente het dossier sluit met betrekking tot de aansprakelijkheid van BAM.

6. Vervolg

Het dak wordt hersteld op kosten van de gemeente, zodat het gebouw volledig en veilig kan worden gebruikt. Voor deze werkzaamheden loopt thans een aanbesteding die in juni 2021 is afgerond. Na gunning wordt het dak hersteld.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester