

Notitie

Project
Plaats/datum
Behandeld door
E-mail
Doorkiesnummer

Vorstschade

5985 - Brandweerpost Leerpark te Dordrecht
Houten, 15 april 2011
Mevrouw drs B.I. van Lohuizen-Jacobs MRE
Bi.van.lohuizen@bbn.nl
088 - 226 24 76



Inleiding

De vroege vorstperiode (eind november 2010) heeft gezorgd voor aanzienlijke vorstschade aan de brandweerpost op het Leerpark. De vloerverwarmingslangen zijn bevroren en zijn dientengevolge gescheurd; door het uitzetten van deze vloerverwarmingslangen zijn ook de vloeren beschadigd. De aannemer heeft zijn schuld erkend en is voor de schade aansprakelijk gesteld. Inmiddels is het herstel ver gevorderd; het herstelproces staat onder controle van TNO.

In deze notitie wordt een overzicht gegeven van hetgeen zich de afgelopen maanden heeft afgespeeld.

Allereerst worden enige facts & figures van dit project op een rijtje gezet.

Facts & figures Brandweerpost Leerpark

Betrokken partijen:

- Opdrachtgever: Gemeente Dordrecht
- Gebruikers: Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (brandweer)
Geneeskundige Dienst bij Ongevallen en Rampen (GHOR)
Da Vinci College
- Aannemer: Heijmans Utiliteitsbouw Capelle (en Burgers Ergon als onderaannemer)
- Bouwdirectie & toezicht: bbn adviseurs
- Architect: Van Zuuk Architecten
- Constructeur: Bartels
- Installatie-advies: Techniplan
- Project/kostenmgt : bbn adviseurs

Projectomvang: 6614 m² bvo / 5629 m² vvo

Planning: was voorzien voor 29 april 2011
wordt als gevolg van vorstschade begin juni 2011

Overzicht

De brandweerpost is voorzien van vloerverwarming/koeling. Dat wil zeggen dat slangen ten behoeve van verwarmd of gekoeld water in de vloeren liggen (zowel begane grond als verdiepingsvloeren). Gebruikelijk bij de aanleg is om deze slangen (vergelijk het met een stevige tuinslang) af te vullen met water, zodat eventuele lekkages direct zichtbaar zijn.

Eind november bevond de bouw zich in de afronding van de ruwbouw; de eerste geveldelen waren aangebracht maar het gebouw was nog niet wind- en waterdicht. Tijdens deze fase van de bouw zijn de slangen uiteraard nog niet gevuld met warm water; de installatie is immers nog niet aangelegd. In de week van 22 november (de week voorafgaand aan de vorstperiode) is de aannemer door de toezichthouder een aantal keren geattendeerd de vloerverwarmingslangen te legen met het oog op de aangekondigde vroege vorstperiode. Ondanks deze waarschuwingen is dit verzuimd, waardoor deze slangen op 30 november zijn bevroren. Dit is geconstateerd doordat de bovenliggende constructieve druklaag (beton) door het hele gebouw op tientallen plaatsen is gesprongen.

Door de aannemer zijn vervolgens direct noodvoorzieningen getroffen (heaters, isolerende dekzeilen) om verdere schade te voorkomen. Tevens heeft dezelfde week nog (2 december 2011) een bespreking

plaatsgevonden met de aannemer, constructeurs, installatie-adviseur en de bouwdirectie om de situatie te bespreken en afspraken te maken over het herstel. Eerste conclusie van de deskundigen was dat zowel de installatie als de betonvloer te herstellen zijn. De aannemer heeft zijn verantwoordelijkheid in deze direct erkend en zijn CAR-verzekeraar ingelicht. Door de hoofdconstructeur (Bartels) is bouw- en woningtoezicht ook direct ingelicht.

Op 17 december is Heijmans door bbn adviseurs namens de opdrachtgever in gebreke gesteld, waarbij gesteld is dat binnen 2 weken een gedegen Plan van Aanpak omtrent het herstel voor de opdrachtgever beschikbaar moet zijn.

De tot stand koming van dit Plan van Aanpak is heel moeizaam verlopen; Heijmans was gericht op het feitelijke herstel en schonk nauwelijks aandacht aan de communicatie hierover. Nimmer heeft de directie van Heijmans contact gezocht met de opdrachtgever of bbn adviseurs namens de opdrachtgever.

Dit heeft geleid tot een vervolg ingebrekestelling op 24 januari, waarbij Heijmans / Burgers Ergon uitgenodigd zijn voor een bespreking op 2 februari 2011 met opdrachtgever (R. Meester & F. Sieuwerts) en bouwdirectie (P. van Ingen / B. van Lohuizen-Jacobs).

In deze bespreking is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de gebrekkige communicatie en het gebrek aan vertrouwen dat dientengevolge dreigt te ontstaan. Tevens is (nogmaals) afgesproken dat Heijmans met bekwame spoed een externe deskundige dient in te schakelen, die het herstelproces kan valideren. Uitgangspunt van het herstel en voorwaarde voor de oplevering is dat de kwaliteit gelijkwaardig is aan hetgeen in het bestek omschreven was.

De formele correspondentie met Heijmans (ingebrekestellingen, verslagen, etc.) is opgesteld in nauw overleg met de jurist van het Service Centrum (S. Geerts); zij heeft zich op onderdelen laten bijstaan door Houthoff Buruma.

Sinds de bespreking van 2 februari schenkt Heijmans meer aandacht aan de communicatie met de opdrachtgever; tevens is TNO sinds die tijd betrokken bij het herstelproces. Dat wil zeggen dat TNO een risico-analyse heeft opgesteld met een aantalaanbevelingen / specifieke onderzoeksvragen. Heijmans volgt deze aanbevelingen en draagt zorg voor de beantwoording van de onderzoeksvragen. Hierbij zijn diverse partijen betrokken, waarbij de afspraak is dat TNO uiteindelijk zorg draagt voor één integrale rapportage.

Het herstel van de vorstschade heeft consequenties voor de planning, waarbij Heijmans dit tot een minimum probeert te beperken. De oplevering stond gepland voor 29 april 2011; op 4 maart is aangegeven dat de oplevering 12 mei zal worden en inmiddels heeft Heijmans onder voorbehoud een opleverdatum van 27 mei kenbaar gemaakt. De onzekerheid over de oplevering is uiteraard buitengewoon lastig voor de gebruikers met betrekking tot het proces van inrichten, verhuizen en ingebruikname. In de stuurgroep is zekerheidshalve besloten dat de brandweer als uitgangspunt voor de start van hun inrichtingsproces de datum van 1 juli gaat aanhouden. Ultiem gevolg hiervan kan zijn dat er in het gebouw gedurende de maand juni geen activiteiten plaatsvinden.

De brandweer heeft inmiddels besloten om de officiële opening en de open dag (27 & 28 mei) te verplaatsen naar het najaar.

Uiteraard wordt met Heijmans ook indringend gesproken over de financiële gevolgen die deze schade voor de gemeente met zich meebrengt. Dit betreft enerzijds de extra kosten van de adviseurs alsmede juridische kosten en anderzijds de boeteclausule / kortingsregeling zoals deze in het bestek is voorzien.

Daarnaast wordt met Heijmans gesproken over de te stellen garanties.

Afsluitend

Het herstel van de vorstschade is voor alle betrokken partijen een ingewikkeld en intensief proces. Inmiddels kunnen we wel stellen, mede ook door de nauwe betrokkenheid van TNO, dat er vertrouwen is dat het eindresultaat gelijkwaardig zal zijn aan hetgeen oorspronkelijk bedoeld was. Uiteraard zal hier bij de oplevering nauw op toegezien worden.