

Stand van zaken 'uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik
gemeentelijke gebouwen'

Onderwerp Ter informatie

Steller A. Koops

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	06-21844040	Bijlage(n)	Ons kenmerk	676164-2022
Datum	18-1-2023	Uw brief van	Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

In het raadsbesluit 'Brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen' van 30-03-2021 is met uw raad afgesproken dat u wordt geïnformeerd over de voortgang van het 'uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen'. Met deze brief informeren wij u hierover.

Projectscope: uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen

De gemeente Groningen heeft net als andere vastgoedeigenaren verplichtingen en verantwoordelijkheden ten aanzien van brandveiligheid van haar gebouwen. Met dit uitvoeringsprogramma wordt gestructureerd invulling gegeven aan deze verantwoordelijkheid, waarbij gefocust wordt op het brandveilig gebruik. In het uitvoeringsprogramma is gekozen voor een risicogerichte aanpak, waarbij het veilig gebruik van de gemeentelijke gebouwen de prioriteit vormt. Bij de aanpak van het project staat dan ook de gebruiker voorop! Vanuit dit perspectief worden de volgende stappen uitgevoerd: inspectie gebouw, analyse en het bepalen maatregelen per gebouw, uitvoering van maatregelen.

Het totale uitvoeringsprogramma heeft betrekking op circa 106 gebouwen. Het betreffen gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente Groningen. Naar verwachting zal de uitvoering van het gehele programma circa 3 jaren in beslag nemen, uitgaande van 30 tot 40 gebouwen per jaar, en zal naar verwachting tot eind 2023 duren. De uitvoering wordt projectmatig vormgegeven. Op 30-03-2021 heeft de raad hiertoe een krediet van € 2.238.000,- ter beschikking gesteld.

Voortgang uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen

We kunnen op basis van de huidige stand van zaken vooralsnog constateren dat we onze gebouwen beter op orde hebben dan we vanuit onze eerste inschatting hadden verwacht. Deze inschatting hebben we gemaakt op basis van de pilot van 15 geïnspecteerde gebouwen in 2020. De afgelopen periode hebben we het merendeel (circa driekwart) van de gemeentelijke gebouwen onderzocht.

De hierbij behorende inspectierapporten geven ons een goed inzicht in de mate waarin het gebouw voldoet aan het brandveilig gebruik, als ook welke maatregelen getroffen moeten worden.

In het inspectierapport wordt een onderscheid gemaakt in het geconstateerde gebrek en bijbehorend risico.

Een analyse over circa 177 geconstateerde gebreken levert onderstaande indeling op:

- Gering gebrek, risico beperkt 41%
- Serius gebrek, risico aanwezig 52%
- Ernstig gebrek, risico groot 6%
- Onacceptabel gebrek, risico zeer groot 1%

Om uw raad een beeld te geven van geconstateerde gebreken en de ernst hiervan, hieronder een beknopt overzicht van gebreken die meerdere malen in gebouwen zijn aangetroffen en waar de verantwoordelijkheid bij de huurder c.q. gebruiker ligt om hier maatregelen te treffen.

- Ontbreken van een gebruiksmelding, blusmiddelen niet tijdig gekeurd (gering).
- Ontbreken van plattegronden vluchtroutes c.q. vluchtroute aanduiding. Aankleding van ruimtes onvoldoende brandvertragend. Niet juist gebruiken van elektra (serieus).
- Vluchtroutes worden belemmerd (denk bijv. aan een stoel voor een nooddeur of andere voorwerpen). (Brandscheidings)deuren worden niet juist gebruikt (deuren worden bijv. opengezet terwijl ze gesloten moeten zijn) (ernstig).
- Uitgangen (voordeuren) zitten op slot en de sleutel ontbrak (onacceptabel).

Naast dat de huurder c.q. gebruiker maatregelen dient te treffen, constateren we dat in circa 2/3^e van de gebouwen het Vastgoedbedrijf (als eigenaar) geconstateerde gebreken op bouwkundige en installatietechnische vlak dient te verhelpen. Enkele voorbeelden die in meerdere gebouwen zijn aangetroffen.

- Logboeken en andere documentatie zoals brandmeld- en ontruimingsinstallatie zijn niet geüpdatet (gering).
- Deuren, kozijnen (beglazing) en doorvoeringen in brandscheidingen zijn niet op orde. Niet de juiste knopcilinders op deuren (serieus).
- De verlichting van vluchtroutes is niet op orde (ernstig).

Voorgenoemde zaken hebben hoogstwaarschijnlijk als oorzaak dat in het verleden er bij verbouwingen of andere aanpassingen, als ook onderhouds- en beheerswerkzaamheden, onvoldoende aandacht is geweest voor de gevolgen voor de brandveiligheid. Aan onze onderhoudscontractspartijen is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van de maatregelen. Bij toekomstige verbouwingen en aanpassingen zal strikter dan voorheen door het Vastgoedbedrijf getoetst worden op brandveiligheid van het gebouw. Ook gaan reguliere inspecties standaard onderdeel uitmaken van het beheer- en onderhoudsproces van het Vastgoedbedrijf.

Om ook zo goed mogelijk te waarborgen dat de huurder c.q. gebruiker in de toekomst zorgt voor een brandveilig gebruik van het gebouw, keert dit thema periodiek terug bij de reguliere overleggen die het Vastgoedbedrijf heeft met de huurder c.q. gebruiker.

We hebben moeten constateren dat de doorlooptijden van inspectie gebouw - uitvoering werkzaamheden, langere doorlooptijden kent dan geprognoseerd. In de destijds opgestelde planning bij raadsbesluit 30-03-2021, was een doorlooptijd van 6 maanden beoogd. In de praktijk is gebleken dat hier een periode van 6 tot 12 maanden overheen gaat. Dit komt mede door de coronapandemie waar we in 2021 nog volop in zaten. Onze onderhoudscontractspartijen worden tevens geconfronteerd met minder beschikbaar en gekwalificeerd personeel, lange levertijden van de benodigde materialen etc. De afgelopen periode hebben we interne expertise toegevoegd ter ondersteuning van de uitvoerende partijen om zo het werkproces te optimaliseren. De verwachting is dat de werkzaamheden door onze onderhoudscontractspartijen in 2023 worden afgerond, met een mogelijke uitloop naar begin 2024. Mocht dat het geval zijn dan nemen we in het raadsvoorstel van de jaarrekening 2023 een voorstel op om het meerjarenproject met 1 jaar te verlengen.

De vertraging in de uitvoering zoals hierboven toegelicht, leidt niet automatisch tot een verhoogd risico van onze gebouwen c.q. gevaarlijke situaties in het kader van brandveiligheid. De rapporten worden bij ontvangst direct gescand op risico's en bij zeer grote risico's wordt meteen actie ondernomen. Daar waar tijdens de inspectie bleek dat het niet veilig was, is direct gehandeld.

Financieel

Eind november 2022 is er bij 41 geïnspecteerde gebouwen een opdracht verstrekt, voor het treffen van maatregelen door onze onderhoudscontractspartijen. De omvang van de begrote middelen die bij de 41 gebouwen behoren bedraagt € 1.274.161,-- (exploitatie) en € 1.794.426,-- (investering). De kosten van de benodigde aanpassingen die samenhangen met de verstrekte opdrachten bedragen € 654.954,-- (exploitatie) en € 541.049,-- (investering).

De kosten zijn aanzienlijk lager, doordat de omvang van de verwachte bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden veel beperkter is dan vooraf is ingeschat n.a.v. de pilot met 15 gebouwen. De gebouwen zijn in een veel betere staat en er zijn tot dusver veel minder aanvullende maatregelen nodig ter borging van brandveilig vluchten. De bovengenoemde kosten zijn direct verbonden aan het uitvoeringsprogramma brandveiligheid en de hieruit voortvloeiende maatregelen.

Voor de toekomst (vanaf 2024) verwachten wij structureel meerkosten te moeten maken in het kader van brandveiligheid. Enerzijds ten behoeve van onderhoud en instandhouding van de uitgevoerde maatregelen uit het uitvoeringsprogramma, daarnaast voor te starten reguliere (drie)jaarlijkse inspecties. Het betreft een bedrag van naar schatting € 250.000,-- tot € 275.000,-- per jaar. We onderzoeken of deze taakstellend binnen de begroting van het Vastgoedbedrijf kunnen worden gedragen, dan wel deels door een andere wijze van contractering kostenefficiënter kunnen worden meegenomen in langlopende raamcontracten (te herzien in 2024) met onderhoudspartijen.

Volgvel 3

De komende periode worden de resterende gebouwen geïnspecteerd en de te nemen maatregelen bepaald. Daaropvolgend zal in 2024 het uitvoeringsprogramma worden geëvalueerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.