



BUSINESS CASE HUISVESTING OLDENHOVE

HUISVESTING STATUSHOUDERS EN ANDERE DOELGROEPEN

VERSIE 9 MAART 2022

1. Inleiding - Oldenhove locatie voor tijdelijke huisvesting

Vanuit de zoektocht naar geschikte locaties voor huisvesting van statushouders en andere doelgroepen deed de kans zich voor om Oldenhove tijdelijke te huren. Dit betreft het voormalig verzorgingstehuis van Stichting Sint Jacob aan de Dompvloedslaan in Overveen. Er is een huisartsenpost gevestigd en verder staat het object al geruime tijd leeg. Er wordt nu tijdelijk huisvesting geboden aan ongeveer 25 anti-kraak bewoners. Het pand beschikt over circa 90 wooneenheden.

Stichting Sint Jacob en gemeente Bloemendaal hebben eind 2021 de intentie uitgesproken om tot samenwerking te komen. Al in een vroeg stadium - in november 2021 - zijn de raad en de omgeving over dit voornemen geïnformeerd. In de afgelopen maanden is onderzocht op welke wijze locatie Oldenhove ingezet kan worden voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en andere doelgroepen. Daarvoor is een haalbaar plan nodig en moeten er goede huurafspraken worden gemaakt.

Tussentijds is de raad over de voortgang en de ideeën geïnformeerd. Het voornemen was om het COA het beheer en de exploitatie in het eerste jaar voor haar rekening te laten nemen. De gemeente heeft dan de tijd om goede afspraken te maken met omliggende gemeenten over de regionale opvangfunctie. De raad heeft op 3 februari 2022 per amendement besloten dat vanuit gemeentelijk regie maximaal 90 statushouders gehuisvest kunnen worden en een aantal andere urgent woningzoekenden. Over de kostenverdeling voor huisvesting, begeleiding en toezicht moeten nadere afspraken worden gemaakt met het COA. Het is belangrijk dat er draagvlak is bij de buurt en daarom moeten omwonenden intensief worden betrokken bij de plannen. Ook de raad wordt periodiek geïnformeerd.

De wooneenheden in Oldenhove bevinden zich deels op de begane grond, maar vooral op de eerste tot en met de vijfde verdieping. Het gemiddelde verhuurbaar oppervlak van de wooneenheden bedraagt 38,5 m². De kleinste wooneenheid is circa 19 m² en de grootste wooneenheid is circa 100 m². Recente digitale tekeningen zijn helaas niet beschikbaar. De variatie in oppervlakte maakt 1- en 2-persoonshuishoudens mogelijk en ook een aantal meer-persoons huishoudens.



- Voorbeeld plattegrond Oldenhove (2^e verdieping) -

2. Haalbaarheid van het plan – de huisvesting

Stichting Sint Jacob heeft in de afgelopen maanden een tweetal taxaties laten uitvoeren om de verhuurwaarde van het pand vast te kunnen stellen. Het College Sanering Zorginstellingen (CSZ) ziet erop toe dat vastgoed van zorginstellingen op een juiste wijze en op basis van marktconforme prijzen wordt vervreemd (waaronder ook verhuren). De verhuurwaarde uit deze taxaties is besproken tussen Sint Jacob en de gemeente. Naar aanleiding van deze bespreking heeft Sint Jacob de afslag op de verhuurwaarde voor dekking van beheerskosten en groot onderhoud aangepast en is de huurprijs verlaagd.

Sint Jacob heeft inmiddels laten weten dat het CSZ de (aangepaste) taxaties positief heeft beoordeeld. Het CSZ heeft aangegeven dat Sint Jacob de goedkeuringsaanvraag kan indienen.

Sint Jacob heeft in de tussentijd offertes aangevraagd bij huisaannemers voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud. Het gaat om gevelonderhoud (schilderwerk), onderhoud aan de centrale technische installaties, onderhoud aan het dak en onderhoud aan de liften. Zij heeft een tweetal offertes voor het gevelonderhoud en het onderhoud aan de technische installaties ontvangen en deze eind februari 2022 gedeeld met de gemeente. De gemeente is nog in afwachting van de twee andere offertes.

De gemeente heeft op basis van de voorlopige uitgangspunten een business case uitgewerkt voor het beheer en de verhuur van het pand. Op basis van deze uitgangspunten zou er over de huurperiode van 10 jaar een aanzienlijk tekort ontstaan. De gemeente heeft deze business case op 8 februari 2022 besproken met Sint Jacob, met als resultaat dat Sint Jacob de huurprijs naar beneden heeft bijgesteld.

De business case van de huisvesting laat over de exploitatieperiode van 10 jaar op dit moment nog een tekort zien van circa 1.077.000,-- waarvoor dekking moet worden gevonden. Daarnaast moeten risico's in de business case verder worden bekeken.

3. De business case in cijfers

Sint Jacob gaat uit van een zogenaamde 'Triple Net' huurovereenkomst. Dat wil zeggen dat zij het pand voor een vast bedrag aan de gemeente verhuurt en dat de gemeente verantwoordelijk is voor het beheer en het volledige onderhoud. Na de huurperiode van 10 jaar krijgt Sint Jacob het pand weer in eigen beheer. De gemeente betaalt een vaste huurprijs aan Sint Jacob en ontvangt huurpenningen van haar huurders. Van het verschil kan de gemeente allerlei kosten betalen. N.B. De gemeente besteedt het dagelijks beheer bij voorkeur uit aan een leegstandsbeheerder.

Huurwaarde van het pand

De huurwaarde is de huur die voor het pand per jaar gevraagd kan worden op grond van taxaties. De huur van het pand is op basis van het puntenwaarderingstelsel getaxeerd op afgerond euro 500.000,- per jaar (t=1) in de huidige staat, jaarlijks te indexeren.

De huurwaarde wordt hoger als gevolg van de investeringen in groot onderhoud. Deze investeringen bedragen naar verwachting circa euro 1.000.000,--, zijnde euro 100.000,- per jaar.

De huurwaarde wordt daarmee euro 600.000,-- (zie onder B1 in business case) per jaar, jaarlijks te indexeren. De investeringen worden in opdracht en voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd.

Ter informatie:

In de berekeningen is rekening gehouden met een bezettingsgraad van gemiddeld 93% over 10 jaar, waarbij de bezettingsgraad in jaar 1 (ingroei) en jaar 10 (uitfasering) lager is dan in jaar 2 tot en met 9. De gemiddelde kale huurprijs per woonunit in Oldenhove bedraagt euro 565,-- per maand, jaarlijks te indexeren. De aftoppingsgrenzen voor sociale huurwoningen zijn (laag) euro 633,-- en (hoog) euro 679,-- per maand. Dus de wooneenheden vallen qua huurprijs gemiddeld binnen het sociale huursegment, waarbij huurtoeslag kan worden aangevraagd.

Aanhuurprijs

De aanhuurprijs (zie onder A1 in business case) die de gemeente in dit model aan Sint Jacob betaalt bedraagt afgerond euro 400.000,-- per jaar, jaarlijks te indexeren. Van het verschil tussen huurprijs die de gemeente betaalt en de huuropbrengsten die de gemeente ontvangt, betaalt de gemeente groot onderhoud (zie onder A2), beheer (zie A3), belastingen (zie A4), afschrijvingen, advies en ondersteuning.

Investing en rentelasten

De investeringen voor groot onderhoud bedragen circa euro 1.000.000,-- (zie A5). Daarnaast wordt een investering gedaan voor opwaardering van de buitenruimte van circa euro 150.000,-- (zie A6). Voor deze investeringen wordt een projectfinanciering aangegaan bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Navraag bij de BNG levert op dat voor een 10-jarige lineaire lening voor de grootte van dit bedrag, het rentepercentage op dit moment varieert van 0,75% tot 0,8%. Over 10 jaar bedragen de rentelasten in totaal ca. euro 55.000,-- (zie A7). De investering zal worden geactiveerd op de balans van de gemeente. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 115.000,- en wordt gedekt vanuit de business case.

KOSTEN				
A	Huur- en beheerskosten - Ten laste van gemeente			Σ jaar 1 t&m 10
1	aanhuur gebouw Oldenhove	400.350		4.485.274
2	groot onderhoudskosten	10% van huur		448.527
3	beheerskosten	10% van huur		448.527
4	OZB eigenaar	6.500		72.822
5	afschrijvingen groot onderhoud	100.000		1.000.000
6	afschrijving terreinrichting	15.000		150.000
7	rentelasten	0,8%		55.000
8	advies, ambt. ondersteuning	100.000		100.000
9	verhuurdersheffing	ntb		p.m.
10	onvoorzien	10%		676.000
	Lasten huur en beheer			7.436.151
BATEN				
B	Opbrengsten gemeente			Σ jaar 1 t&m 10
1	verhuur woonunits (op basis van taxatiewaarde)		93%	6.359.095
	Baten verhuur			6.359.095
SALDO (BATEN - KOSTEN)				-1.077.055

Advies – ambtelijke ondersteuning

Er is een post voorzien van euro 100.000,-- voor bijkomende projectkosten zoals advies, bouwbegeleiding en ambtelijke ondersteuning (zie A8).

Onvoorzien

Er wordt rekening gehouden met een post onvoorzien van 10%, in totaal euro 676.000,-- over 10 jaar (zie A10).

'Onrendabele top' te financieren door het Rijk

Het negatieve saldo (huurbaten minus verhuurkosten – de 'onrendabele top') van de business case bedraagt onder de huidige aannames circa 1.076.000,-- over 10 jaar. Dat is gemiddeld 107.600,-- per jaar. Voor de dekking van de 'onrendabele top' is het uitgangspunt dat het Rijk die voor haar rekening neemt. De gesprekken hierover zijn gaande. In samenhang met de huurvoorwaarden wordt bij het Rijk het verzoek ingediend om garant te staan voor het geprognosticeerde saldo van deze business case.

Subsidie

Zoals vermeld in de brief d.d. 23 februari 2022 die separaat aan de raad is verzonden is er een subsidie van euro 450.000,-- toegekend door het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Deze subsidie die gebaseerd is op 90 wooneenheden (euro 5.000,-- per wooneenheid) wordt aangewend om de wooneenheden geschikt te maken voor zelfstandige verhuur. Deze subsidie heeft verder geen invloed op de business case.

Servicekosten

Naast de (kale) huurprijs betalen de toekomstige huurders servicekosten, zoals energielasten en kosten voor klein onderhoud. De servicekosten worden kostendekkend doorbelast en hebben geen directe invloed op de business case.

Indirect kan een te lage inschatting van de servicekosten in combinatie met de korte huurtermijnen wel tot enig exploitatierisico leiden. Hier moet de gemeente nader uit te werken beheersmaatregelen op nemen.

4. Het huurcontract wordt nu verder uitgewerkt

De gemeente heeft van Sint Jacob een concept huurovereenkomst d.d. 16 februari 2022 ontvangen. Zoals vermeld gaat Sint Jacob uit van een Triple Net overeenkomst. Dat betekent dat de gemeente onder andere ook voor het groot onderhoud verantwoordelijk is.

Deze huurovereenkomst wordt met Sint Jacob verder besproken. De gemeente wordt zowel door het Rijksvastgoed Bedrijf (RVB) als door de huisjurist (La Gro) geadviseerd.

Belangrijke voorwaarde in de huurovereenkomst is de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging die beide partijen (eenmalig na 5 jaar) kunnen inroepen. De details ten aanzien van deze opzegging worden nog nader uitgewerkt.

De verwachting is dat in maart 2022 de huurovereenkomst wordt uitgewerkt die ter goedkeuring naar het CSZ kan worden gestuurd.

5. Risico's waar de gemeente rekening mee moet houden

Er is voor onvoorziene kosten veroorzaakt door optredende risico's een post onvoorzien in de business case opgenomen van 10%.

Daarnaast worden de geïdentificeerde risico's zoveel mogelijk beheersbaar gemaakt door middel van goede contractafspraken met betrokken partijen (gebouweigenaar, leegstandsbeheerder, coa en participerende gemeentes).

Tot slot zal met het Rijk worden overeengekomen om kostenoverschrijdingen af te dekken waar noodzakelijk. Uitgangspunt is dat de gemeente geen extra kosten voor haar rekening neemt anders dan voor haar reguliere taken. De belangrijkste risico's waar rekening mee gehouden wordt:

- tegenvallende groot onderhoudskosten voor ingebruikname (> euro 1.000.000,--)
Er is (vooralsnog in beperkte mate) asbest geconstateerd, de brandveiligheid moet op orde worden gebracht en de wooneenheden moeten voor het overgrote deel zelfstandig bewoonbaar zijn (eigen sanitair en kookegelegenheid). Beheersing van dit risico ligt in de afspraken die met Sint Jacob worden gemaakt. Voor het tekenen van het huurcontract zullen deze kosten in beeld zijn gebracht.
- bezettingsrisico's (lager dan 93% over 10 jaar).
Dit risico is beheersbaar te maken door proactief verhuurmanagement. De uitgangspunten voor verhuur en het vermijden van leegstand zullen worden vastgelegd in de overeenkomst met de externe beheerder, en in afspraken met COA en de participerende gemeentes.
- tegenvallende groot onderhoudskosten tijdens de exploitatie (> 10% van de huuropbrengst).
Het gebouw is gedateerd en er kunnen onverwachte kostenposten zijn. Afdekking van onverwachte kostenposten zullen worden gezocht in afspraken met Sint Jacob en met het Rijk.
- tegenvallende beheerskosten (> 10% van de huuropbrengst)
De beheerskosten zijn een inschatting. Er zal een overeenkomst met een externe (leegstands-)beheerder worden gesloten. Hiermee kan het risico op extra beheerskosten worden geminimaliseerd.
- tegenvallende planning m.b.t. ingebruikname.
Zodra het huurcontract getekend is kunnen aannemers opdracht krijgen om de werkzaamheden uit te voeren. De beschikbaarheid van aannemers is op dit moment zeer beperkt. Door zoveel mogelijk van de huisaannemers van Sint Jacob gebruik te maken hopen wij dat er vlot tot uitvoering overgegaan kan worden.

6. Planning

Uitgangspunt is de planning die is opgenomen in het Procesplan Oldenhove. Met betrekking tot de fysieke huisvesting worden daarin de volgende data vermeld:

- Huurovereenkomst definitief – maart/april 2022
- Onderhoudswerkzaamheden – april - juni 2022
- Inrichting buitenruimte – mei/juli 2022

----***----