

Herstel blokhut Koudenhoorn

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-25-478744
Datum collegevergadering: 6 januari 2026
datum raadsvergadering: 26 februari 2026
agendapunt:
portefeuillehouder: Dhr. F. Nederstigt
behandelend ambtenaar: Vikash Ramjanam
emailadres: v.ramjanam@hltsamen.nl
programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Een krediet van € 152.850, - beschikbaar te stellen voor het herstel van de fundering van de blokhut op Koudenhoorn.
 2. De kapitaallasten (€7.643,-) ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
 3. De begrotingswijziging nr. R4004 vast te stellen.
-

Inleiding

Tijdens een reguliere onderhoudsinspectie eind 2024 is vastgesteld dat de blokhut op het recreatie-eiland Koudenhoorn te Warmond, specifiek het deel oudbouw (Tjarda), verzakt is. De gemeente is eigenaar van deze voorziening. De blokhut vervult een belangrijke functie voor jeugdactiviteiten en recreatie op Koudenhoorn. Herstel van de fundering is noodzakelijk om deze activiteiten adequaat te kunnen blijven faciliteren. Er zijn geen belemmeringen om het herstel uit te voeren, omdat de huurovereenkomst met de huurder op 31 december 2025 is geëindigd en de blokhut leeg en ontruimd zal zijn. Dit advies bevat een voorstel om de fundering van de blokhut te herstellen en geeft inzicht in de benodigde financiële middelen en de voorgestelde dekkingsbron.

Bestaand kader en context

Op 12 december 2024 heeft de raad de Vastgoednota "Kaders voor professioneel vastgoedmanagement" vastgesteld. Deze nota bevat de spelregels voor transparant en verantwoord beheer van gemeentelijk vastgoed, met als doel de portefeuille en publieke middelen duurzaam en efficiënt in te zetten voor wettelijke taken en beleidsdoelen.

De belangrijke uitgangspunten zijn:

- Vastgoed is een middel, geen doel op zich.
- Efficiënt en effectief beheer.
- Verhuur tegen minimaal kostprijs.
- Voldoen aan wet- en regelgeving.
- Functioneel onderhoud (conditiescore 3 volgens NEN 2767).
- Actuele vastgoedinformatie.

- Integrale, toekomstbestendige keuzes.

Het herstel van de fundering past binnen de kaders van de Vastgoednota: het waarborgt veiligheid, behoudt een maatschappelijk waardevolle voorziening en draagt bij aan toekomstbestendig vastgoedbeheer.

Beoogd effect

Volledig en veilig gebruik van de blokhut door alle (toekomstige) maatschappelijke partners op Koudenhoorn.

Argumenten

1.1 Veilig gebruik van de blokhut, deel oudbouw betekent herstel van de fundering

De fundering van de blokhut, deel oudbouw (Tjarda) is verzakt. Herstel van de fundering is noodzakelijk met het oog op het veilig gebruik van de accommodatie.

1.2 Koudenhoorn is een recreatie-eiland en hier horen voorzieningen bij

Koudenhoorn is bedoeld als een eiland waar onze inwoners recreëren en ontspannen in een groene, waterrijke omgeving. Dit vraagt om lokale voorzieningen.

1.3 Faciliteren van de activiteiten door middel van een accommodatie is nodig

Het college ziet dat er voldoende belangstelling is bij maatschappelijke partners voor gebruik van de blokhut. De blokhut op Koudenhoorn voorziet in een bijeenkomstfunctie, een keuken, sanitaire voorzieningen en ruimten voor opslag van uiteenlopende materialen. Deze functies zijn nodig om maatschappelijke (jeugd)activiteiten op Koudenhoorn te (blijven) faciliteren c.q. te behouden. Herstel van de blokhut, deel Tjarda, is vanuit deze optiek gezien noodzakelijk.

1.4 De activiteiten in de blokhut sluiten goed aan op de doelen in onze Maatschappelijke Agenda

De activiteiten van Warmondse verenigingen zoals Tjarda en de stichting Kindervakantieweek Warmond (hierna: Warmi) sluiten daarentegen goed én solide aan op doelen geformuleerd in de door de raad vastgestelde Maatschappelijke Agenda: activiteiten vallen hier onder pijler 1 (Vitaliteit), pijler 2 (Zorg voor Elkaar) en pijler 4 (Opgroeien en Opvoeden). Ondanks dat het geen wettelijke taak is, zorgt het college met het herstel ervoor dat bijgedragen wordt aan de doelen in de door de raad vastgestelde Maatschappelijke Agenda.

Kanttekeningen

1.1 De noodzakelijke ontkoppeling van de funderingen kan gevolgen hebben voor het nieuwere gebouwdeel Balgerij

Het deel oudbouw (Tjarda) en het Balgerijdeel zijn constructief gekoppeld door een houten fundering en kunnen zich daardoor niet onafhankelijk van elkaar bewegen. Voor het herstel van het deel oudbouw is aanpassing van deze funderingskoppeling noodzakelijk, wat gevolgen kan hebben voor het Balgerijdeel. De aannemer brengt deze gevolgen vooraf in kaart via een constructieve berekening. Eventuele consequenties worden vooraf met de gebruikers gecommuniceerd.

1.2 Herstel van de blokhut vergt een lange periode en kenmerkt zich door een proces van afhankelijkheden en onzekerheid

Op grond van de huidige inzichten vergt het herstel een lange periode. De aanbesteding van het werk kost 5,5 tot 6,5 maanden exclusief het vergunningstraject. Vanwege de schaarste van bouwpersoneel is de contractering van een aannemer op voorhand geen gegeven.

Er moet verder rekening worden gehouden met risico's zoals stijgende materiaalprijzen, onvoorziene kosten en aanvullende onderzoeken naar bodem, flora en fauna, die kostenverhogend kunnen werken. Daarnaast kunnen marktontwikkelingen invloed hebben op prijsstelling en beschikbaarheid van dienstverleners, waardoor eerder uitgebrachte offertes mogelijk niet meer passend zijn.

1.3 De investering wordt afgeschreven over de resterende gebruiksduur van de blokhut

De blokhut is gebouwd in 1986 en wordt op grond van het in 2020 vastgestelde Activabeleid in 2026 volledig economisch afgeschreven. Het gebouw is echter nog in gebruik en wordt door regulier onderhoud in stand gehouden. Dit onderhoud verlengt de feitelijke gebruiksduur, zonder dat sprake is van nieuwbouw of een wezenlijke functiewijziging.

Na herstel van de fundering wordt de resterende gebruiksduur van de blokhut ingeschat op ca. 20 jaar. De investering moet worden afgeschreven over deze resterende verwachte gebruiksduur. Deze afschrijving wijkt af van de standaard afschrijvingstermijn (40 jaar) uit het Activabeleid.

Financiële consequenties

1.1 Raming herstelkosten fundering blokhut, deel oudbouw (Tjarda)

De kosten van het herstel van de blokhut, deel oudbouw (Tjarda), zijn geraamd op € 152.850,- inclusief btw.

De definitieve kosten kunnen afwijken. Deze afwijking wordt beïnvloed door onder meer:

- Omvang van de schade die tijdens uitvoering nader wordt vastgesteld.
- Keuze van herstelmethode en benodigde materialen.
- Onvoorziene omstandigheden in de ondergrond of constructie.
- Prijsontwikkelingen van materialen en arbeid.
- Extra werkzaamheden voortkomend uit veiligheids- of bouwtechnische eisen.

1.2 Dekking herstelkosten fundering blokhut

De raad heeft het budgetrecht en de bevoegdheid om financiële middelen ter beschikking te stellen. Daartoe wordt de raad verzocht een krediet groot € 152.850,- beschikbaar te stellen.

1.3 Afschrijving herstellasten fundering blokhut

Volgens de nota Activabeleid van de gemeentelijke Teylingen uit 2020 wordt op activa, waaronder een fundering, afgeschreven. De afschrijvingstermijn die hier van toepassing is bedraagt maximaal 20 jaar, fors korter dan de gebruikelijke afschrijvingstermijn van 40 jaar. De jaarlijkse kapitaallasten komen uit op € 7.643,-.

Juridisch kader

De raad heeft op grond van Artikel 189 lid 1 Gemeentewet het budgetrecht en de bevoegdheid om financiële middelen ter beschikking te stellen.

De Omgevingswet kent twee zorgplichten die gelden voor iedereen die invloed heeft op de fysieke leefomgeving:

1. Algemene zorgplicht (Artikel 1.6)

Iedereen moet zorgvuldig handelen en voorkomen dat activiteiten schade veroorzaken aan milieu, gezondheid of veiligheid, tenzij specifieke regels dit al regelen.

2. Specifieke zorgplicht (Artikel 1.7)

Wie weet of kan vermoeden dat een activiteit nadelige gevolgen heeft, moet:

- Maatregelen nemen om schade te voorkomen.
- Als dat niet lukt, gevolgen beperken of herstellen.

- Als ook dat onvoldoende is, de activiteit achterwege laten (voor zover redelijk).

Deze zorgplichten vormen een basisverantwoordelijkheid.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is per 1 januari 2024 in werking getreden en vervangt het Bouwbesluit 2012. Het Bbl maakt ook deel uit van de Omgevingswet en bevat landelijke regels voor bouwactiviteiten, gericht op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, duurzaamheid en technische kwaliteit.

Het Bbl stelt eisen aan:

- Nieuwbouw, verbouw en bestaande bouw.
- Energieprestaties.
- Toegankelijkheid en gebruiksveiligheid.

De volgende twee artikelen uit de Bbl zijn relevant:

1. Artikel 2.6 – Zorgplicht bouwwerkinstallaties
Eigenaren moeten bouwwerkinstallaties goed beheren, onderhouden en veilig laten functioneren, zodat geen risico's ontstaan voor gezondheid of veiligheid.
2. Artikel 3.5 – Zorgplicht bestaande bouwwerken
Wie weet of kan vermoeden dat een bouwwerk gevaar oplevert, moet alle redelijke maatregelen nemen om dat gevaar te voorkomen of te beëindigen.

Juridische noodzaak

Het herstel is niet alleen wenselijk, maar ook juridisch noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen voor veiligheid. Het gaat hier om een (risico) aansprakelijkheid; zonder herstel kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld als er schade of letsel ontstaat door een gebrekkige fundering (Burgerlijk Wetboek art. 6:174).

Aanvullende relevante jurisprudentie: Hoge Raad 8 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM6095 (risicoaansprakelijkheid voor gebrekkige opstallen).
Het besluit om budget beschikbaar te stellen is in lijn met de wettelijke zorgplicht en voorkomt risico's voor gebruikers en de gemeente.

Aanpak, uitvoering en participatie

1.1 De gemeenteraad

De raad is budgethouder en bevoegd om krediet beschikbaar te stellen. Om die reden wordt aan de raad een voorstel voorgelegd inzake het herstel van de blokhut en de dekking van de daarmee gemoeide kosten.

Desgewenst kan de raad in een raadsvergadering mondeling worden geïnformeerd over de voortgang, bijvoorbeeld bij gunning van de opdracht aan een aannemer of bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Daarnaast is het van belang dat de raad gedurende het proces periodiek wordt voorzien van relevante informatie over de voortgang en behaalde resultaten.

1.2 Maatschappelijke partners

Tjarda, de Balgerij, SKW en eventuele andere maatschappelijke partners worden periodiek ingelicht over de stappen die worden gezet om het herstel van de blokhut te bewerkstelligen. Hierbij wordt ook de duur van het hersteltraject en daarmee gepaard gaande onzekerheden gecommuniceerd.

Duurzaamheid

Het herstel van de fundering draagt bij aan duurzaam gebruik van gemeentelijk vastgoed. Door het verlengen van de levensduur van de bestaande blokhut wordt sloop en nieuwbouw voorkomen, wat leidt tot een lagere milieubelasting en minder gebruik van primaire grondstoffen.

Daarnaast wordt bij de uitvoering aandacht besteed aan:

- Circulaire materialen waar mogelijk bij herstelwerkzaamheden.
- Beperking van CO₂-uitstoot door efficiënte inzet van materieel en transport.
- Behoud van groen en natuurwaarden op het recreatie-eiland Koudenhoorn door zorgvuldig werken binnen de bestaande ruimtelijke context.

Het voorstel sluit hiermee aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en het beleid van HLT Samen op het gebied van klimaat en circulaire economie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Gelet op het feit dat de blokhut een belangrijke voorziening is voor jeugdactiviteiten en recreatie in Warmond, en dat door de verzakte fundering al meer dan een jaar geen activiteiten hebben kunnen plaatsvinden, is besluitvorming in de vergadering van 26 februari 2026 noodzakelijk. Dit is van belang met het oog op de verwachte lange herstelperiode en de impact hiervan op de planning van toekomstige activiteiten van maatschappelijke partners.

Evaluatie

1.1 Uitvoering volgen

De uitvoering van het besluit wordt gevolgd door:

- Periodieke memo's aan de Raad, onder meer bij gunning van de opdracht, bij vergunningverlening en bij de start van de uitvoering.
- Periodieke communicatie met betrokken maatschappelijke partners over de voortgang en eventuele wijzigingen in planning.

1.2 Beoordeling van het beoogde effect

- Na oplevering vindt een onafhankelijke inspectie plaats op constructieve veiligheid en gebruiksfunctie van de blokhut.
- Na één jaar gebruik wordt geëvalueerd of de blokhut voldoet aan de beoogde maatschappelijke functies.
- Indicatoren voor deze beoordeling zijn:
 - o Het aantal georganiseerde activiteiten.
 - o De frequentie van gebruik door maatschappelijke partners.
 - o De tevredenheid van maatschappelijke partners.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. R4004 Herstel fundering blokhut Koudenhoorn

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

Gelezen het voorstel van het college van 6 januari 2026 met als onderwerp **Herstel
blokhut Koudenhoorn**

Gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

Gelet op artikel 108 en artikel 189 lid 1 van de Gemeentewet, Artikel 1.6 en 1.7
Omgevingswet, Artikel 2.6 en 3.5 Besluit bouwwerken leefomgeving en Artikel 174 Boek
6 Burgerlijk Wetboek,

Besluit:

1. Een krediet van € 152.850,- beschikbaar te stellen voor de fundering van de
blokhut op Koudenhoorn.
2. De kapitaallasten (€7.643,-) ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. De begrotingswijziging nr. R4004 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter