

Gemeenteraad Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE OVERVEEN

Gemeente Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE Overveen  
T 14 023  
[www.bloemendaal.nl](http://www.bloemendaal.nl)

Datum : 20 februari 2024  
Zaaknummer : 1236157  
Behandeld door : College  
Onderwerp : Stand van zaken financiën Oldenhove februari 2024  
Bijlagen : -  
Verzonden :

Geachte leden van de gemeenteraad,

Conform de toezegging van het college u ieder kwartaal te informeren over de financiële ontwikkelingen rondom het project Oldenhove ontvangt u deze brief. Daarnaast is door uw raad gevraagd terug te kijken op het verloop van het project tot nu toe.

### Context project Oldenhove

Het project Oldenhove is gestart vanuit de zeer dringende noodzaak op korte termijn huisvesting te realiseren voor statushouders. De gemeente liep fors achter met de huisvesting van statushouders. De reguliere huisvesting stakte (nog steeds) en voor snelle realisatie waren geen andere oplossingen voorhanden. Er bestond inmiddels een reële dreiging dat de provincie zou ingrijpen. Een van de mogelijkheden van een dergelijke 'in de plaatstreding bij taakverwaarlozing' is het huren van hotelkamers gedurende langere tijd. Daarbij zou de rekening voor deze noodopvang bij de gemeente worden neergelegd. Ook liep andere tijdelijke opvang af (Dennenheuvel) daarmee bijdragend aan de enorme urgentie om een spoedig alternatief te realiseren. Tevens was er mogelijk sprake dat het COA Oldenhove zou huren als AZC locatie, waarmee de locatie voor de gemeente voor o.a. statushouders niet inzetbaar zou zijn.

Vanwege deze urgentie en noodzaak tot spoedige huisvesting is de politieke besluitvorming onder hoge druk tot stand gekomen. Daarna is, in afwijking van reguliere renovatietrajecten, direct gestart met de werkzaamheden met voorhanden zijnde aannemers. Hierdoor was het per 1 december 2022 mogelijk huisvesting aan bewoners van Dennenheuvel aan te bieden, waar anders geen plek voor was geweest. Op dit moment wonen nu circa 106 personen, waarvan 76 statushouders inclusief kinderen op Oldenhove. Met Oldenhove heeft de gemeente haar taakstelling voor 2023 geheel kunnen realiseren. Bij een regulier renovatietraject was dit niet mogelijk geweest en had inhuizing pas dit jaar op zijn vroegst plaats kunnen vinden. Maatschappelijk gezien is het project daarmee zeer succesvol.

### Renovatietraject

De gemeente heeft onvoldoende expertise en mankracht in huis om een dergelijk project snel 'up and running' te krijgen. In verband hiermee is het project extern begeleid. Deze begeleiding startte vanaf de onderhandelingen over het huurcontract en liep over in het begeleiden, toezicht houden op de bouwwerkzaamheden en opleveren van het pand.

In de zomer van 2023 is het project overgedragen naar de ambtelijke lijn in de veronderstelling 'er bijna te zijn'. Gedurende deze overdracht zijn de nodige bouwkundige achterstanden in het pand geconstateerd en is veel tijd besteed aan het in beeld brengen van de situatie waarin het pand zich bevindt en wat het pand nodig heeft om relatief storingsvrij de komende jaren te kunnen verhuren. Onder andere vanwege de urgentie en hoge druk op het inhuizen van de eerste bewoners vanuit Dennenheuvel, zijn er door de externe begeleiding keuzes gemaakt die achteraf bezien niet de juiste waren. Zo is niet gekozen voor een volledige vervanging van standleidingen van de riolering en is toezicht op uitvoering onvoldoende gebleken, waardoor achteraf gebreken aan het licht zijn gekomen die nu hersteld of aangepakt moeten worden.



In juli 2022 is het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en Technisch Due Dilligence rapport (TDD) opgeleverd. Ondanks dat er geen nieuwe informatie in beide rapporten is opgenomen, betreuren wij dat de rapporten niet eerder bij de raad en college terecht zijn gekomen. Gesteld kan nu worden dat het pand in zijn geheel in slechtere staat verkeerd dan bij aanvang is beoordeeld. Gedurende het renovatieproces is geen signaal hierover ontvangen van de externe begeleiding.

Voor de gemeente is externe begeleiding onontkoombaar bij dergelijke grote projecten. Het is niet mogelijk om dit binnen de organisatie te beleggen. Bezien is wat in het vervolg nodig is om vanuit de organisatie goed aangehaakt te blijven en te voorkomen dat de uitvoering door externen buiten beeld verdwijnt. Een eerste stap betreft het aantrekken van een programmamanager in vaste dienst voor opvang en huisvesting van kwetsbare doelgroepen (door de raad geaccordeerd bij het vaststellen van de begroting 2024). Deze heeft een spilfunctie om de werkzaamheden binnen de organisatie te beleggen. Het project Oldenhove leert dat in de begeleiding van externen afspraken, administratie en controlemomenten beter geborgd moeten worden en de verschillende afdelingen binnen de gemeente nadrukkelijker betrokken moeten worden. Daarnaast, specifiek voor dergelijke renovatieprojecten sturen we scherper op het maken van een totaalplan alvorens van start te gaan, met alle risico's in beeld en een gedegen bouwkundige en technische analyse. Dit betekent ook dat projecten realiseren met een dergelijk hoog tempo zoals Oldenhove in vervolg niet meer haalbaar is, tenzij risico's expliciet voor lief worden genomen.

### Financiën 2023

In de memo bij de commissie van 6 december 2023 bent u voor het laatst geïnformeerd over de prognose voor 2023. Daarnaast heeft de raad in december 2023 het Eindejaar voorstel vastgesteld. Nu informeren wij u over de actuele stand van zaken op 20 februari 2024. Dit moment valt samen met het opmaken van de jaarrekening 2023.

Voor 2023 komen wij tot een positiever beeld dan eerder aan u geschetst. Eerder is er van uit gegaan dat nagenoeg de gehele reserve Oldenhove ad. € 1.080.000 (waarvan € 1.065.000 bij het Eindejaarvoorstel is toegekend) nodig zou zijn ter dekking van het tekort. De jaarcijfers laten nu zien dat € 666.103 nodig is vanuit de reserve Oldenhove, waarmee de reserve Oldenhove gevuld kan blijven met € 413.897.

Hieronder treft u financiële afronding (voor het overzicht zijn de cijfers uit de brief aan de raad van 12 september en 30 november, alsmede de initiële begroting in de tabel cursief opgenomen):

Tabel 1				
	<i>Begrote lasten 2023</i>	<i>Raming lasten commissie Samenleving dd. 12-9-23</i>	<i>Raming lasten commissie Samenleving dd. 30-11</i>	<b>Werkelijke lasten jaarrekening 2023</b>
<b>Stichtingskosten 2023</b>				
Achterstallig onderhoud	<i>69.000</i>	<i>198.414</i>	<i>343.564</i>	<b>225.547</b>
Terreininrichting (zie toelichting buitenruimte)	<i>150.000</i>	<i>150.000</i>	<i>8.429</i>	<b>8.429</b>
Afwerking	<i>472.000</i>	<i>462.974</i>	<i>467.501</i>	<b>487.843</b>
Advies en ondersteuning		<i>133.016</i>	<i>94.928</i>	<b>56.872</b>
<b>Kosten 2023</b>				
Huur (incl HOED)	<i>458.872</i>	<i>465.215</i>	<i>465.215</i>	<b>459.300</b>
Onderhoud	<i>385.353</i>	<i>56.732</i>	<i>73.393</i>	<b>72.959</b>
Beheer	<i>134.980</i>	<i>95.377</i>	<i>95.377</i>	<b>95.740</b>
OZB	<i>6.663</i>	<i>6.150</i>	<i>6.150</i>	<b>17.663</b>
Servicekosten	<i>429.000</i>	<i>412.133</i>	<i>358.901</i>	<b>224.981</b>
Kosten innovatiefonds	<i>105.259</i>			<b>77.984</b>
<b>Totale lasten</b>	<b><i>2.211.127</i></b>	<b><i>1.980.011</i></b>	<b><i>1.913.458</i></b>	<b>1.727.317</b>

	<i>Begrote baten 2023</i>	<i>Raming baten commissie Samenleving dd. 12-9-23</i>	<i>Raming baten commissie Samenleving dd. 30-11-23</i>	<b>Werkelijke baten jaarrekening 2023</b>
<b>Baten 2023</b>				
Huur (incl HOED)	545.495	362.179	362.179	<b>436.919</b>
Vergoeding antennemast				<b>6.000</b>
Servicekosten		162.472	184.850	<b>186.509</b>
Inkomsten innovatiefonds	105.259			<b>77.984</b>
Inzet reserve Oldenhove	1.065.000	1.065.000	1.065.000	<b>1.065.000</b>
<b>Totale baten</b>	<b>1.715.754</b>	<b>1.589.651</b>	<b>1.612.029</b>	<b>1.772.412</b>
<b>Saldo</b>	<b>-495.373</b>	<b>-390.360</b>	<b>-301.429</b>	<b>45.095</b>

In bovenstaande tabel 1 worden in de linkerkolom de begrote lasten en baten van project Oldenhove vermeld, het saldo van € 495.373 wordt gevormd door een overheveling uit 2022 (€ 150.000) en een extra budget van € 345.373 dat in de zomernota is toegekend i.v.m. achterstallig onderhoud. In september en november zijn tijdens de commissie Samenleving updates gegeven van de financiële stand van zaken. In de laatste kolom staan de lasten en baten per eind 2023.

Er is begroot een negatief saldo van € 495.373 en per eind 2023 blijkt dit een saldo van € 45.095 te zijn, dit betekent dit een positieve afwijking ten op zichte van de begroting van € 540.468. Hiervan wordt een bedrag van € 141.571 overgeheveld naar 2024 conform het voorstel budgetoverheveling dat in de raad van 1 februari besloten is, dit betreft het budget voor de buitenruimte van Oldenhove. Via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2023 zal dit verwerkt worden. Van het restant van het voordelige resultaat op Oldenhove over 2023 (€ 398.897) wordt voorgesteld dit via bestemming van het jaarrekeningresultaat 2023 toe te voegen aan de reserve Oldenhove.

Dit is een positieve bijstelling ten opzichte van de eerdere verwachting om nagenoeg de gehele reserve te moeten benutten. De reserve Oldenhove kan in 2024 ingezet worden om tekorten op te vangen. Enig voorbehoud dient te worden gemaakt ten aanzien van een aantal baten die in deze cijfers zijn opgenomen als transitoria (boekingen die in 2024 verwerkt worden voor 2023).

#### *Toelichting verschil prognose – jaarrekening*

Bij het opmaken van de laatste prognose is nog rekening gehouden dat er enige werkzaamheden zouden worden ingezet. Al snel is gekozen om deze stil te leggen en eerst te focussen op een totaalplan waarin alle te renoveren zaken in beeld komen. Dit om te voorkomen dat in de snelheid wederom fouten in de uitvoering plaatsvinden. Met betrekking tot de servicekosten zien we een positieve bijstelling met betrekking tot de raming van gas en elektra.

#### *Buitenruimte*

In de raad van 1 februari heeft u raad besloten het resterende budget voor de buitenruimte ad. € 141.571 over te hevelen naar 2024. Bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2023 wordt dit daadwerkelijk geëffectueerd. In verband met uitgelopen verbouwing is de aanpak van de buitenruimte voorlopig opgeschort. De investeringen in de buitenruimte worden afgeschaald: er wordt gericht ingezet op schoon, heel en veilig. Eveneens wordt de beoogde speelvoorziening versoberd.

#### **Totaalkosten tot nu toe**

Gevraagd is eveneens de totaalkosten van het project Oldenhove tot nu toe in beeld te brengen. In tabel 2 treft u de stand tot het sluiten van de jaarrekening 2023.

Tabel 2			
Kosten tot nu toe	2022	2023	Totaal
Kosten	1.783.972	1.727.317	3.511.289
Baten	9.741	629.428	639.169
Saldo kosten-baten	-1.774.231	-1.097.889	-2.872.120
Subsidies rijk	450.000	1.065.000	1.515.000
subsidie innovatiefonds		77.984	
<b>Saldo na verwerken subsidie – uit algemene middelen</b>	<b>-1.324.231</b>	<b>45.095</b>	<b>-1.279.136</b>

Het totaalbedrag dat de gemeente de afgelopen 2 jaar uit de algemene middelen heeft toegevoegd aan het project Oldenhove bedraagt thans € 1.279.136. Uiteraard zijn er ook vooruitlopend op het project kosten gemaakt. In 2021 bedroegen deze voor bewonersavonden en juridische bijstand € 25.439.

## Verwachting 2024

Ten aanzien van de verwachting van de exploitatie voor 2024 zijn er enkele wijzigingen ten opzichte van de eerder aan u gestelde informatie. Dit houdt verband met een andere invulling voor de 5<sup>e</sup> etage. Daarnaast is het noodzakelijk gebleken enkele posten aan te passen, omdat eerder ramingen niet juist zijn gebleken of de kostprijs is toegenomen.

Tabel 3		
Exploitatie 2024	Kosten	Baten
Huur (incl HOED)	409.300	535.025
Huur antennemast	-	7.000
Onderhoud	80.474	-
Beheer	97.025	-
OZB	18.264	-
Servicekosten	224.981	224.981
Totaal	830.044	767.006
<b>Saldo kosten-baten</b>	<b>-63.038</b>	

## Toelichting kosten en baten exploitatie 2024

### Huur

In voorgaande memo bent u geïnformeerd over het voorstel tot huurverlaging aan Sint Jacob. Sint Jacob heeft aangegeven gebonden te zijn aan beleidsregels die gesteld worden door het College sanering zorginstellingen. Vanwege deze gebondenheid kan Sint Jacob niet zonder meer afwijken van eerdere taxaties. Aan de gemeente is gevraagd om een nadere financiële onderbouwing van de gevraagde huurverlaging. Op basis hiervan heeft Sint Jacob huurverlaging aangeboden oplopend naar circa € 450.000 voor de resterende 9 jaar van het huurcontract, jaarlijks € 50.000. Daarmee wijzigt de jaarlijks te indexerende huur van € 390.000 naar € 340.000. Dit bedrag komt overeen met de laagste taxatie. Sint Jacob heeft aangegeven dat een verdere verlaging niet mogelijk is. Het huurcontract biedt ook geen ruimte om kosten voor de renovatie bij Sint Jacob neer te leggen. Gunstigheid in het huurcontract betreft het jaarlijkse indexatiecijfer dat niet de consumentenprijsindex (CPI) volgt, maar is vastgesteld op 2,5%. Het afgelopen jaar zat de CPI ruim hierboven. Het college heeft na afweging besloten de korting op de huur te aanvaarden. Dit wordt binnenkort contractueel afgehecht. In tabel 3 is deze nieuwe huurprijs verwerkt.

Ten aanzien van de huurinkomsten zijn er nu 70 woningen bewoond. Daarnaast worden diverse ruimtes verhuurd aan maatschappelijke organisaties: Kennemerhart, Vluchtelingenwerk, Timmerclub en een start-up van één van de bewoners. Van de onbewoonde woningen zijn 17 nu niet verhuurbaar, in verband met technische problemen (inclusief westelijke vleugel van de 5<sup>e</sup> etage), 6 woningen wachten op invulling. De huuropbrengst voor 2024 van deze woningen en overige ruimtes wordt nu geraamd op € 465.725. De huurbaten in tabel 3 betreft dit bedrag vermeerderd met de huurinkomsten van de HOED.

De huisartsenpost valt buiten het huurcontract van de gemeente met Sint Jacob, maar hebben een separaat contract met Sint Jacob. De gemeente int de huursom en stort deze één op één door naar Sint Jacob. Wel draagt de huisartsenpraktijk bij aan de servicekosten.

De westelijke vleugel van de 5<sup>e</sup> etage staat nu leeg en wacht op een nieuwe invulling, maar is in de huidige staat niet verhuurbaar. Hierdoor is in tabel 3 een tekort van € 63.038 op de exploitatie ontstaan. Beoogd wordt voor circa 20 Oekraïense vluchtelingen een plek te bieden. Hierover wordt overleg gevoerd met het Rijk over vergoeding. Enkele al gemaakte kosten voor het pand komen mogelijk in aanmerking voor een (naar rato) vergoeding, naast de kosten voor het gereedmaken van de verdieping. Per gerealiseerd bed ontvangt de gemeente een dagvergoeding van € 61, oplevering is

voorzien voor eind Q2. Dit is wel krap gelet op de nodige werkzaamheden die nog verricht moeten worden alvorens met de afbouw van de westelijke vleugel van de 5<sup>e</sup> etage te kunnen starten. Uitgaande van een beoogde start op 1 juli levert dit geraamd € 231.350 op voor 2024, dat deels inzetbaar is ter dekking van huur. Beoogd wordt deze vleugel de komende 3 jaar beschikbaar te stellen voor deze doelgroep, al naar gelang dit vanwege de oorlog in de Oekraïne noodzakelijk is. De huurbaten die waren voorzien op basis van de verhuur van de 5<sup>e</sup> etage aan Parlan waren begroot op circa € 100.000. Met de nieuwe invulling van de 5<sup>e</sup> etage worden de wegvallende huurbaten van Parlan gecompenseerd en dragen we bij aan de vraag naar opvangvoorzieningen voor Oekraïense vluchtelingen. De wegvallende huurbaten van Parlan zijn in tabel 6 verwerkt, de mogelijke nieuwe dekking van huurlasten vanwege de opvang Oekraïense vluchtelingen nog niet.

#### *Onderhoud*

De jaarlijkse instandhoudingskosten zijn onder deze post opgenomen (voor zo ver noodzakelijk in verhouding tot de resterende huurtermijn). Naar aanleiding van het nieuwe MJOP kan hierop nog een bijstelling komen.

#### *Beheer*

De gemeente laat de beheertaken, zoals de inning van huren, servicekosten en de verrekening daarvan, huismeesterschap, contractbeheer etc. over aan beheerder VPS. Deze overeenkomst is voor 2 jaar afgesloten en wordt dit jaar opnieuw aanbesteed. Afhankelijk van de uitkomst hiervan is er vanaf medio november mogelijk een nieuwe beheerder. De kosten voor beheer zijn nu gebaseerd op de overeenkomst met VPS en kunnen mogelijk veranderen vanwege de nieuwe aanbesteding.

#### *Servicekosten*

De volgende zaken vallen onder de servicekosten: elektriciteit en gas woningen, elektriciteit en gas gemeenschappelijke ruimten, water, huismeester (kosten hiervan vallen binnen het contract beheer), gemeenschappelijke wasmachines, schoonmaak, technisch klein onderhoud, onderhoud dienst en recreatieruimten, wifi gemeenschappelijke ruimten en administratiekosten. Uitgangspunt is dat deze kosten in zijn geheel in rekening worden gebracht bij bewoners. Dit betreft een schatting op basis van de kosten die in 2023 zijn gemaakt.

#### *OZB*

Het tarief voor onroerende zaakbelasting (OZB) is eerder berekend op basis van niet-woningen. In verband met het realiseren van woningen is de grondslag en waarde gewijzigd en is hiermee de te betalen OZB gestegen ten opzichte van eerdere raming. Het bedrag betreft een schatting op basis van de aanslag 2023, vermeerderd met een indexatie van 3,4%.

#### *Antennemast*

Op het dak van Oldenhove is al langere tijd een antennemast van T-mobile aanwezig. In het huurcontract met Sint Jacob is opgenomen dat de huur die T-mobile hiervoor betaald aan Sint Jacob wordt verrekend met de huur. De geschatte opbrengst bedraagt voor 2024 circa € 7.000.

#### *Post onvoorzien*

Er is nu geen post onvoorzien opgenomen in het onderstaande overzicht ter dekking van onverwachte herstelmaatregelen van het pand vanaf 2024 en verder. Hiervoor kan pas een redelijke inschatting gedaan worden als het nieuwe Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en renovatieplan gereed is.

### **Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en aanvullende renovatie Oldenhove**

Om een totaalbeeld te kunnen vormen over de kosten die in 2024 en verdere jaren worden verwacht, is opdracht gegeven om een MJOP en voorlopige renovatieopgave op te stellen. Dit rapport is recent ontvangen en op basis van deze informatie wordt een totaalplan opgesteld. Uit de offertes en onderzoeken die zijn gedaan komt een stevige aanvullende renovatieopgave naar boven.

Behalve de directe kosten voor de bouwkundige zaken moeten er aanvullende kosten in beeld worden gebracht voor de operatie als geheel. De gemeente ontkomt er niet aan ook hiervoor nieuwe externe begeleiding in te huren om hiervoor een plan te maken en om de operatie te begeleiden. Daarnaast dient ook in het plan beheersmaatregelen te worden opgenomen, zoals bouwtoezicht en projectcontrolling. Dit gegeven maakt ook dat dat het college MJOP en de (voorlopige)

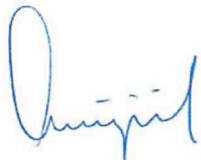
renovatieopgave nog niet rijp acht voor een budgetaanvraag bij de raad. Het totaalplan hopen we zo spoedig mogelijk aan u voor te leggen.

Het college vertrouwt erop dat hiermee de toezegging aan u is afgedaan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester

b/a  




, secretaris