

TER ATTENTIE VAN ALLE RAADSLEDEN

**Betreft:           Laatste oproep aan de leden van de gemeenteraad Heemstede tot verwerping /  
uitstel besluit H'dreef 156**

Ik doe hierbij een laatste oproep aan de leden van de raad om donderdag a.s. het besluit van het college tot aankoop pand H'dreef 156 te verwerpen - en ten minste uit te stellen voor nader onderzoek en onderbouwing. Het is een dwaas en onvoldoende doordacht plan. Er wordt blind gevaren op het oordeel van het COA, de financiële onderbouwing is gebaseerd op drijfzand, er bestaat groot risico op juridische procedures tegen de gemeente, het bestuur luistert niet naar haar burgers en mobiliseert niet de aanwezige expertise onder haar burgers, het draagvlak onder de direct omwonenden ontbreekt volledig. Het beeld onder de direct-omwonenden is: "de gemeente wil dit plan "coûte que coûte" (tegen elke prijs) er doorheen drukken.

De direct omwonenden zijn bereid om mee te denken aan oplossingen. Uitvoerig is daarover gesproken. Ik wil mij hier beperken tot enkele de financieel/budgetaire valkuilen van dit project - in een laatste poging u als raadsleden te wijzen op de financiële risico's, als volgt:-

1. In de discussie over aantallen wordt steeds voorbijgegaan aan de vraag of het bewuste pand überhaupt bouw- en veiligheidstechnisch kan worden gerenoveerd en aangepast voor tijdelijke opvang van XX amv-ers + Y permanente begeleiders - binnen de eisen van bouwbesluit 2012 [Amvb gebaseerd op de Woningwet];
2. Het Bouwbesluit 2012 [en ná begin 2024 de Blo Amvb] is hierin te alle tijde "ruling" en bepaalt het limiet aantal (niet de regels van het COA of NIDOS). Met een carrière-lange ervaring in planning en uitvoering van bouwprojecten heb ik gereede twijfels of 25 + 2 personen (en zelfs kleinere aantallen 10 tot 12) haalbaar zijn.
3. Het is ronduit naïef te noemen dat de gemeente een pand aankoopt zonder vóóraf onafhankelijk extern deskundig onderzoek te laten uitvoeren naar de bouwtechnische haalbaarheid van het huisvesten van genoemde aantallen, en naar eigen zeggen is blindgevaaren op het oordeel van makelaar, COA en NIDOS;
4. Het plan [van het COA] om de renovatie en aanpassingen van het pand te laten uitvoeren onder een z.g. "raamovereenkomst" [in plaats van een "openbare aanbesteding" procedure te volgen] is een "recipe for disaster" [financieel fiasco] en vormt een groot risico tot onbeheersbare budget overschrijdingen en vertraging in voortgang. Temeer daar het onmogelijk is om tot een zuivere kosten verdeling te komen tussen (i) de kosten van verduurzaming (voor rekening van Gemeente) en (ii) de kosten van overige bouwtechnische aanpassingen.
5. Bovendien kan de rechtmatigheid van het gebruik van een raamovereenkomst juridisch worden betwist. Er bestaat een reëel risico dat aannemers uit regio Heemstede gaan procederen tegen de gemeente op grond van discriminatie en uitsluiting van eerlijke competitie [overheden moeten bedrijven gelijke kansen bieden op opdrachten (Aanbestedingswet 2012)].
6. U kunt er gerust vanuit gaan dat de kosten van verduurzaming [energie label F naar label C] + kosten van alle overige noodzakelijke bouwtechnische aanpassingen uiteindelijk zullen uitkomen tussen de € 600,000 en € 800,000. Reken de helft daarvan voor verduurzaming €

300,000 - € 400,000 voor kosten gemeente. Het ingediende CDA amendement op dit punt is volstrekt onvoldoende. Laat u niets wijs maken door makelaar, aannemers of COA (welke partijen begrijpelijk uit self-interest handelen gelet op de huidige (nood)situatie). Win advies in bij onafhankelijke deskundigen ! En ja, mobiliseer zulk advies onder uw eigen burgers ! Het is daar volop aanwezig !

7. Het is volstrekt naïef te denken dat dit project kan worden gerealiseerd binnen een tijdsperiode van 3 maanden (zoals de gemeente doet geloven). Reken gerust op 6 tot 9 maanden. Er lijkt budgetair geen rekening te worden gehouden met de extra financieringslast ter overbrugging (al snel € 50,000).
8. Er is grote onduidelijkheid m.b.t. (i) de eigendomsrechten van de inbreng door het COA van bouwkundige aanpassingen en voorzieningen en (ii) boete bepalingen bij voortijdig beëindiging van de huurovereenkomst door COA.
9. Budgettair is geen rekening gehouden met de jaarlijks gederfde belastinginkomsten voor de gemeente [en het Rijk] nu het woonpand niet in private handen blijft. (WOZ belasting, overdrachtbelasting e.d.).
10. De huurinkomsten (€ 75,000 /jaar) zijn m.i. volstrekt onvoldoende voor dekking van kapitaallasten, afschrijvingen, onderhoud, verzekeringen, gederfde belasting inkomsten, kosten van extra gemeente inzet;
11. Risico op planschade claims en kosten van juridische procedures.

Ik wens u allen veel wijsheid.

Met vriendelijke groet,