

Memo

Aan : Gemeenteraad Laren
Onderwerp : Afkoppelen in Laren, Verkenning van methoden en kosten
Van : College
Datum : 6 april 2017
Naam opsteller : Koen Weytingh, Lenie Bouwman

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 26 oktober 2016 is voor het project “Verplicht afkoppelen hemelwater van de daken in Laren” door de VVD, Larens Behoud en het CDA een motie ingediend. Dit naar aanleiding van de door pandeigenaren opgevraagde offertes. Deze bleken in een aantal gevallen hoger uit te vallen dan voorafgaand aan de besluitvorming werd voorzien.

Tijdens de raadsvergadering is hierdoor een discussie gevoerd over de kosten van het afkoppelen. Wethouder Stam heeft toegezegd een afkoppelonderzoek te laten doen naar dertig voorbeeldpanden.

Hierbij treft u de resultaten en conclusies van het onderzoek ‘Afkoppelen in Laren, verkenning van methoden en kosten’ aan.

Afkoppelen is een opgave op particulier terrein en een noodzakelijke voorwaarde om financiële, sociale en economische schade en gezondheidsrisico's te voorkomen. Die schade beperken is een maatschappelijk opgave van ons als overheid.

De resultaten van het onderzoek hebben het college verontrust. De kosten voor het afkoppelen van een woning zijn weliswaar, zoals de wethouder veronderstelde, rondom de € 1000,-. Maar die raming betreft de afkoppeling van een gemiddelde woning. De grootte van de woningen in Laren maakt dat het afkoppelen in Laren ook gemiddeld wat duurder dan elders uitvalt.

Maar wat het college (nog) meer verontrustte is de spreiding in kosten.

Voor sommige woningen is het afkoppelen veel duurder dan voor andere. Hoewel het onderzoek laat zien dat die kosten niet zo extreem zijn als hier en daar in het dorp wordt gezegd, is het college ervan overtuigd dat er extra maatregelen moeten worden getroffen om de kosten voor bewoners te beperken. Het college heeft opdracht gegeven die maatregelen uit te werken.

In dit memo presenteren we, naast de aanpak en conclusies van het onderzoek, een eerste verkenning van die maatregelen. De komende maanden zal die verkenning uit worden gewerkt in een concreet voorstel. Tot die tijd zullen we de handhaving opschorten, ook bewoners van de reeds aangewezen gebieden moeten immers gebruik kunnen maken van de aanvullende maatregelen. Dat geldt waar mogelijk ook voor bewoners die reeds hebben afgekoppeld. We zullen u uiteraard over de voortgang van dat proces zo spoedig mogelijk informeren.

Uitwerken afkoppelonderzoek panden

In de afgelopen maanden is van negenentwintig woonhuizen een overzicht opgesteld van de afkoppelmogelijkheden en de kosten van afkoppeling. Hieronder wordt toegelicht hoe de keuze van de panden tot stand is gekomen en wordt de aanpak van stap tot stap beschreven.

Om tot een representatieve mix van panden te komen is een selectie gemaakt van panden uit verschillende wijken. Hierbij zijn de eerste twee aangewezen gebieden relatief iets meer vertegenwoordigd.

De volgende variabele factoren zijn meegenomen:

- Type woning (vrijstaand, twee onder één kap, tussenwoning)

- Verhouding tussen dakoppervlak en tuin
- Helling van de tuin
- Grondwaterstand
- Type wijk (buitenwijk hoog, centrumgebied, buitenwijk laag)
- Grootte voortuin (ook enkele panden met een kleine voortuin)
- Ligging in omgeving, waaronder ook enkele panden die als knelpuntlocatie bekend zijn. Het betreft panden die gelegen zijn op een 'verzamelpunt' van water uit de omgeving.

Stappenplan

Om de afkoppelmogelijkheden in kaart te brengen en de bijbehorende kosten te bepalen is als volgt te werk gegaan:

- Ten eerste is een brief opgesteld met daarin een toelichting op de voorgenomen werkzaamheden. In de brief is gevraagd of de aangeschreven eigenaar mee wilde werken aan het onderzoek. Er zijn 40 eigenaren van woningen aangeschreven. 29 eigenaren hebben aangegeven mee te willen doen.
- Na het verkrijgen van de toezegging zijn de benodigde gegevens verzameld, zoals de ondergrond van de betreffende kavel met kadastrale grenzen en BAG-gegevens.
- Vervolgens zijn op het perceel de aanwezige standleidingen (regenpijpen) geïnventariseerd. Daarbij is een denkrichting geschetst voor de mogelijke afkoppeling. Deze is afgestemd met de bewoner en er is nagegaan of hij/zij eventuele extra wensen en eisen had.
- Daarna is een ontwerp uitgewerkt waarop de maatregelen voor het afkoppelen aangegeven zijn. In een aantal gevallen zijn aan dit ontwerp afbeeldingen van toegepaste materialen toegevoegd.
- Bij de uitwerking is uitgegaan van de meeste effectieve en goedkoop mogelijke variant waarmee overlast voorkomen wordt.
- Van de meest effectieve en zo goedkoop mogelijke variant is een raming uitgewerkt. Daarbij is een inschatting gemaakt van de kosten voor aanleg mét en zonder de waarschijnlijke arbeidskosten.
- De ontwerpen zijn voorgelegd aan de bewoners met een korte toelichting per mail. Hierbij is tevens de raming van de meest effectieve en zo goedkope mogelijke variant aangegeven.
- Zes bewoners hebben aanvullende wensen en eisen aangegeven. Deze zijn uitgewerkt en afgestemd met deze bewoners. De uitwerking van de aanvullende wensen voor deze woningen is ook opgenomen in de verkenning.
- De modellen, ontwerpen, extra wensen en ramingen zijn opgenomen in bijgevoegde verkenning. Tevens zijn impressies van de aanpak tot nu toe opgenomen, zoals ervaringen, foto's van de inloopavonden, factsheets.
- Na toestemming van diverse eigenaren is het ontwerp met de ramingen en enkele foto's gebruikt als voorbeeld op de inloopavonden. Van deze panden zijn voor een goede beeldvorming 3D-impressies van de maatregelen uitgewerkt.

Conclusies onderzoek

Voor 29 woningen in Laren is onderzocht wat de kosten voor het effectief afkoppelen van het dak van de woningen zijn. Er hebben meer eigenaren van grote woningen gereageerd. Daardoor zijn er iets minder tussenwoningen en hoekwoningen in het onderzoek terechtgekomen. Het gemiddelde dakoppervlak van de onderzochte woningen (141 m²) is daardoor iets groter dan het gemiddelde dakoppervlak (125 m²) in Laren.

Kosten

De kosten voor het afkoppelen zijn voor iedere woning anders en variëren van enkele tientjes tot € 4500,-. De kosten zijn maar ten dele gerelateerd aan de grootte van het dak. De kosten per m² af te koppelen oppervlakte van de onderzochte woningen variëren van € 2,50/m² tot € 47/m².

Als de resultaten worden vertaald naar gemiddelde kosten per m² dak kost het afkoppelen van een woning € 13,75/m². Het kost dus € 1.715,- om een gemiddelde woning (125 m²) in Laren af te koppelen. De materiaalkosten zijn 43%. Zelf doen zou betekenen dat het gemiddeld € 737,50 per woning kost om af te koppelen.

Tijdens de behandeling van het Beleids- en actieplan Wateroverlast in mei 2015 is door de wethouder als indicatie een bedrag tot € 1.000 aangegeven. Deze schatting was gebaseerd op het zelf uitvoeren van maatregelen en op de omvang van een gemiddelde woning in Nederland. Een groot deel van de inwoners zal echter niet zelf zijn woning afkoppelen maar gebruik maken van een hovenier of aannemer en de gemiddelde woning in Laren is groter dan elders. De kosten voor afkoppelen zijn dan gemiddeld € 1.715,-. En gemiddeld impliceert vanzelfsprekend dat er woningen zijn waarbij het duurder is om af te koppelen en woningen waarbij het afkoppelen goedkoper is. Er zijn uitschieters waarbij een opeenstapeling van kostenverhogende omstandigheden leiden tot hoge kosten voor het afkoppelen.

Omstandigheden die de kosten verhogen zijn:

- Souterrain: Afwateren op de tuin is vaak een goedkope oplossing. Maar als er een souterrain is kan het regenwater naar binnen lopen en moeten aanvullende maatregelen worden genomen.
- Verharde tuin: regenwater dat in de tuin mag lopen kan daar infiltreren. Als er veel verharding in de tuin ligt is er weinig ruimte voor de afwatering en zijn aanvullende maatregelen nodig.
- Afschot naar de gevel: Afwateren op de tuin is goedkoop. Maar als de tuin een afschot in de richting van de woning heeft, loopt het water misschien wel de woning binnen. Dan zijn aanvullende maatregelen nodig.
- Moeilijk bereikbaar: Een machine kan vaak snel een zwaar werk uitvoeren waardoor het werk goedkoper wordt. Maar een machine vraagt wel manoeuvreerruimte, als deze er niet is wordt het duurder.
- Kleine tuin: een kleine tuin betekent vaak dat de eigenaar elk plekje van de tuin gebruikt. Vaak in combinatie met verharding van de tuin. Die verharding zorgt voor extra kosten. Soms is de tuin zo klein dat er alleen met dure technische oplossingen gewerkt kan worden.
- Barrières: soms zijn er in de tuin verhogingen die water tegen houden. Dan moeten extra maatregelen genomen worden om het water weg te laten stromen.

Omstandigheden die de kosten verlagen zijn:

- Bekendheid met leidingwerk op terrein: bestaande leidingen kunnen soms een uitkomst zijn om regenwater te transporteren. Maar dan moet wel bekend zijn wat er door de leidingen stroomt. We mogen geen hemelwater mengen met afvalwater.
- Aanwezige zinkputten: In het verleden verwerkten woningen ter plaatse afvalwater en hemelwater. Afvalwater in de beerput en regenwater in de zinkput. De beerputten zijn in de jaren tachtig van de vorige eeuw in een collectieve actie aangesloten op het riool. Woningen waar het regenwater nog naar de zinkputten loopt zijn al (deels) afgekoppeld. In het gemeentearchief is met enige inspanning informatie terug te vinden over de aansluiting van de beerputten op het riool.
- Groene tuin: een tuin waar water in kan stromen is veruit de goedkoopste oplossing
- Samenwerking tussen burens. Soms is een ingewikkelde maatregel niet nodig als de burens toestaan om water in hun tuin te laten stromen.

Andere manieren om de kosten te verlagen, en die in het onderzoek zijn voorgesteld, zijn:

- Collectieve oplossingen: Door het afkoppelen in één gebied gezamenlijk aan te besteden kan een korting worden verkregen op arbeid en materiaal. Er kan ook gekeken worden naar een gezamenlijke berging of afvoer. Een verkenning laat zien dat de kosten voor een groep twee onder een kap woningen 16,5% lager kunnen worden door collectief aan te besteden.

- Collectieve inkoop materialen: Aannemers kunnen behoorlijke kortingen krijgen op producten als zandvangputjes, infiltratiekragen, bladafscheiders, grind en geotextiel.
- Grondafvoer: in het onderzoek is gerekend met ongekeurde grond in kleine hoeveelheden af te voeren naar een grondexploitant. Zelf afleveren bij de milieustraat is gratis tot 2 m³
- Bekendheid met oplossingen en aanleg: ervaring loont. We kunnen hoveniers een opleiding bieden en een certificaat geven. Dan weten bewoners dat ze iemand met ervaring hebben die betrouwbare prijzen vraagt.

In het algemeen kan geconcludeerd worden dat de kosten voor het afkoppelen van een woning in Laren gemiddeld € 1.715,- zijn inclusief arbeid en € 737,50 exclusief arbeid. De gemiddelde kosten per m² zijn € 13,75. De kosten kunnen lager of hoger liggen. Niet iedere huiseigenaar in Laren maakt vergelijkbare kosten voor het afkoppelen.

Hoe gaan we verder?

We gaan door met het afkoppeltraject. Dit zien wij dit als een taak van algemeen maatschappelijk belang. Het afkoppelen van daken is immers het meest effectieve onderdeel van de mix van maatregelen om schade door wateroverlast in Laren te voorkomen. De maatregelen in de openbare ruimte worden door de gemeente uitgevoerd. Het afkoppelen is een verantwoordelijkheid van inwoners en bedrijven (perceeleigenaren). Wij kunnen die verantwoordelijkheid niet overnemen. Wij zijn ons er echter zeer van bewust dat dit geen gemakkelijke taak is en dat de kosten voor inwoners soms (te) hoog zijn. Gelet op het grote maatschappelijke belang heeft het college daarom besloten perceeleigenaren nog meer dan nu te ondersteunen. Met behulp van het onderzoek en de ervaringen van inwoners tot nu toe kunnen we een aanvullend maatregelenpakket opstellen. De doelstelling is om de kosten voor inwoners te beperken en daarvoor passende regeling uit te werken. Concreet gaan wij daarnaast de volgende maatregelen nader uitwerken:

1. We gaan bekijken of de voorwaarden voor ontheffingen aangepast kunnen worden, zodat we eigenaren die hoge kosten moeten maken om af te koppelen tegemoet kunnen komen.
2. De markt voor aannemers en hoveniers in Laren krijgt door de hemelwaterverordening een stevige impuls. We gaan de aannemers en hoveniers benaderen en een werkwijze met ze ontwikkelen die leidt tot wederzijdse kostenreducties. We denken daarbij aan het delen van ervaring en kennis van creatieve oplossingen. Een cursus voor hoveniers en bijvoorbeeld een certificering kan veel duidelijkheid geven voor bewoners en leiden tot lagere kosten. We gaan daarbij ook onderzoeken of die markt bij kan dragen aan het verhogen van werkgelegenheid en een bijdrage kan leveren aan participatie. Volgens een eerste verkenning kan door een goede organisatie meer dan 10% van het werk worden uitgevoerd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of vakmensen in opleiding. In ons aanbestedingsbeleid kunnen we een noodzakelijk percentage SROI (social return on investment) opnemen. Met marktpartijen, UWV en opleidingsinstututen kunnen we hierover afspraken maken.
3. Het gezamenlijk inkopen van materialen kan de kosten aanzienlijk doen dalen. Bijvoorbeeld In Duitsland waar het afkoppelen verplicht is kan een afkoppelset worden gekocht bij de Hornbach. We gaan collectieve inkoop stimuleren.
4. We gaan het gesprek aan met meervoudige gebouweigenaren. Dat zijn we zelf als gemeente en dat zijn bijvoorbeeld ook de woningbouwverenigingen die gezamenlijk over meer dan 800 woningen beschikken. Meervoudige eigenaren zijn over het algemeen professioneel betrokken bij hun vastgoed (onderhoud en beheer) en hebben of krijgen ervaring met het afkoppelen. Zij zijn gebaat bij collectieve afkoppelprojecten waarbij de omgeving van het gebouw centraal staat omdat dat leidt tot verlaging van materiaal en arbeidskosten. Ze kunnen de aanjager zijn voor gebiedsgerichte afkoppelprojecten en daarmee kennis en ervaring delen met bewoners in de directe omgeving. Samen zorgen ze voor kostenreducties.

5. Scholen en verenigingen kunnen een belangrijke rol spelen bij voorlichting aan bewoners van Laren en in het opzetten van collectieve projecten. We gaan de komende periode actief de samenwerking zoeken met die partijen.
6. We gaan landelijk aandacht vragen voor onze aanpak. Veel van wat wij doen is nog niet eerder gedaan. We ontwikkelen dus een werkwijze die in andere gemeenten kan worden overgenomen. Het lijkt logisch dat die andere gemeenten dan ook bijdragen in onze ontwikkelkosten. Het waterschap, maar ook VNG en het ministerie van I&M, zullen geïnteresseerd moeten zijn in de kennis die we aan het opdoen zijn. We zullen ons best doen daar een financiële bijdrage voor te ontvangen. Die bijdrage kan vooral ingezet worden om de meer actieve rol die we als gemeente willen spelen te realiseren.

Daarnaast gaan we intussen door op de reeds ingeslagen weg:

- We gaan door met de inloopavonden per aangewezen wijk om bewoners daar zo goed mogelijk te informeren en te ondersteunen bij het vinden van oplossingen. Inmiddels hebben 140 bewoners van de deelgebieden 1 t/m 4 deze avonden bezocht en zij hebben informatie en advies gekregen over het afkoppelen van hun woning.
- We leggen, als pandeigenaren daar om vragen, per deelgebied huisbezoeken af om te kijken naar specifieke afkoppelmogelijkheden.
- Bewoners kunnen de originele riooltekeningen opvragen, indien beschikbaar.
- Voor het onderzoek naar de waterdoorlaatbaarheid van de bodem is opdracht verleend. Dit uitkomsten van het onderzoek komen rond 1 mei op de gemeentelijke website.
- Het grondwatermeetnet is aangelegd.
- We vragen daarnaast inwoners die afgekoppeld zijn om hun oplossing en de kosten daarvan te delen met de gemeente.
- We overwegen om aan te haken aan bij de landelijke Rainproof website/platform, opgezet door waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Daarbij is subsidie van het AGV toegezegd voor het afkoppelonderzoek, omdat dit goede voorbeelden geeft voor afkoppelen van woningen.

Afsluitend

Het college ziet afkoppelen als een taak van maatschappelijk belang om schade aan het dorp en zijn inwoners te voorkomen. Afkoppelen van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Meerdere projecten zijn al in uitvoering of staan gepland. Afkoppeling van dakoppervlak is een particuliere verantwoordelijkheid. Als raad heeft u besloten om bewoners en bedrijven te verplichten die verantwoordelijkheid te nemen. Wij zijn op allerlei manieren bezig om de bewoners een helpende hand te bieden bij het nemen van die verantwoordelijkheid. Het beperken van kosten speelt hier een belangrijke rol bij. Het college is vast van plan daar de juiste regeling voor te bieden. De komende maanden werken wij de regeling verder uit. We willen de uitgangspunten daarvan nog voor de zomer aan de raad voorleggen. In september a.s. komen we dan naar de raad met een uitgewerkte regeling en andere aanvullende oplossingen. Naar verwachting zullen hierdoor de plankosten toenemen. Daarvoor zal het college met u de benodigde financiële ruimte zoeken of maken. De regeling en andere oplossingen zullen ook van toepassing zijn voor bewoners van de eerste gebieden. Hier zal in de handhaving rekening mee worden gehouden. Ondertussen blijven we inzetten op maatwerk en andere zaken, die we al kunnen realiseren binnen de bestaande aanpak.