

T.a.v. de gemeenteraad van Bloemendaal

Datum : 26 maart 2024
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 1243862
Behandeld door : College
Onderwerp : Toekomstscenario's Oldenhove
Verzonden :
Bijlage(n) : -

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de brief van 30 januari jl. hebben we u in antwoord op TCS 137 toegezegd dat nieuwe rapportages met de raad zullen worden gedeeld. Daarnaast is in de commissie verzocht om een aantal scenario's op te stellen voor de toekomst van Oldenhove. In deze brief gaan wij op beide toezeggingen in.

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 om op de kortst mogelijke termijn huisvesting gereed te hebben. Per 1 december 2022 was het hierdoor mogelijk huisvesting aan bewoners van Dennenheuvel aan te bieden, waar anders geen plek voor was geweest. 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.

In juli 2022 is een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en Technisch Due Dilligence rapport (TDD) opgeleverd. In het najaar van 2023 is besloten dit MJOP te voorzien van een update, waarin ook offertes voor het wegwerken van mankementen worden opgenomen. Dit heeft enige tijd gekost.



Het Meerjaren Onderhoudsplan 2024 (verder: MJOP 2024) voor Oldenhove is in de voorjaarsvakantie in concept ontvangen. Inmiddels is de rapportage ambtelijk bestudeerd en heeft het college hiervan kennis genomen.

MJOP 2024

Het MJOP 2024 is een plan voor de instandhouding van Oldenhove voor 10 jaar. In het MJOP 2024 is een aanvullende renovatieopgave opgenomen voor 2024 en jaarlijks onderhoud vanaf 2025 en verder. Voor de aanvullende renovatieopgave in 2024 is een bedrag opgenomen van circa € 1.8 miljoen incl. btw. Voor de opvolgende jaren is € 710.303 incl. btw geraamd voor onderhoud. Hiermee komt het totaal voor onderhoud geraamd in **het MJOP 2024 op circa € 2,5 miljoen**. Voor een deel zijn de opgenomen bedragen geraamd aan de hand van het prijspeil maart 2023, voor het in kaart brengen van de aanvullende renovatieopgave is gebruik gemaakt van actuele offertes en ramingen.

Renovatieopgave circa:€ 1,8 miljoen

Voor 2024 wordt een grote aanvullende renovatieopgave voorzien om diverse problemen en achterstallig onderhoud te verhelpen. Grotere posten in de aanvullende renovatieopgave in het MJOP 2024 zijn:

- | | |
|--|--------------------|
| • Herstellen van de gevelconstructie | € 63.999 ex btw |
| • Vervangen kooiladder | € 11.566 ex btw |
| • Diverse buitenwandopeningen | € 17.917 ex btw |
| • Diverse binnenwandopeningen | € 25.209 ex btw |
| • Vloeren | € 11.616 ex btw |
| • Plafondafwerking | € 48.032 ex btw |
| • Bliksembeveiliging | € 61.500 ex btw |
| • Verlichting | € 27.921 ex btw |
| • Riolering/Standleidingen gietijzer vervangen | € 1.050.000 ex btw |
| • Vochtproblematiek kelder | € 103.166 ex btw |

Onderhoud vanaf 2025 en verder circa € 710k

Voor de toekomst is de revisie van de liften nog een grote post van circa € 91k en het schilderwerk gedurende de jaren van € 178k, beide ex btw.

Riolering

De grootste post betreft het vervangen van de riolering. Hiervoor is **ruim € 1 mio geraamd**. Middels camera-inspectie zijn 3 standleidingen onderzocht en beoordeeld. Deze standleidingen verkeren in dermate slechte toestand, dat alleen vervanging mogelijk is. Relinen of het aanbrengen van een coating behoort technisch niet tot de mogelijkheden. Er is aangenomen dat alle standleidingen (circa 26 stuks) in eenzelfde toestand verkeren als de drie geïnspecteerde standleidingen, gelet op de gelijkende problemen die zich voordoen. In het totaalbedrag voor het herstel van de riolering is meegenomen het herstel van de appartementen (herstel vloeren, wanden, plafonds en sanitaire voorzieningen).

Niet meegenomen in het MJOP 2024; extra € 1 miljoen en € 680.000

Niet meegenomen in het MJOP 2024 zijn mogelijke kosten plankosten voor de renovatie zoals begeleiding, toezicht en organisatorische kosten zoals kosten voor verhuizing (uit-en inhuizing en tijdelijke woningen elders), hiervoor ramen wij kosten tussen de € 750.000 tot € 1.000.000.

Daarnaast is geen raming opgenomen voor de elektrische installatie, hiervoor ramen we een risicopost van circa € 180 k. Deze is werkzaam, maar wel oud en mogelijk kwetsbaar. Eveneens is geen risicoraming opgenomen van de mogelijke kosten van asbestsanering bij de aanpak van de riolering. Het maximale financiële risico ramen wij op **circa € 500 k** (kosten inclusief uitloop werkzaamheden, eventuele langere huisvesting elders).

Ten dele opgenomen in het MJOP 2024; buitenruimte

Een klein deel van het herstel van de buitenruimte is opgenomen in het MJOP 2024, zoals de verlichting. Het budget voor de buitenruimte is echter separaat gereserveerd en bedraagt nog € 141.571.

Inzage

Het MJOP 2024 is gereed voor inzage. Wenst u het MJOP 2024 in te zien, dan kunt u via de griffie een afspraak inplannen.

Scenario's

In de commissie is toegezegd een aantal scenario's uit te werken. Het MJOP 2024 is uitgewerkt in een nieuw uitgewerkte businesscase en vergeleken met 2 andere mogelijke scenario's over de toekomst van Oldenhove. Voor de volledige uitwerking van de verschillende scenario's verwijzen wij u graag naar de bijlage bij deze brief. Met St Jacob is verkend of er mogelijkheden zijn om Oldenhove aan te kopen of langer te huren. Van aankoop is geen sprake. De mogelijkheden om langer te huren zijn op dit moment ongewis en zeer onzeker en daarom niet in de scenario's opgenomen.

Er zijn 3 scenario's opgesteld:

Scenario 1	volledige renovatie conform MJOP 2024
Scenario 2	enkel het nodige, de gemeente zet in op de volledige huurtermijn van 10 jaar
Scenario 3	enkel het nodige, de gemeente maakt gebruik van de break-optie in het huurcontract, de huur eindigt eind 2027

Afhankelijk van het te kiezen scenario is meer of minder budget nodig. In alle scenario's is gewerkt met ramingen en aannames. Dit betekent dat daadwerkelijke kosten hoger of lager kunnen uitvallen. Daarnaast zijn er in alle drie de scenario's bouwkundige risico's. Hiervoor hebben we in de scenario's posten opgenomen en de post onvoorzien ingevuld.

In scenario 1 voorziet het college een extra benodigd budget van € 3.410.718. Dit bedrag is inclusief geraamde stelposten voor het opvangen van het risico op asbest en mogelijke vernieuwing van de elektrische installatie. Gezien de kosten die al zijn geïnvesteerd in Oldenhove in relatie tot huurlasten en opbrengsten heeft het college grote vraagtekens bij het verder investeren. Zeker gelet op de huurtermijn die na renovatie nog maar 7 jaar loopt. Een mogelijk substantieel langere huurtermijn om zo de kosten te dekken wordt niet verwacht. Ook vormt scenario 1 een zware belasting, niet op zijn minst voor de bewoners, die geconfronteerd worden met een grote renovatie waarbij een tijdelijke plek elders noodzakelijk zal zijn en brengt onrust met zich mee. Deze plekken op korte termijn realiseren is een uitdaging op zich.

Tussen scenario 2 en 3 zit geen noemenswaardig verschil in het extra benodigde budget, circa € 1.2 tot 1.3 mio. Echter bij scenario 2 stellen we grote vraagtekens bij de haalbaarheid, gelet op de problemen die er nu zijn. Een risico van scenario 2 is dat uiteindelijk alsnog gekozen moet worden tussen scenario 1 of 3 en lijkt dus enkel uitstel van een keuze. Op basis van de afgelopen jaren hebben we op dit moment geen reden om optimistisch te zijn over de komende jaren.

Scenario 3 geeft het meeste duidelijkheid. De kosten zijn nagenoeg hetzelfde als in scenario 2, echter met een kortere looptijd, maar gelet op de diverse mitsen en maren die in alle scenario's spelen, spreekt het college een eerste voorlopige voorkeur uit voor dit scenario. Het scenario biedt duidelijkheid en er kunnen actief plannen gemaakt worden voor de tijd na Oldenhove, waarbij nu ook de aandacht uitgaat naar het zoeken van een nieuwe plek voor de bewoners en toekomstige inwoners van Bloemendaal.

Vervolg

Het college gaat op korte termijn in overleg met Sint Jacob over de ontstane situatie. Daarnaast wordt contact gezocht met de subsidieverstrekkers. Wij komen hier op een later moment bij u op terug.

Het college vertrouwt erop dat u hiermee voor dit moment voldoende bent geïnformeerd en de twee toezeggingen zijn afgedaan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester

, secretaris.

