

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vervangen kozijnen Clustergebouw Voorhout (Hoogh Teylingen)

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: 5629
datum voorstel: 11 april 2017
datum collegevergadering: 18 april 2017
datum raadsvergadering: 1 juni 2017
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Kees van Velzen
behandelend ambtenaar: Marco Witkamp
e-mailadres: M.Witkamp@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Een bedrag van € 273.125,- beschikbaar te stellen voor het vervangen van de kozijnen van de woningen in het appartementencomplex Hoogh Teylingen te Voorhout gelegen aan de Pieter van Slingerlandstraat, inclusief begeleiding- en toezicht kosten.
2. De kosten te dekken uit de Algemene reserve.

Inleiding

Sinds de oplevering in 2002 bestaan bouwkundige gebreken aan het clustergebouw Hoogh Teylingen te Voorhout. De gemeente was opdrachtgever voor het oprichten van het gebouw en verkoper van de in het clustergebouw opgenomen koopappartementen. De gemeente heeft vanaf 2002 gedurende de garantieperiode van 10 jaar een voortrekkersrol vervuld voor herstel. Dit heeft echter niet geleid tot een bevredigend resultaat. Diverse bewoners hebben structureel last van lekkages. Een voortdurende klachtenstroom en correspondentie heeft de laatste jaren plaatsgevonden en een aantal kozijnen zijn reeds vervangen door de oorspronkelijke bouwer Heijmans.

Als oplossing voor een langlopend conflict wordt uw raad voorgesteld middelen ter beschikking te stellen teneinde dit definitief op te lossen voor de eigenaren van de appartementen.

Bestaand kader en context

Aan La Gro is het totale dossier eind vorig jaar ter beschikking gesteld voor een oordeel en een advies over de aansprakelijkheid. Tevens zijn alle bewoners nogmaals in de gelegenheid gesteld alle bevindingen te overleggen die betrekking hadden op de juridische positie van de gemeente Teylingen jegens de bewoners van de appartementen in het clustergebouw. Uit bijgevoegd advies van La Gro blijkt dat de gemeente jegens (de meeste) appartementseigenaren gehouden is tot herstel van de binnen de garantietermijn gemelde gebreken.

Beoogd effect

Door de vervanging van de kozijnen kan een einde komen aan de voortdurende overlast voor de bewoners van appartementen als gevolg van de lekkages.

Argumenten

1. *Door vervanging van de bestaande kozijnen door kwalitatief goede kozijnen de overlast wordt beëindigd.*
Totale vervanging is noodzakelijk omdat reparaties onvoldoende garanties gaven om de geconstateerde lekkages definitief op te lossen.
2. *Het de bevoegdheid (budgetrecht) is van de gemeenteraad om extra middelen beschikbaar te stellen.*
Binnen de bestaande programma's zijn er geen financiële middelen om deze onvoorziene kosten te dekken.
3. *Door de mandatering de voorbereidingstijd verkort kan worden.*
Door een verkorting van de voorbereidingstijd kan erop worden gestuurd om de vervangingen uit te voeren in de schoolvakantie zodat rekening gehouden kan worden met de andere gebruikers van het clustergebouw.

Kanttekeningen

Formeel juridisch kan per appartement nog worden onderzocht of sprake is van verjaring. Dit zal tot het resultaat leiden dat de meeste eigenaren wel aanspraak kunnen maken op herstel van de gebreken en een enkeling wellicht niet. Dat lijkt onwenselijk en niet uit te leggen aan de bewoners. Los daarvan is vooralsnog niet te overzien of er meer correspondentie bestaat ter zake meldingen van lekkages.

Naast de particuliere appartementen bezit de gemeente ook nog een zestal schoolwoningen die binnenkort te koop worden aangeboden. Deze komen ook in aanmerking voor nieuwe kozijnen waardoor de verkoopbaarheid en de opbrengst zal toenemen. Voor deze vervanging is reeds een budget beschikbaar.

De kozijnen van de school zelf worden in een nog op te stellen vervolgaanpak in een later stadium meegenomen. Deze zijn van dezelfde kwaliteit als de kozijnen van de appartementen en vertonen dezelfde gebreken.

Financiële consequenties

Voorgesteld wordt de kozijnen van de appartementen overeenkomstig offerte € 237.500,- te laten vervangen door de oorspronkelijke bouwer Heijmans op basis van zijn offerte, inclusief de vervanging van de door de gemeente te koop aangeboden schoolwoningen. De totale kosten van dit project, inclusief begeleiding en toezicht, is geraamd op € 273.125,-

Aanpak, uitvoering en participatie

Na besluitvorming en instemming met de voorgestelde dekking wordt de opdracht verleend aan de firma Heijmans, die bekend is met de problematiek. In afstemming met de gebruikers van het cluster zullen de voorbereidingen worden getroffen om in de zomerperiode de werkzaamheden uit te voeren.

Duurzaamheid

De vervanging van de kozijnen is een duurzaamheidsmaatregel om de technische en economische levensduur van de woning te verlengen. De verkoop van de schoolwoningen betekent een functiewijziging waardoor een duurzaam gebruik van de woning aan de hand van de behoefte wordt gerealiseerd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

N.v.t.

Urgentie

Gezien de jarenlange discussie is een oplossing noodzakelijk.

Evaluatie

Tijdens de uitvoering en oplevering van de werkzaamheden wordt toezicht gehouden op de kwaliteit van het te leveren resultaat.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Aanvullende notitie aansprakelijkheid inzake "Hoogh Teylingen"
Offerte van Heijmans Utiliteit BV

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

Gelezen het collegebesluit van 18 april 2017 met als onderwerp "Vervanging kozijnen clustergebouw Hoogh Teylingen in Voorhout".

gelet op art. 108 van de Gemeentewet

besluit:

1. Een bedrag van € 273.125,- beschikbaar te stellen voor het vervangen van de kozijnen van de woningen in het appartementencomplex Hoogh Teylingen te Voorhout gelegen aan de Pieter van Slingerlandstraat, inclusief begeleiding- en toezicht kosten.
2. De kosten te dekken uit de Algemene reserve.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 juni 2017,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter