

College van Burgemeester en Wethouders
Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Datum: 14-11-2017
Behandeld door: KL
Betreft: Schuylenburcht

Geacht College,

Met deze brief breng ik u, als aanvulling op de eerdere mondelinge toelichting, op de hoogte van de actuele ontwikkeling met betrekking tot het verzorgingshuis Schuylenburcht.

Zoals bij u bekend is WelThuis per 1 juli 2017 uit de Schuylenburcht vertrokken. Op dat moment waren nog vijf bewoners van WelThuis woonachtig in het verzorgingshuis. WelThuis was er niet in geslaagd deze bewoners te herhuisvesten, omdat deze bewoners in Oudewater wilden blijven wonen.

In overleg met het College van B&W, De Wulverhorst en De Woningraat is vervolgens afgesproken dat de vijf bewoners nog voor een tijdelijke periode in de Schuylenburcht konden blijven wonen, waarbij de zorgverlening door De Wulverhorst is opgepakt.

In de zomer is één van de vijf bewoners verhuisd naar De Wulverhorst, omdat intensieve zorgverlening in de Schuylenburcht niet goed mogelijk was. Enige tijd daarna is een tweede bewoner verhuisd naar De Wulverhorst. Vervolgens hebben de drie overige bewoners te kennen gegeven ook uit de Schuylenburcht weg te willen. Inmiddels zijn alle bewoners verhuisd en staat het zorgdeel dat door WelThuis werd gehuurd geheel leeg.

Onderzoek tijdelijke verhuur

Na het vertrek van WelThuis is onderzocht of het mogelijk is een deel van de Schuylenburcht voor een periode van twee jaar tijdelijk te verhuren, omdat het Basishuis van Abrona, het Hospice en huurders van de inleunwoningen nog in de Schuylenburcht gehuisvest zijn.

Belangrijk aspect in de afweging om een deel van de Schuylenburcht tijdelijk te verhuren is geweest dat het aantal verhuringen in totaliteit niet te groot mag worden om problemen te voorkomen met betrekking tot de herhuisvesting na twee jaar.

De opzet was ca. 8 kamers te verhuren aan De Wulverhorst voor huisvesting van ouderen met een lichte zorgvraag en een aantal kamers voor een kortdurende opname, waarbij de zorgverlening door De Wulverhorst zou plaatsvinden. Tevens is gedacht aan de tijdelijke verhuur van kamers aan inwoners met een sociale probleemsituatie en aan het huisvesten van een aantal statushouders.



De praktijk blijkt echter weerbarstiger dan aanvankelijk gedacht. In de afgelopen periode is gebleken dat van de wachtlijst van De Wulverhorst geen ouderen met een (lichte) zorgindicatie naar de Schuylenburcht willen, omdat geen helderheid kan worden geboden over de tijdelijke huisvesting. Tevens speelt in de afweging van mensen mee dat zij twee keer moeten verhuizen, daartoe moeten zij in staat en bereid zijn. Één ouder gezinnen met één of meerdere kinderen met een huisvestingsprobleem door scheiding hebben, in voorkomende gevallen, te kennen gegeven niet in de Schuylenburcht te willen gaan wonen. De reden hiervoor was dat er sprake is van een 1-kamer appartement zonder aparte slaappleegheid en zonder kookvoorzieningen.

Een stichting voor jeugdzorg uit de regio had aanvankelijk interesse om twee groepen van ieder zes jongeren onder te brengen in de Schuylenburcht. Gezien het feit dat er sprake is van een tijdelijke situatie en dat er forse kosten moeten worden gemaakt om bepaalde delen van het gebouw geschikt te maken voor twee groepen, hebben zij aangegeven de huurprijs te hoog te vinden.

Kosten voor tijdelijke verhuur

Dan ga ik nu in op een recente ontwikkeling. Enige weken terug ontvingen wij van stichting Abrona een rapport over de brandveiligheid van het Basishuis, dat zij hadden laten opstellen door adviesbureau Vlampunt.

De conclusie van het rapport is dat de bouwkundige brandveiligheid niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw.

Naar aanleiding hiervan heeft De Woningraat adviesbureau DVT ingeschakeld om de bouwkundige brandveiligheid van de Schuylenburcht op basis van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw te laten toetsen. Tevens is in overleg met de wethouders Duindam en Ypma het rapport van Vlampunt ter advisering voorgelegd aan de VRU.

Adviesbureau DVT geeft aan dat op basis van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw er bouwkundige aanpassingen moeten worden aangebracht om aan de regelgeving te voldoen. De VRU beperkt haar advies tot het Basishuis. De VRU onderschrijft niet alle aspecten uit het rapport van Vlampunt met betrekking tot het Basishuis, maar geeft wel aan dat verbeteringen moeten worden aangebracht in de brandscheidingen tussen het Basishuis en de rest van het gebouw.

Uitgaande van de situatie dat de Schuylenburcht voor een periode van twee jaar voor een deel wordt verhuurd, dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving.

Dat betekent aanpassing en certificering van de BMI en PZI, aanpassingen aan en beheermaatregelen van het waterleiding netwerk in het kader van legionella preventie en bouwkundige aanpassingen in het kader van brandveiligheid.

Deze kosten worden geraamd op ca. € 350.000,-.

De kosten van beheer, onderhoud en energie van de Schuylenburcht bedragen voor een periode van twee jaar ca. € 150.000,-. Totaal bedragen de kosten voor de periode van twee jaar dus ca. € 500.000,-.

Bij tijdelijke verhuur van een deel van de Schuylenburcht is de geraamde opbrengst € 75.000,- per jaar, voor twee jaar is dit € 150.000,- (optimistisch scenario). Per saldo is dan sprake van een tekort van € 350.000,-.

Besluit geen tijdelijke verhuur

Op basis van bovenstaande afwegingen hebben we besloten de Schuylenburcht niet tijdelijk te gaan verhuren. Alle betrokken partijen bij de Schuylenburcht en huurders zijn inmiddels op de hoogte gebracht van ons besluit.

Op korte termijn vinden met de huurders en instellingen gesprekken plaats over de wensen en mogelijkheden van (tijdelijke) herhuisvesting. Tevens vindt op zeer korte termijn een overleg met Abrona plaats om over de huidige situatie te overleggen en welke acties moeten worden genomen om de veiligheid te waarborgen.

Het besluit betekent ook dat De Woningraat start met de voorbereidingen van de planontwikkeling van de nieuwbouw op de locatie Schuylenburcht. Bij de planontwikkeling wordt de gemeente, Abrona, het Hospice, De Wulverhorst en de cliëntenraad betrokken.

Indien u nadere toelichting wenst, ben ik daartoe vanzelfsprekend bereid.

Met vriendelijke groet,



Karl Lissendorp
Directeur-bestuurder

Cc Abrona
De Wulverhorst
Hospice Oudewater
Raadsfracties gemeenteraad