



## Memo Scenario's hoe verder met Oldenhove?

Datum: 21 maart 2024

---

### Aanleiding

Op 1 juni 2022 is het huurcontract met St Jacob ondertekend. Dit contract gaat uit van een contractduur van 10 jaar, met een 'break'optie op 5 jaar. Afgesproken is dat de huurovereenkomst in gaat op het moment dat de eerste bewoners hun intrek zouden nemen. In een allonge op de deze huurovereenkomst is overeengekomen dat per 1 december 2022 de huurovereenkomst in kan gaan. Daarmee loopt de huurovereenkomst af op 30 november 2032.

In de reserve Oldenhove is na verwerking van het jaarrekeningresultaat 2023 nog € 413.897 beschikbaar.

### *Meerjaren Onderhoudsplan 2024 (hierna: MJOP 2024)*

Op 19 februari is het concept MJOP 2024 ambtelijk ontvangen. Dit MJOP omvat zowel een aanvullende renovatieopgave als het jaarlijkse benodigde onderhoud tot het einde van de huurovereenkomst. In totaal voorziet het MJOP 2024 voor 2024 een aanvullende renovatieopgave van **€ 1.798.870**. Over de gehele looptijd van het huurcontract zijn de totale kosten van onderhoud op **€ 2.549.130 geraamd**.

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  |
| - Riolerings/standleidingen gietijzer vervangen | € 1.050.000 ex btw (nb.: raming met extrapolatie van offerte voor 3 naar ongeveer 26 standleidingen) |
| - Vochtproblematiek kelder                      | € 103.166 ex btw   |

Naast de kosten voor renovatieopgave dient rekening te worden gehouden met plankosten:

- inhuur begeleiding (directievoering, toezicht, aanbesteding) 150k: mogelijk hoger indien vertraging van uitvoering
- noodwoningen plus te nemen kosten zoals aansluitingen, funderingen, herstel terrein of alternatieve al dan niet bestaande woonruimte
- verhuiskosten
- ambtelijke begeleiding

Een grove raming van deze aanvullende plankosten bedraagt tussen de € 500.000 - €1.000.000.

In het MJOP 2024 zijn de volgende kosten niet opgenomen (circa € 1.8 mio):

- bovengenoemde plankosten, gemiddeld geraamd op € 750.000
- raming verwijderen van asbest bij de rioleringswerken. Dit is lastig te rammen, maar kan tamelijk in de papieren lopen. Een grove raming hiervoor bedraagt maximaal € 500.000



- verbouwing van de 5<sup>e</sup> etage tbv Oekraïners a € 200.000 (Uitgangspunt is dat deze kosten worden gedekt uit een te ontvangen rijksbijdrage hiervoor)
- aanpak buitenruimte en spelen a € 142.000 + € 30.000 (was € 100.000): deze budgetten zijn al gereserveerd

### *Hoe nu verder*

De vraag die zich voordoet is: hoe nu verder? Welke afweging dient te worden gemaakt bij het nu opnieuw investeren in Oldenhove, hoe verhoudt zich dat ten opzichte van de terugverdientijd, de maatschappelijke opgave en zijn er keuzes te maken?

Om een afweging te kunnen maken zijn een drietal scenario's benoemd en uitgewerkt:

1. Investeren conform MJOP
2. Enkel het hoognodige en verder 'wait and see'.
3. Niet meer investeren, huurovereenkomst beëindigen op 5 jaar

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.

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.

### **Scenario 1: Investeren conform MJOP, € 3.3 miljoen**

In de onderstaande businesscase worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Volledige renovatie en jaarlijkse kosten conform MJOP
- Plankosten excl advies en ondersteuning bovenop MJOP opgave worden geraamd op € 600.000 (indien maximaal 3 maanden huisvesting elders)
- Kosten advies en ondersteuning wordt geraamd op € 150.000 (uitgaande van uitvoering 6 mnd en voorbereiding half jaar, doorlooptijd circa 1,5 jaar)
- Uitgegaan wordt van een termijn van leegstand van maximaal 3 maanden in 2025, waarin geen huur wordt ontvangen; bewoners worden elders tijdelijk opgevangen
- Vanaf 2026 wordt een maximale bezetting gehanteerd (geraamd)
- Buitenterrein wordt opgepakt
- Post onvoorzien is opgenomen met een raming voor eventueel asbestverwijdering en renovatie van de elektrische installatie. Vanaf 2025 en verder conform originele businesscase geraamd.



OLDENHOVE SCENARIO 1													
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
	1 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	11 mnd		
KOSTEN	jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
1. Huurlasten ex. huisartsen (indexatie 2,5%)	€	38.275	390.000	340.000	348.500	357.213	366.143	375.296	384.679	394.296	404.153	379.736	3.778.290
2. Onderhoud	€	-	72.959	39.957	60.501	32.012	18.064	410.999	34.369	72.140	€ 82.218	€	823.219
3. Beheer	€	82.087	95.740	98.134	100.587	103.102	105.679	108.321	111.029	113.805	116.650	109.602	1.144.735
4. OZB Eigenaar	€	-	17.663	18.105	18.557	19.021	19.497	19.984	20.484	20.996	21.521	20.220	196.047
5. Achterstallig onderhoud	€	1.026.133	225.547	€ 1.798.870									3.050.550
6. Plankosten	€	-	-	€ 600.000									600.000
7. Terreinrichting	€	-	8.429	€ 141.571									150.000
8. Afwerkingen	€	389.970	487.843										877.813
9. Advies en ondersteuning	€	82.882	56.872	€ 150.000									289.754
10. Innovatiefonds	€	-	77.984										77.984
11. Onvoorziene	€	85.559	-	€ 680.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	65.771	1.321.330
12. Servicekosten	€	107.600	224.981	230.606	172.954	242280	248.337	254.545	260.909	267.432	274.118	257.556	2.541.318
Totaal kosten	€	1.812.506	1.658.018	€ 4.097.242	771.099	823.627	827.720	1.239.146	881.470	938.668	968.659	832.885	14.851.040
<b>BATEN</b>													
1. Huurbaten	€	-	367.919	465.725	349.293	598.789	613.759	629.103	644.830	660.951	677.475	636.544	5.644.388
2. Vergoeding antennemast	€	-	7.000	7.175	7.354	7.538	7.727	7.920	8.118	8.321	8.529	8.014	77.695
3. Baten servicekosten	€	-	186.509	230.606	172.954	242280	248.337	254.545	260.909	267.432	274.118	257.556	2.395.246
4. Innovatiefonds	€	-	77.984										77.984
5. Baten subsidie	€	459.741	666.103	413.897									1.539.741
6. baten elders	€	-	€ 141.571										141.571
Totaal baten	€	459.741	1.305.515	€ 1.258.974	529.601	848.607	869.822	891.568	913.857	936.704	960.121	902.114	9.876.625
saldo baten -/ -kosten	€	-1.352.765	-352.503	-2.838.268	-241.498	24.980	42.103	-347.578	32.388	-1.964	-8.538	69.228	-4.974.415
cumulatief	€	-1.352.765	-1.705.268	-4.543.536	-4.785.033	-4.760.053	-4.717.950	-5.065.528	-5.033.141	-5.035.105	-5.043.643	-4.974.415	-4.974.415
tekort budget voor rest looptijd 2024-2032	€	-3.269.147											

Bovenstaande businesscase laat een tekort zien van circa € 5 mio over de totale looptijd van het huurovereenkomst. Dit betreft een gemiddeld jaarlijks tekort van € 497 K. Het extra budget dat aan te vragen budget wordt geraamd op **€ 3.269.147**.

#### aandachtspunten:

- Wellicht enige terugbetaling subsidies: subsidies zijn verleend voor 90 woningen die na oplevering 10 jaar beschikbaar zijn
- Circa 90 woningen/huisvesting doelgroepen geborgd voor komende 8 jaar
- De gemeente is een verantwoorde verhuurder
- Het project gaat weer terug in projectfase
- Alternatieve huisvesting noodzakelijk (noodwoningen mits beschikbaar)
- Uit- en inhuizing van bewoners, onrust onder bewoners, belastend
- Vragen of we er dan echt zijn?
- Mogelijke beschadiging van verkeersruimten ivm verbouwingen
- Overlast
- Druk op organisatie, inhuur
- Groot risico op asbestvondsten in afzuigkanalen, eveneens risico op vertraging
- Doorlooptijd circa 1,5 jaar

#### Scenario 2: Enkel het hoognodige en verder 'wait and see': € 1.2 miljoen.

Het uitgangspunt van dit scenario is zo min mogelijk investeren in het pand en de vinger aan de pols houden en enkel te herstellen waar nodig om zo een deel verhuurbaar te houden. Hierbij wachten we hoe het pand zich houdt en houden de optie open om over 4 jaar de overeenkomst te beëindigen, we richten ons echter op 10 jaar. De grote investering aan de riolering wordt achterwege gelaten. Binnen dit scenario wordt niet geheel niets gedaan, een deel van het MJOP wordt wel uitgevoerd, het blijft noodzakelijk om toch enkele zaken op te pakken.

#### Uitgangspunten:

- Jaarlijkse kosten voor onderhoud ramen we wel. De eerdere geraamde bedragen voor 2024 en verder worden geïndexeerd meegenomen.
- Noodzakelijk te nemen kosten voor achterstallig onderhoud zijn circa 250k in 2024 en betreft o.a. het waterdicht maken van het dak, gevel, hemelwaterafvoer en kelder.
- Maximaal te verhuren units: 81



- Post onvoorzien is gevuld met raming uit originele businesscase
- Buitenterrein wordt opgepakt, doch sober

OLDENHOVE SCENARIO 2 'WAIT AND SEE'													
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
	1 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	11 mnd		
KOSTEN	jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
1. Huurlasten ex. huisartsen (indexatie 2,5%)	€	38.275	€ 390.000	€ 340.000	€ 348.500	€ 357.213	€ 366.143	€ 375.296	€ 384.679	€ 394.296	€ 404.153	€ 379.736	€ 3.778.290
2. Onderhoud	€	-	€ 72.959	€ 74.783	€ 76.653	€ 78.569	€ 80.533	€ 82.546	€ 84.610	€ 86.725	€ 88.893	€ 83.523	€ 809.795
3. Beheer	€	82.087	€ 95.740	€ 98.134	€ 100.587	€ 103.102	€ 105.679	€ 108.321	€ 111.029	€ 113.805	€ 116.650	€ 109.602	€ 1.144.735
4. OZB Eigenaar	€	-	€ 17.663	€ 18.105	€ 18.557	€ 19.021	€ 19.497	€ 19.984	€ 20.484	€ 20.996	€ 21.521	€ 20.220	€ 196.047
5. Achterstallig onderhoud	€	1.026.133	€ 225.547	€ 250.000									€ 1.501.680
6. Terreinrichting	€	-	€ 8.429	€ 100.000									€ 108.429
7. Afwerkingen	€	389.970	€ 487.843										€ 877.813
8. Advies en ondersteuning	€	82.882	€ 56.872										€ 139.754
9. Innovatiefonds	€	-	€ 77.984										€ 77.984
10. Onvoorzien	€	85.559	€ -	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 65.771	€ 711.330
11. Servicekosten	€	107.600	€ 224.981	€ 230.606	€ 236.371	€ 242.280	€ 248.337	€ 254.545	€ 260.909	€ 267.432	€ 274.118	€ 257.556	€ 2.604.734
Totaal kosten	€	1.812.506	€ 1.658.018	€ 1.181.627	€ 850.667	€ 870.184	€ 890.189	€ 910.693	€ 931.711	€ 953.253	€ 975.335	€ 916.408	€ 11.950.590
<b>BATEN</b>	<b>jaar</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>Totaal</b>
1. Huurbaten	€	-	€ 367.919	€ 465.725	€ 477.368	€ 489.302	€ 501.535	€ 514.073	€ 526.925	€ 540.098	€ 553.601	€ 520.154	€ 4.956.701
2. Vergoeding antenennemast	€	-	€ 7.000	€ 7.175	€ 7.354	€ 7.538	€ 7.727	€ 7.920	€ 8.118	€ 8.321	€ 8.529	€ 8.014	€ 77.695
3. Baten servicekosten	€	-	€ 186.509	€ 230.606	€ 236.371	€ 242.280	€ 248.337	€ 254.546	€ 260.910	€ 267.432	€ 274.118	€ 257.557	€ 2.458.667
3. Innovatiefonds	€	-	€ 77.984										€ 77.984
4. Baten subsidie	€	459.741	€ 666.103	€ 413.897									€ 1.539.741
5. Terugbetaling subsidies	€	-	-	€ -153.974									€ -153.974
6. Baten elders	€	-	-	€ 100.000									€ 100.000
Totaal baten	€	459.741	€ 1.305.515	€ 1.217.403	€ 567.120	€ 739.121	€ 757.599	€ 776.539	€ 795.952	€ 815.851	€ 836.248	€ 785.724	€ 9.056.813
saldo baten -/- kosten	€	-1.352.765	€ -352.503	€ 35.776	€ -283.548	€ -131.063	€ -132.590	€ -134.154	€ -135.758	€ -137.402	€ -139.087	€ -130.684	€ -2.893.777
tekort budget voor rest looptijd 2024-2032	€	-1.188.509											

De businesscase laat een tekort zien van circa € 2.9 mio over de looptijd van het contract. Gemiddeld bedraagt het tekort € 289 K per jaar. Het extra budget dat aan te vragen budget wordt geraamd op € 1.188.509

De volgende aandachtspunten kunnen worden genoemd:

- o Geen grote investering
- o Mogelijk lagere jaarlijkse kosten
- o Onverhuurbare units (81 van 90, mogelijk een aantal schakelwoningen nodig)
- o Terugbetaling subsidie: voor niet gerealiseerde woningen
- o Onzekerheid over de te halen huurtermijn van 10 jaar (anders zie scenario 3)
- o Veel calamiteiten, overlast, onzekerheid over risico's en kosten
- o Goed verhuurderschap mogelijk knel
- o Veel druk op locatiemanagement/beheer
- o N.b.: momenteel wordt ongeveer maandelijks een lekkage hersteld, voorts zijn er nog een paar vocht / schimmel problemen niet gerelateerd aan de riolering

### Scenario 3: Niet meer investeren, huurovereenkomst beëindigen op 5 jaar: € 1.3 miljoen

Dit scenario betreft het nu stoppen met Oldenhove.

Uitgangspunten in dit scenario:

- Investerings worden niet meer gedaan, onderhoud beperkt zich tot uiterst nodige 250k.
- Een plan voor uithuizing wordt gestart.
- Wat nog verhuurd kan worden, wordt verhuurd; er wordt uitgegaan van een leegloop van 10% vanaf jaar 2026 (aanneme).
- Er worden geen ingrepen meer gedaan om woningen bewoonbaar te maken.
- Het contract met St Jacob wordt per 12-2027 beëindigd.
- Er wordt nog enig onderhoud gepleegd t.b.v. zittende huurders, maar beperkt tot een minimum



OLDENHOVE SCENARIO 3		2022	2023	2024	2025	2026	2027	
		1 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	11 mnd	
KOSTEN	jaar	0	1	2	3	4	5	Totaal
1. Huurlasten ex. huisartsen (indexatie 2,5%)		€ 38.275	€ 390.000	€ 340.000	€ 348.500	€ 357.213	€ 335.631	€ 1.809.618
2. Onderhoud		€ -	€ 72.959	€ 74.783	€ 76.653	€ 78.569	€ 73.822	€ 376.785
3. Beheer		€ 82.087	€ 95.740	€ 98.134	€ 100.587	€ 103.102	€ 96.872	€ 576.521
4. OZB Eigenaar		€ -	€ 17.663	€ 18.105	€ 18.557	€ 19.021	€ 17.872	€ 91.218
5. Achterstallig onderhoud		€ 1.026.133	€ 225.547	€ 250.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.501.680
6. Terreinrichting		€ -	€ 8.429	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.429
7. Afwerkingen		€ 389.970	€ 487.843	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 877.813
8. Advies en ondersteuning		€ 82.882	€ 56.872	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 139.754
9. Innovatiefonds		€ -	€ 77.984	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 77.984
10. Onvoorzien		€ 85.559	€ -	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 365.559
11. Servicekosten		€ 107.600	€ 224.981	€ 230.606	€ 207.545	€ 166.036	€ 106.540	€ 1.043.307
Totaal kosten		€ 1.812.506	€ 1.658.018	€ 1.081.627	€ 821.842	€ 793.940	€ 700.737	€ 6.868.669
BATEN	jaar	0	1	2	3	4	5	Totaal
1. Huurbaten		€ -	€ 367.919	€ 465.725	€ 512.298	€ 461.068	€ 380.381	€ 2.187.390
2. Vergoeding antennemast		€ -	€ 7.000	€ 7.175	€ 7.354	€ 7.538	€ 4.837	€ 33.905
2. Baten servicekosten		€ -	€ 186.509	€ 230.606	€ 207.545	€ 166.036	€ 106.540	€ 897.237
3. Innovatiefonds		€ -	€ 77.984					€ 77.984
3. Baten subsidie		€ 459.741	€ 666.103	€ 413.897				€ 1.539.741
4. terugbetaling subsidies					€ -846.858			€ -846.858
Totaal baten		€ 459.741	€ 1.305.515	€ 1.117.403	€ -119.660	€ 634.642	€ 491.758	€ 3.889.399
saldo baten -/- kosten		€ -1.352.765	€ -352.503	€ 35.776	€ -941.502	€ -159.298	€ -208.979	€ -2.979.270
tekort budget voor rest looptijd 2024-2027		€ -1.274.002						

De businesscase laat over de looptijd van 5 jaar een tekort zien van circa € 3 mio. Jaarlijks is dat gemiddeld € 596 K (over 5 jaar). Het extra budget dat aan te vragen budget wordt geraamd op **€ 1.274.002**.

De volgende aandachtspunten kunnen bij dit scenario worden genoteerd:

- Geen grote aanvangsinvestering meer nodig, nog wel een beperkte investering nodig
- Duidelijkheid over einde contract
- Mogelijk een deel van investeringen terug van St Jacob, indien een huurder gevonden wordt (lijkt gezien de staat van het gebouw moeizaam)
- Kortere belasting op begroting
- Potentieel hoge jaarlijkse kosten
- Moeilijk te voorspellen hoe lang e.e.a. goed blijft
- Steeds meer calamiteiten
- Goed verhuurderschap mogelijk knel, ook naar overige partijen
- Enige leegstand mogelijk
- Fors deel subsidie terug moeten betalen i.v.m. niet gerealiseerde woningen en korte termijn
- Druk op organisatie, locatiemanagement
- Eerder wegvallen van woonruimte: urgentie op nieuwe woonruimte zoeken/ontwikkelen
- Mogelijk kapitaalvernietiging



## De drie scenario's naast elkaar:

	<b>Scenario 1: Investeren conform MJOP</b>	<b>Scenario 2: Enkel het hoognodige en verder 'wait and see'</b>	<b>Scenario 3: Niet meer investeren, huurovereenkomst beëindigen op 5 jaar</b>
Kosten	497k per jaar (10 jaar)	289k per jaar (10 jaar)	596k per jaar (5 jaar)
Extra benodigd	€ 3.269.147	€ 1.188.509	€ 1.274.002
Aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wellicht enige terugbetaling subsidies: subsidies zijn verleend voor 90 woningen die na oplevering 10 jaar beschikbaar zijn</li> <li>• Circa 90 woningen/huisvesting doelgroepen geborgd voor komende 8 jaar</li> <li>• De gemeente is een verantwoorde verhuurder</li> <li>• Het gaat weer terug in projectfase</li> <li>• Alternatieve huisvesting noodzakelijk</li> <li>• Uit- en inhuizing van bewoners, onrust onder bewoners, belastend</li> <li>• Vragen of we er dan echt zijn?</li> <li>• Mogelijke beschadiging van verkeersruimten i.v.m. verbouwingen</li> <li>• Overlast</li> <li>• Druk op organisatie, inhuur</li> <li>• groot risico op asbestvondsten in afzuigkanalen, eveneens risico op vertraging</li> <li>• doorlooptijd circa 1,5 jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen grote investering</li> <li>• Mogelijk lagere jaarlijkse kosten</li> <li>• onverhuurbare units (van de 81 van 90, mogelijk een aantal schakelwoningen nodig)</li> <li>• Terugbetaling subsidie: voor niet gerealiseerde woningen</li> <li>• Onzekerheid over de te halen huurtermijn van 10 jaar (anders zie scenario 3)</li> <li>• Veel calamiteiten, overlast, onzekerheid over risico's en kosten</li> <li>• Goed verhuurderschap mogelijk knel</li> <li>• Veel druk op locatiemanagement/ beheer</li> <li>• N.b.: momenteel wordt ongeveer maandelijks een lekkage hersteld, voorts zijn er nog een paar vocht / schimmel problemen niet gerelateerd aan de riolering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen grote aanvangsinvestering meer nodig, nog wel een beperkte investering nodig</li> <li>• Duidelijkheid over einde contract</li> <li>• Mogelijk een deel van investeringen terug van St Jacob, indien een huurder gevonden wordt (gelet op staat gebouw moeizaam)</li> <li>• Kortere belasting op begroting</li> <li>• Potentieel hoge jaarlijkse kosten</li> <li>• Moeilijk te voorspellen hoe lang e.e.a. goed blijft</li> <li>• Steeds meer calamiteiten</li> <li>• Goed verhuurderschap mogelijk knel, ook naar overige partijen</li> <li>• Enige leegstand mogelijk</li> <li>• Fors deel subsidie terug moeten betalen i.v.m. niet gerealiseerde woningen en korte termijn</li> <li>• Druk op organisatie, locatiemanagement</li> <li>• Eerder wegvallen van woonruimte: urgentie op nieuwe woonruimte zoeken/ontwikkelen</li> <li>• Mogelijk kapitaalvernietiging</li> </ul>

## Vervolg

Afhankelijk van een te kiezen scenario, zal e.e.a. verder moeten worden uitgewerkt en verkend moeten worden. Hierbij moet gedacht worden aan de wijze van financiering, al dan beschikbare subsidies of de terugbetaling hiervan, alternatieve woonruimte etc.