

## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum raadsvergadering | 13 september 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Versie                 | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Agendapunt             | 6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Naam rapporteur        | R. Snijders                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rv.nr.                 | 1772                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Openbaar               | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Portefeuillehouder     | Dhr. S. Stegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Onderwerp              | Herstel parkeerdek Gansehof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Voorgesteld besluit    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met het herstel van de dak afdichting van het parkeerdek op het Gansehof conform het onderzoeksrapport van 3 maart 2022.</li> <li>2. In te stemmen met onderzoek naar de wijze waarop de overeenkomst (eventueel) wordt voortgezet.</li> <li>3. Een bedrag van € 1.320.000 beschikbaar te stellen voor het herstel van de dak afdichting van het parkeerdek van het Gansehof en de bijgevoegde begrotingswijziging (2022-7) vast te stellen.</li> </ol> |

Aan de raad,

### Inleiding

Op 13 oktober 2021 heeft de Kroonenberg groep, de gemeente op haar verantwoordelijkheid gewezen ten aanzien van het onderhoud van het parkeerdek van "de Gansehof" in Coevorden. Door de Kroonenberg groep, als eigenaar van het gebouw, zijn lekkages geconstateerd die voor problemen zorgen in diverse onder het parkeerdek gelegen bedrijfsruimten.

Volgens het vigerende huurovereenkomst (bijlage 1) is de gemeente, als huurder van het parkeerdek, verantwoordelijk voor het onderhoud van het parkeerdek en de Kroonenberg groep voor de draagconstructie van het parkeerdek.

Op 11 januari 2022 heeft het college besloten om de raad middels een brief hiervan op de hoogte te brengen. Deze brief is 13 januari naar de raad gestuurd. (bijlage 2)

In de brief is aangegeven dat conform het advies van Nysingh wij als eerste een bedrijf zullen vragen om onderzoek te doen naar de locaties waar lekkages optreden. Op basis van dit onafhankelijk advies zal overleg worden gevoerd met de Kroonenberg groep om tot overeenstemming te komen over het herstel plan. Wij hebben het advies bureau Dakpunt uit Hardenberg gevraagd onderzoek te doen naar de kwaliteit van de dak afdichting van het parkeerdek op het Gansehof. Het Inspectierapport "parkeerdek Gansehof" (bijlage 3) van 3 maart 2022 incl. kostenraming geeft een duidelijk beeld van de huidige kwaliteit van de dak afdichting

### Argumenten

#### 1.1 Met minimaal onderhoud lopen wij risico op nieuwe aansprakelijkheid

Het rapport van Dakpunt geeft duidelijkheid over de slechte kwaliteit van de dak afdichting van het parkeerdek van het Gansehof waarbij de onderstaande gebreken zijn geconstateerd

1. Met name de waterdichtheid van de randafwerking en doorvoeren zoals hwa's (hemelwaterafvoer) is op veel plaatsen zeer twijfelachtig en op meerdere plekken zeker een oorzaak van de problemen.
2. Ook het dichtzetten (opvullen) van de openingen tussen de tegels en de muren of kozijnen kunnen bijdragen in de problemen.
3. Het is aannemelijk dat het dakvlak zelf geen grote invloed heeft op de problemen al is de dakbedekking door de tijd sterk verouderd en is het daarom niet helemaal uit te sluiten.

4. Ook bestaan er twijfels over de snelheid waarmee overtollig water tijdens hevige buien kan worden afgevoerd. Door de opbouw van het parkeerdek duurt het even voordat het water zakt en z'n weg kan vinden naar de afvoeren. Daar komt het water van de hoger gelegen daken nog bij.

Conclusie is dat de waterdichtheid van de bitumen dakbedekking op het parkeerdek op meerdere plaatsen tekort schiet. De afdichting van het dek dient grondig te worden gerenoveerd om de waterdichtheid in de toekomst weer te kunnen garanderen.

Het advies is naast het opnieuw aanbrengen van de dak afdichting ook daar waar mogelijk om lood in de muur aan te brengen. Het lood dient voldoende hoog en correct in de muur te worden aangebracht. Ook wordt geadviseerd om een aantal extra hwa afvoeren aan te brengen, om een snellere afwatering mogelijk te maken bij hevige regelval.

Dit pakket aan maatregelen zijn essentieel om toekomstige lekkages te voorkomen. Echter het aanbrengen van lood en extra hwa afvoeren zijn gerelateerd aan het gebouw en vallen ons inziens dus onder de verantwoording van de verhuurder (Kroonenberg groep). De hiermee gemoeide kosten worden geraamd op € 10.000 en zullen verhaald worden op de eigenaar van het gebouw.

Door de onderhouds maatregelen conform het advies van onze adviseur uit te voeren wordt het parkeerdek klimaatbestendig hersteld en kan bij hevige regenval het water voldoende snel afgevoerd worden. Daarnaast zal de nieuwe dak afdichting door de juiste afmeting tegels beschermd worden.

Naast het advies van Dakpunt hebben wij via de Kroonenberg groep bij de aansprakelijkheidstelling ook een tweetal offertes ontvangen voor het herstel van de dak afdichting. Deze offertes komen niet overeen met het advies van Dakpunt. De offertes geven minimaal onderhoud weer, waarbij alleen een nieuwe dak afdichting wordt aangebracht met hergebruik van de bestaande tegels. De kosten hiervan worden geraamd op € 750.000. Nadeel hiervan is dat door het herstel minimaal uit te voeren er bij hevige regenval nog lekkages kunnen ontstaan, doordat het water niet snel genoeg afgevoerd kan worden. Het water kan dan via de huidige loodafichting naar binnen treden, zoals nu ook een deel van de lekkages wordt veroorzaakt. Hierdoor kan de Kroonenberg groep ons wederom aansprakelijk stellen. Het advies is dan ook indien gekozen wordt voor deze variant om de huurovereenkomst op te zeggen onder de voorwaarde dat het parkeerdek openbaar toegankelijk blijft. Bij deze keuze is het van belang nader juridisch advies in te winnen om te onderzoeken of we mogelijk bij lekkages nog aansprakelijk kunnen worden gesteld.

#### *1.2 De huidige tegelverharding is ongeschikt om te dienen als verharding op een parkeerdek*

Door onze adviseur wordt dringend geadviseerd om ook de aanwezige tegels te vervangen. Het gebruik van de bestaande tegels wordt ten eerste afgeraden. Dit omdat de tegels niet het juiste formaat hebben voor het doel waarvoor deze gebruikt worden.

Hierdoor worden de raming voor het herstel fors verhoogd, daar de kosten van het aanbrengen van de nieuwe tegels worden geraamd op € 485.000.

De Kroonenberg groep is van mening dat het herstel van de dak afdichting voor rekening van de gemeente komt. Volgens de huurovereenkomst zijn uitsluitend de onderhoudswerkzaamheden aan de 'draagconstructie' van het gehuurde voor de Kroonenberg groep. Alle 'andere' onderhoudswerkzaamheden en reparaties aan het gehuurde komen voor rekening van de huurder (gemeente). Binnen deze kaders komen alle werkzaamheden, zoals genoemd in het onderzoeksrapport, voor rekening van de gemeente. Daarbij geldt ook nog eens dat de gemeente aansprakelijk is voor schade als gevolg van tekortkomingen in de nakoming van de huurovereenkomst.

#### *1.3 Het is niet mogelijk om, na beëindiging van de huurovereenkomst, de dan nog geldende waarde van de investering te verrekenen,*

Artikel 10 lid 2 van de huurovereenkomst bepaalt dat huurster verplicht is al hetgeen dat door haar voor eigen rekening in, op of aan het gehuurde is aangebracht bij het einde van de huur in, op of aan het gehuurde achter te laten.

Echter artikel 10 lid 5 bepaalt: "Terzake van hetgeen de huurder bij het einde van de huur vrijwillig of verplicht in, op of aan het gehuurde achterlaat, kan zij geen vergoeding of schadeloosstelling -uit welke hoofde ook- van de verhuurster vorderen."

De wet biedt normaliter een vorderingsmogelijkheid voor een huurder terzake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt, maar die bepaling is van zogenaamd regelend recht, zodat partijen daar vanaf kunnen wijken (ook ten nadele van huurder) en dat is bij deze huurovereenkomst gebeurd.

Op grond hiervan is het dus niet mogelijk bij opzegging van de huurovereenkomst per 2025 de dan geldende waarde van de investering te verrekenen.

### *2.1 De huurovereenkomst wordt telkenmale stilzwijgend met 5 jaar verlengd*

Wij hebben conform de huidige huurovereenkomst de verplichting het parkeerdek van de Gansehof te onderhouden. Gevolg hiervan is dat we nu een bedrag van 1,32 milj moeten investeren.

Een optie is om te onderzoeken wat de gevolgen zijn als de huurovereenkomst van het parkeerdek wordt beëindigd.

Nu het parkeerterrein op winkelcentrum Gansehof een functie vervult ten behoeve van het afwikkelen van het openbare verkeer en dat terrein derhalve naar zijn functie een grote, onbepaalde publieksgroep dient, kun je het parkeerterrein kwalificeren als een weg in de zin van de Wegenwet.

Op grond van artikel 14, eerste lid van de Wegenwet heeft de rechthebbende op een openbare weg, behoudens de beperkingen in het gebruik, als bedoeld in artikel 6 van de Wegenwet, alle verkeer over de weg te dulden. Als een weg openbaar is in de zin van de Wegenwet, dan moet de rechthebbende (dus) alle verkeer op die weg dulden en mag de rechthebbende geen aanduidingen of belemmeringen aanbrengen om het verkeer op de weg te weren.

Een weg is dus openbaar als:

1. de weg gedurende 30 achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;
2. de weg gedurende 10 achtereenvolgende jaren voor iedereen toegankelijk is geweest én gedurende die tijd door de gemeente (of een andere overheid) is onderhouden;
3. de rechthebbende aan de weg de bestemming van openbare weg heeft gegeven. Hierbij geldt dat bordjes 'eigen weg' e.d. de termijn van 30 of 10 jaar onderbreken.

Aangezien de opening van winkelcentrum Gansehof heeft plaatsgevonden op 7 september 1995 – en er sindsdien nog geen 30 jaren zijn verstreken –, kan het parkeerterrein op het winkelcentrum enkel openbaar zijn als:

- het gedurende 10 achtereenvolgende jaren voor iedereen toegankelijk is geweest en gedurende die tijd door de gemeente (of een andere overheid) is onderhouden, of
- de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft gegeven als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onder III van de Wegenwet.

Of hiervan sprake is zal nader moeten worden beoordeeld. Op basis van deze uitkomst kan een keus worden gemaakt of we het parkeerterrein blijven huren of dat de huurovereenkomst wordt gewijzigd of opgezegd wordt.

### *3.1 Om toekomstige risico's te beperken wordt gekozen voor de duurdere variant*

De kosten voor het herstellen van de dak afdichting conform het advies van Dakpunt worden geraamd op ca 1,1 miljoen. Deze prijs is gebaseerd op de huidig geldende prijzen. Volgens de huidige gegevens zullen de prijzen in juli tussen de 15 en 20% stijgen. Hierdoor is het noodzakelijk het krediet te verhogen tot een bedrag van € 1.320.000. Op basis van deze investering kan er met de Kroonenberg groep het gesprek over het wijzigen van de huurovereenkomst worden aangegaan zonder dat de kwaliteit van het parkeerdek een issue is. Hierbij kunnen verschillende opties besproken worden, in welke contractuele vorm het gebruik van het parkeerdek in de toekomst geregeld gaat worden.

Voor de gevolgen voor de begroting verwijzen wij u naar de paragraaf Kosten, baten, dekking

### **Opmerkingen**

Uit navraag bij onze verzekering blijkt dat het herstel van het parkeerdek niet onder de dekking valt. Mocht de gemeente claims ontvangen van de gevolg schade van de lekkage van de winkeliers, dan kunnen zij deze met een onderbouwde aansprakelijkstelling(en) indienen en wordt deze aansprakelijkstelling(en) voorgelegd aan en besproken met de verzekeraars. Dit maakt onderdeel uit van onze verzekeringspolis

Alvorens deze stap te zetten wordt de winkeliers geadviseerd dat ze dit in eerste instantie melden onder de eigen verzekering. Deze verzekering kent vaak een nieuwwaarde dekking en bij aansprakelijkheid is de vergoeding gebaseerd op dagwaarde.

Tot heden zijn er geen schade meldingen van ondernemers van de Gansehof bij ons binnen gekomen

Om te voorkomen dat we voor de toekomst met dergelijke hoge onderhouds kosten worden geconfronteerd zal bij het onderzoek, zoals genoemd onder beslispunt 1.b, ook gevolgen van het beheer en het onderhoud van het parkeerdek worden meegenomen.

### **Kosten, baten, dekking**

Het totaal benodigde bedrag voor het herstel van het parkeerdek is € 1.320.000. Het betreft hier een investering aan activa in eigendom van derden. Conform artikel 61 van het BBV kunnen bijdrage aan activa in eigendom van derden worden geactiveerd, indien:

- a) Er sprake is van een investering door een derde;
- b) De investering bijdraagt aan de publieke taak;

- c) De derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals is overeengekomen en;
- d) De bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de provincie onderscheidenlijk gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

De kosten voor het parkeerdek van de Gansehof voldoet niet aan de hierboven genoemde criteria. Het is derhalve niet mogelijk om deze kosten te activeren en zullen ineens ten laste van de algemene reserve worden gebracht. Zie hiervoor de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 4).

Bij het onderzoek, zoals genoemd onder beslispunt 1.b, zal ook het beheer en het onderhoud van het parkeerdek worden meegenomen. Eventuele de kosten en werkzaamheden die hieruit voortvloeien zullen worden opgenomen in de beheerplannen voor wegonderhoud.

### **Aanpak/uitvoering**

Inmiddels zijn wij begonnen met de voorbereidende werkzaamheden, daar wij juridisch gehouden zijn aan het herstel van het parkeerdek zoals overeengekomen in de huurovereenkomst van 1995. Indien er mogelijk een kort geding dreigt kunnen wij bij de voorzieningenrechter aangeven dat we bezig zijn met de werkvoorbereiding. Doordat er binnen de huidige organisatie geen capaciteit voor dit project aanwezig is hebben wij onze adviseur gevraagd deze voorbereidingen op te starten en het werk in de uitvoering te begeleiden. Binnen de raming is hiervoor een budget opgenomen. Naar verwachting zal door de overspannen markt de uitvoering pas aan het eind van het jaar plaats kunnen vinden

### **Stand van zaken**

De Kroonenberg groep heeft in de mail van 7 juni aangegeven dat zij wensen dat nu de gemeente haar verplichtingen nakomt en op korte termijn overgaat tot uitvoering van alle werkzaamheden. Bij het in gebreke blijven hiervan zullen zij de eerder aangekondigde rechtsmaatregelen in gang zal zetten. Om die reden heeft de Kroonenberg groep zijn advocaat per mail van 30 juni opdracht gegeven om thans in kort geding op straffe van een dwangsom te verlangen dat het werk op zeer korte termijn wordt uitgevoerd

### **Bijlagen**

1. Getekende huurovereenkomst 1996
2. Brief aan de raad 13 januari 2022
3. Inspectierapport "parkeerdek Gansehof" incl. kostenraming
4. Begrotingswijziging 2022-7

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

R. Bergsma

