

Raadsvoorstel

Zaaknummer	2119162
Portefeuillehouder	De heer G.J. Hendriks, wethouder
Voorstel	Herstel dak Villa Zeezicht

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het verlenen van een uitvoeringskrediet van € 413.000 voor het herstel van de dakconstructie van Villa Zeezicht.
2. Het vormen van een reserve 'Dekking kapitaalslasten dakherstel Villa Zeezicht' door een eenmalig onttrekking van de algemene reserve van € 413.000 ter dekking van de jaarlijkse kapitaalslasten.
3. De mogelijke opbrengst van de aansprakelijkheidstelling vrij te laten vallen voor de algemene middelen.

2. Inleiding

De gemeente heeft op 22 oktober 2020 het pand Villa Zeezicht in Muiderberg (SKBNM locatie) tijdelijk gesloten. De reden hiervoor is dat er tijdens het reguliere onderhoud aan het dak een aantasting van de dakconstructie is ontdekt, die zorgde voor een instabiele situatie. De oorzaak was inwendige condensatie, waardoor vanaf 2006 jaar na jaar het vochtgehalte in de constructie is toegenomen. De raad is hierover geïnformeerd op 3 november 2020 (RM 2012703). Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de constructie dusdanig is aangetast dat deze moet worden vervangen. Met dit raadsvoorstel doet het college een voorstel voor het herstel van de dakconstructie.

Tijdens de tijdelijke sluiting van Villa Zeezicht zijn de kinderen van de BSO ondergebracht op andere locaties. Er wordt momenteel gebruik gemaakt van leegstaande lokalen in de school Vinkenbaan (Muiderberg). Door de plaatsing van een tijdelijke steiger- en stempelconstructie op de 1^e verdieping in Villa Zeezicht kon SKBNM weer wel gebruik maken van de begane grond van het pand.

3. Beoogd effect

Een veilig en stabiel gebouw, dat de komende 25 jaar weer onderdak kan bieden aan de kinderopvang.

4. Argumenten en onderbouwing

4.1. Kinderopvang op deze locatie is voor de toekomstige integrale plannen noodzakelijk

De huidige locatie van Villa Zeezicht is cruciaal in de planvorming voor onderwijs en kinderopvangvoorzieningen in Muiderberg. Voor de naastgelegen locatie is planvorming ontwikkeld voor een Integraal Kind Centrum (IKC). Waarbij ook kinderopvang, peuterspeelzaal en BSO is voorzien in het huidige pand.

4.2. Het pand is 15 jaar oud en gedeeltelijk aangetast. Het is financieel duurzamer om het dak te herstellen dan het gehele pand te vervangen.

Het pand is, afgezien van de dakconstructie, verder nog in goede staat. De boekwaarde van het huidige pand is € 690.900 (ultimo 2021). Als er gekozen wordt om de dakconstructie niet te

herstellen, dan is het pand niet meer efficiënt te gebruiken en moet de boekwaarde ook met minimaal de helft dit jaar worden afgeschreven. Met deze incidentele investering voor een nieuw dak kan het pand de resterende 24 jaar weer volwaardig gebruikt worden. De reguliere afschrijftermijn voor een nieuwbouw pand is 40 jaar. De afschrijftijd voor een renovatie is 20 - 25 jaar. We kiezen voor een afschrijvingsperiode van 24 jaar, zodat de afschrijvingsperiodes van het gehele pand mooi gelijk vallen.

- 4.3 De gemeente probeert om door middel van een aansprakelijkheidsstelling de schade te verhalen.*
De gemeente wil het pand zo snel mogelijk operationeel hebben en niet wachten op de uitslag van de juridische procedures t.a.v. aansprakelijkheid. De kinderen van Villa Zeezicht moeten zo snel mogelijk weer op hun eigen, vertrouwde locatie opgevangen worden. Daarmee kan dit besluit mogelijk een besluit zijn tot voorfinanciering. Er is echter geen zekerheid dat de aansprakelijkheidsstelling een positief resultaat oplevert en er een bedrag vergoed wordt. En ook niet hoe groot dat bedrag zal zijn. De duur van de procedure van de aansprakelijkheidsstelling is niet voorspelbaar en in de tussentijd blijft de aangetaste situatie met een half gebruik bestaan. Daarom willen we een dekking hebben die niet afhankelijk is van het resultaat van deze aansprakelijkstelling door het vormen van een reserve 'Dekking kapitaalslasten dakherstel Villa Zeezicht' door een eenmalig onttrekking van de algemene reserve van € 413.000 ter dekking van de jaarlijkse kapitaalslasten.
- 4.4 Kosten voor het herstel zijn niet in de reguliere onderhoudskosten opgenomen.*
In het reguliere onderhoud is wel opgenomen het in stand houden van het huidige pand, maar geen extra kosten voor een volledige vernieuwing van de dakconstructie. Deze kosten zijn dan niet begroot.
- 4.5 Een deel van de kosten worden gedekt uit de begrote onderhoudskosten voor de vervanging van de dakbedekking.*
Vorig jaar zou de dakbedekking worden vervangen. Dat is niet meer gebeurd. Een deel van de huidige kosten voor de vernieuwing kan dus gedekt worden uit deze begrote onderhoudskosten.

5. Houd rekening met en onderbouwing

- 5.1 Aansprakelijkheid*
In 2020 is opdracht verstrekt aan een gespecialiseerd advocatenbureau in bouwrecht om aansprakelijkheidsstelling richting de toenmalige aannemer in gang te zetten. Wat het resultaat van deze aansprakelijkheidsstelling zal zijn en op welk termijn is niet voorspelbaar.
- 5.2 Als besluitvorming rond is, kan uitvoering in tweede kwartaal (voor de zomer 2021) starten. Als besluitvorming vertraagt, ontstaat vertraging in de planning.*
Als de raad besluit de aansprakelijkheidsstelling af te wachten, dan duurt het langer voordat gestart kan worden met reparatie. En wellicht moet het herstel dan alsnog met gemeentelijke middelen gefinancierd worden.
- 5.3 Uitstel van dit bouwproces betekent ook verlenging van tijdelijke huisvesting SKBNM*
Bij uitstel van de dakvervanging lopen de kosten voor de tijdelijke huisvesting door. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente.

Langer in een half pand blijven geeft onrust voor de kinderen, de ouders en SKBNM zelf.

5.4 Extra kosten tijdelijke huisvesting tijdens de sloop en herbouw

Gedurende de periode van de sloop en nieuwbouw, vangt SKBNM de kinderen op andere locaties op. Want tijdens de bouw is het gebruik niet mogelijk. Dit zijn nog wel extra kosten.

6. Duurzaamheid

Door herstel van dakconstructie gaat het gebouw de komende 25 jaar weer mee, dat is de meest duurzame oplossing.

7. Financiële onderbouwing

<u>Kosten</u>		<u>Dekking</u>	
2020			
Veilig maken voor gedeeltelijk gebruik	€ 101.000	Budget kinderopvang	€ 106.500
Verhuiskosten SKBNM	<u>€ 5.500</u>		
	Totaal € 106.500	Totaal	<u>€ 106.500</u>
2021			
Tijdelijke kosten stempelconstructie	€ 15.000		
Herbouw dakconstructie, incl. overige kosten	€ 453.000	Onderhoudsbudget	€ 70.000
Leges	€ 15.000		
Verhuiskosten vanwege de sloop en herbouw	<u>€ 5.000</u>	Budget kinderopvang	<u>€ 5.000</u>
	Totaal € 488.000	Totaal	<u>€ 75.000</u>

Het benodigde bedrag van € 413.000 zal een extra kapitaalslast opleveren van € 17.219.

Met de vorming van een reserve 'Dekking kapitaalslasten dakherstel Villa Zeezicht' door middel van een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve zal deze kapitaalslast gedekt worden.

De rentecomponent van deze investering wordt meegenomen bij de doorberekening van het meerjarenplan investeringsplan bij de Perspectiefnota 2022.

Als er een positief resultaat van de aansprakelijkheidsstelling is, dan komt die ten gunste van de algemene middelen.

De afschrijvingstermijn voor deze investering is 24 jaar, gelijk aan de nog resterende afschrijvingstermijn van de rest van het pand.

8. Communicatie en participatie

SKBNM is nauw betrokken bij het proces en wordt regelmatig geïnformeerd door de gemeente. SKBNM is afzender van de communicatie richting ouders. De inhoud wordt afgestemd met de gemeente.

9. Uitvoering / tijdspad / evaluatie

02 februari behandeling college
 07 april behandeling raad,
 bij positief besluit
 half april vergunning rond
 eind april resultaat aanbesteding en opdracht verstrekking
 begin juni start van de uitvoeringswerkzaamheden

eind juli oplevering nieuwe dak

Doel is dat met ingang van het nieuwe schooljaar de kinderopvang door SKBNM weer gebruik maken van het hele pand.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Financiële Recapitulatie

De Raad Gooise Meren

Besluit

1. Een uitvoeringskrediet te verlenen van € 413.000 voor het herstel van de dakconstructie van Villa Zeezicht.
2. Een reserve 'Dekking kapitaalslasten dakherstel Villa Zeezicht' te vormen, door een eenmalig onttrekking van de algemene reserve van € 413.000 ter dekking van de jaarlijkse kapitaalslasten.
3. De mogelijke opbrengst van de aansprakelijkheidstelling vrij te laten vallen voor de algemene middelen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde