

## MEMO

---

Onderwerp : Stand van zaken Huisvesting Statushouders - Financiën  
Datum : 15 februari 2023

### 1. Raadsbesluit

Het raadsbesluit van 24 mei 2022 biedt kaders voor de investeringen en de exploitatie van Oldenhove. Het besluit voorziet in een budget van € 1.870.000,-- voor het transformeren van voormalig zorggebouw Oldenhove naar zelfstandig verhuurbare woonunits. Er was al een subsidie toegekend van € 450.000,--. Het restant van het budget (€ 1.420.000,--) wordt ten laste gebracht van de flexibele algemene reserve. In de praktijk vindt het gedeeltelijk dekking vanuit de exploitatie. Het raadsbesluit biedt door de business case ook zicht op de exploitatie van het pand voor de komende 10 jaar.

### 2. Investerings

Het budget van € 1.870.000,-- voor de investeringen om van Oldenhove een bewoonbaar gebouw te maken is opgebouwd uit verschillende componenten.

Met Sint Jacob is in de huurovereenkomst overeengekomen dat de gemeente een viertal (groot) onderhoudswerkzaamheden zou laten uitvoeren. Dit betreft:

- Het vervangen van de CV ketels.
- Het vernieuwen van het dak.
- Het schilderen van de buitengevel.
- Het reviseren van de lift.

In het budget is voor deze onderhoudswerkzaamheden € 1.000.000,-- voorzien.

Voor het realiseren van huisvesting van specifieke doelgroepen is een subsidie verkregen van € 450.000,-- (90 woningen x € 5.000,--). Dit bedrag is bestemd voor het opknappen van de woningen. Voor begeleiding en advies, voor het opknappen van het terrein en voor onvoorzien is vervolgens nog respectievelijk € 100.000,--, € 150.000,-- en € 170.000,-- gebudgetteerd.

### 3. Exploitatie

Het uitgangspunt voor de huur van Oldenhove is een exploitatie voor de duur van 10 jaar waarmee een deel van de investeringen kan worden terugverdiend.

De totale huuropbrengsten - de huur die bewoners betalen aan de gemeente - zijn geraamd op € 6.400.000,--. De totale huurlast die de gemeente in 10 jaar betaalt aan Sint Jacob bedraagt € 4.400.000,--. Daarnaast zijn er kosten geraamd voor groot onderhoud, beheer en belastingen.

In de business case is rekening gehouden met 10% aan onvoorziene kosten en zal het exploitatietekort op basis van de ramingen over 10 jaar uitkomen op € 900.000,--.  
Zonder onvoorziene kosten is het exploitatietekort over 10 jaar € 200.000,--.

### 4. Stand van zaken investeringen renovatie

Onderstaand overzicht geeft de stand van zaken weer van de verplichtingen zoals die zijn verantwoord tot en met 23 januari 2023. Gecorrigeerd voor de subsidie bedragen die € 1.340.572,83 (onder 2. Verplichtingen)

STAND 23 JANUARI 2023		
<b>1. BUDGET</b>		<b>Totaal</b>
Raadsbesluit	Gemeente Bloemendaal	<b>1.420.000,00</b>
<b>2. VERPLICHTINGEN (betaald + te factureren)</b>		<b>Totaal</b>
Dakrenovatie	Patina	223.237,64
W- en E- installatie o.a. nwe CV installatie, Noodverlichting	Heringa Wutrich	495.205,98
Asbestsanering	MVM en Milieu IJmond	24.563,00
Schilderwerk	Van Lochem	153.000,00
Revisie lift	Livenco	50.000,00
Renovatie appartementen	Van Saense	731.612,22
Begeleiding en Advies	Royal Haskoning, La Gro Geelkerken, 4Building, VPS, etc.	101.931,09
Terrein onderhoud en aanpassingen	Nog op te dragen	0,00
Onvoorzien	Diversen	11.022,90
Subsidie	Huisvesting kwetsbare doelgroepen en Beschermd wonen	<b>-450.000,00</b>
		<b>1.340.572,83</b>
<b>3. SALDO (1-2)</b>		<b>Totaal</b>
	Restant budget	<b>79.427,17</b>
<b>4. PROGNOSE NOG OP TE DRAGEN</b>		<b>Totaal</b>
Terreininrichting	Budget raadsbesluit	150.000,00
Afronden afwerking units	Budget raadsbesluit	25.000,00
Aanbrengen extra binnenwanden	Subsidie cq. exploitatie	50.000,00
Renovatie 5e verdieping begeleid zelfstandig wonen	Subsidie cq. exploitatie	75.000,00
Reservering installatietechnische werkzaamheden	Subsidie cq. exploitatie	50.000,00
Reservering advies en begeleiding	Subsidie cq. exploitatie	75.000,00
Prognose nog op te dragen		<b>425.000,00</b>
<b>5. DEKKING</b>		<b>Totaal</b>
Ten laste van restant budget raadsbesluit		79.427,17
Ten laste van subsidies cq exploitatie		345.572,83
		<b>425.000,00</b>

- De kosten voor groot onderhoud (dak, installaties, schilderwerk, lift) zijn/worden conform raming uitgevoerd.
- De kosten voor de renovatie van de appartementen vallen hoger uit.
- De kosten voor begeleiding en advies zijn op dit moment ongeveer gelijk aan het budget.
- De werkzaamheden aan het terrein moeten nog worden uitbesteed.
- Het restant budget onvoorzien vervalt aan het saldo.

Van het budget volgens het raadsbesluit resteert op dit moment nog € 79.427,17. De werkzaamheden zijn echter nog niet afgerond.

Onder '4. Prognose nog op te dragen' is weergegeven welke kosten er op dit moment nog worden verwacht. Totaal bedraagt de raming voor nog te maken kosten € 425.000,--.

- De werkzaamheden aan het terrein nog moeten worden uitgevoerd.
- Daarnaast zit een belangrijk deel van de extra kosten in de wens een intensievere verbouwing uit te voeren van de grotere appartementen door het plaatsen van extra tussenwanden. Hiermee worden deze appartementen 2-, 3- of 4-kamerwoningen.
- Een ander belangrijk deel van de kosten wordt voorzien voor de verbouwing van een deel van de 5<sup>e</sup> verdieping. Dit deel van de verdieping zal verhuurd worden aan Parlan die daar een nader te bepalen huur voor zal betalen.
- Omdat de uitvoering van de werkzaamheden langer duurt zal er ook een post voor begeleiding en advies nodig zijn.

Per saldo moet er voor circa € 345.000,-- dekking gevonden worden.

Als er géén aanvullende dekking zou zijn vanuit extra huuropbrengsten of vanuit subsidies dan stijgt de post onvoorzien van € 170.000,-- naar € 515.000,--.

Voor onvoorziene kosten is in het raadsbesluit € 700.000,-- voorzien. Hiervan resteert in dit scenario € 185.000,--.

De verwachting is echter dat er extra huuropbrengsten zijn waarmee de intensievere verbouwingen voor een deel kunnen worden verantwoord. Dit is nog in onderzoek.

Daarnaast is er aanvullend de subsidie Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen € 1.080.000,-- toegekend die aangewend kan worden om deze kosten te dekken. De subsidie is bedoeld om de huurprijzen op een betaalbaar niveau te houden. De hogere investering vertaalt zich naar hogere huurprijzen, die door de subsidie naar een betaalbaar niveau worden teruggebracht.

## **5. Stand van zaken exploitatie**

De uitvoering van de transformatiewerkzaamheden is later gestart dan gepland en duurt langer dan gepland. Ook het proces om te komen tot verhuur en inhuizen van nieuwe bewoners neemt meer tijd in beslag dan waarmee rekening is gehouden. Deze zaken betekenen dat het inhuizen over een langere periode plaatsvindt en dat de bezetting over het eerste jaar van de exploitatie naar verwachting lager is dan waarmee in de business case rekening is gehouden. Er is rekening gehouden met een bezetting van de woningen in het eerste jaar van 90%. Wanneer dat in het eerste jaar bijvoorbeeld 75% wordt dan loopt de gemeente € 82.500,-- aan huuropbrengsten mis. Later inhuizen leidt ook tot energielasten waarvoor dekking gezocht moet worden.

Naast woningen bevinden zich nog andere verhuurbare ruimtes in Oldenhove.

Voor de huisartsenposten is overeengekomen dat zij huur betalen aan de gemeente en dat de gemeente dezelfde huur verschuldigd is aan Sint Jacob.

De gemeente genereert daarnaast extra inkomsten uit de verhuur van enkele ruimtes in het souterrain en aantal (kantoor)ruimtes op de verdiepingen. In de business case is met deze inkomsten geen rekening gehouden. Op dit moment zijn er gesprekken gaande met verschillende kandidaat huurders. De kosten die gemaakt moeten worden om deze ruimtes verhuurbaar aan te bieden worden gedekt uit de verhuuropbrengsten. Een eventueel positief saldo kan/zal vervallen aan de exploitatie van Oldenhove.

Of een lagere bezetting leidt tot een onvoorzien tekort op de business case wordt duidelijk nadat alle feitelijke huurinkomsten bekend zijn. Mocht er een tekort zijn dan is er de subsidie Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen die hier dekking voor geeft.

\*\*\*