



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2021/12.

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Aanpak onderhoud appartementen boven brandweerkazerne.

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

Uitvoering onderhoud 4 appartementen boven de brandweerkazerne aan de Groene Gerritsweg 4.

Besluiten

1. In te stemmen met de uitvoering van het noodzakelijk onderhoud aan de binnenzijde van de vier appartementen boven de brandweerkazerne;
2. Een krediet beschikbaar te stellen van €100.000,- voor de uitvoering van het noodzakelijk onderhoud;
3. In te stemmen met bijgaande 4^e begrotingswijziging 2021;
4. Met ingang van 2022 de kapitaallasten opnemen in de begroting.

Inleiding

De gemeente heeft boven de kazerne in Laren 4 appartementen in bezit. In het verleden werd het beheer in opdracht van de gemeente Laren uitgevoerd door woningstichting De Erfgooiers. In 2019 zijn zij gefuseerd met woningstichting Gooi en Omstreken.

Door woningstichting Gooi en Omstreken werd het beheer voor derden beschouwd als een oneigenlijke taak en is het beheer in goed overleg per 1 januari 2020 teruggegeven aan de gemeente (afdeling Vastgoed van de BEL Combinatie).

Aangezien het beheer door de woningstichting werd gedaan is er door de BEL weinig aandacht aan de woningen besteed, anders dan het innen van de huur. Nu het beheer weer bij de BEL ligt, is het beheer actief opgepakt.

Lekkage en noodzakelijke aanpak

In juni 2020 was er een lekkage in de onderliggende brandweerkazerne. Deze wordt veroorzaakt door de badkamer van één van de bovenliggende appartementen. De badkamer is sterk verouderd, dat zich onder meer uit in scheuren in de tegels, verdroogde kitnaden en los voegwerk.

Deze problemen zijn nu provisorisch verholpen met veel kit, maar structureel onderhoud op korte termijn is onvermijdelijk.

Bij de klacht over dit euvel zijn alle vier de appartementen goed geïnspecteerd en is het achterstallig onderhoud in kaart gebracht.

Het noodzakelijk onderhoud betreft:

- Vervangen badkamer en toilet (tegelwerk, nieuw sanitair, plafond reinigen en schilderen)
- Vervangen keuken (standaard keukenblok met werkblad en gootsteen met koud en warm water)
- Vervangen CV-ketel (ieder appartement heeft eigen ketel op gas). Ketels zijn 17 jaar oud en zijn technisch en economisch afgeschreven. Het is beter om deze ketels nu te vervangen dan wachten op uitval en 1-voor-1 te vervangen.
- Vervangen Mechanische Ventilatie (ieder appartement heeft eigen unit). Ook deze zijn 17 jaar oud en technisch en economisch aan het einde van hun levensduur.

Door deze reparaties en investeringen nu uit te voeren is het achterstallig onderhoud aan de binnenzijde voor vele jaren weer op orde.

De buitenzijde is tezamen met de brandweerkazerne reeds opgenomen in de meerjaren onderhoudsplanning.

Op basis van kengetallen, opgehoogd met 10% onvoorzien, bedragen de totaalkosten circa €100.000,- inclusief BTW.

Doel

Het professioneel verhelpen van de lekkage in de brandweerkazerne. Tevens het uitvoeren van het noodzakelijk binnen onderhoud van de 4 appartementen boven de brandweerkazerne.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Het uitvoeren van het onderhoud is noodzakelijk om verdere schade te voorkomen.

De aanleiding is de lekkage bij de brandweer, die wordt veroorzaakt in de badkamer van één van de appartementen. Dat is nu provisorisch verholpen, maar als dat niet goed wordt aangepakt zal er weer een lekkage ontstaan. Uit inspectie van de badkamers en keukens van de andere appartementen blijkt dat die ook in slechte staat verkeren en dat kan ook leiden tot lekkage. In alle gevallen wordt de gevolgschade bij de brandweer groter en blijft de noodzaak tot vervanging van de badkamers en keukens.

1.2 Door het nu in één keer aan te besteden wordt de overlast voor de huurders verminderd en treedt er prijsvoordeel op.

Onderhoud vanuit een storing of acuut noodgeval zoals lekkage is duurder dan wanneer het geregisseerd op basis van meerdere offertes wordt uitgevoerd. Bovendien bespaart dat onnodig overlast voor de huurders.

1.3 De gemeente stelt zich op als fatsoenlijk verhuurder.

De gemeente wil zich als goede verhuurder opstellen en nette en goed onderhouden appartementen aanbieden. Ook ten opzichte van de brandweer geen onnodige lekkages in stand houden.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- Het wettelijk kader is het Burgerlijk wetboek
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)
- Financiële verordening
- Ten aanzien van beleid zijn de appartementen in 2020 in het bestemmingsplan opgenomen als dienstwoningen voor de brandweer. Uiterlijk in het tweede kwartaal van dit jaar wordt hier volkshuisvestelijk beleid op gemaakt.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

1.1 De badkamer en keuken conform afschrijvingsmethodiek over drie jaar vervangen.

De economische afschrijvingstermijn voor keuken en badkamer is 20 jaar. Beiden zijn nu 17 jaar oud en zijn dus pas over drie jaar aan de beurt.

De huidige technische staat maakt eerder vervangen noodzakelijk om vervolgschade te voorkomen. Bovendien voorkomt dat onnodig overlast voor de brandweer alsmede de bewoners van de appartementen.

1.2 De installaties vervangen als ze kapot gaan is goedkoper.

De installaties pas vervangen als ze stuk gaan of uiterlijk in 2024 is een gok. Het financiële nadeel van opdracht verlenen vanuit een storing, wordt wellicht gecompenseerd door een langere levensduur van de installatie.

De kans dat de kosten oplopen door meer storingen en vanuit een storing een installatie moeten vervangen in plaats van gunstig aanbesteden is groot.

1.3 In het kader van duurzaamheid kiezen voor een warmtepomp i.p.v. CV ketel.

Dit is niet onderzocht, maar over het algemeen moet een woning eerst geschikt gemaakt worden voor een warmtepomp. Dat houdt in isoleren van de buitenschil van de woning en zorgen voor lage temperatuur warmteafgifte (vaak vloerverwarming of grotere radiatoren). Dat is een kostbare aangelegenheid voor relatief kleine woningen met een relatief laag energieverbruik.

Financiën

De investering is op basis van kengetallen begroot op € 100.000,- incl. BTW. De BTW is niet verrekenbaar.

Conform de financiële verordening wordt deze investering geactiveerd en in een periode van 20 jaar afgeschreven. De jaarlijkse kapitaallast door deze investering neemt toe met €5.200,- in het eerste jaar (afschrijving €5.000,- en rente €200,-). Dit wordt met ingang van 2022 in de begroting opgenomen.

Begrotingswijziging nodig?

Ja, in begroting gemeente.

Uitvoering

In de aanloop naar dit besluit wordt de technische werkomschrijving opgesteld om na goedkeuring direct met de aanbesteding te starten en de werkzaamheden nog voor de zomer af te ronden.

Communicatie

Na goedkeuring zullen de werkzaamheden met de bewoners worden besproken en zal er een planning voor uitvoering van de werkzaamheden worden afgesproken.

Bijlagen

1. De 4e begrotingswijziging 2021
2. Concept raadsbesluit

Steller

J. Mul(jmul).

Registratiedatum

25 januari 2021.

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris

drs. N. Mol
burgemeester