



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

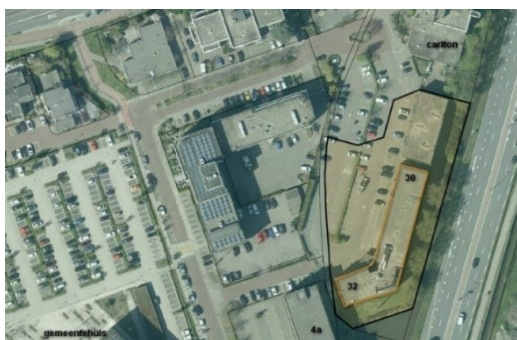
Transformatie kantoorgebouwen Tiendweg 30 en 32 te Naaldwijk naar 48 sociale huurwoningen

AANLEIDING

In de doorstroomlocatie Carlton worden statushouders gehuisvest waarvoor de gemeente op basis van de HAR-regeling een eenmalige vergoeding van € 14.800 per statushouder ontvangt. Hiermee kan de opvang van een statushouder een half jaar worden bekostigd. Bij onvoldoende doorstroming leidt dit tot een nadeel van € 75 opvangkosten per persoon per dag. Op dit moment zijn er ca. 35 mensen – alleengaanden – langer dan een half jaar opgevangen in de doorstroomlocatie. Als dit een structureel beeld is betekent dat op jaarbasis een tekort van € 960.000 waar geen vergoeding tegenover staat. Met de realisatie van sociale huurwoningen voor alleengaanden, wordt dit tekort geheel of gedeeltelijk gecompenseerd. Daarnaast betekent dit dat er meer woningen in de reguliere sociale woningvoorraad beschikbaar zijn voor Westlandse inwoners.

Het kantoorpand aan de Tiendweg 30-32 staat al enige tijd leeg. Met de eigenaar zijn gesprekken gevoerd om te verkennen of deze kantoorgebouwen tijdelijk omgezet en verbouwd kunnen worden tot sociale woningen. Het betreft 48 sociale huurwoningen die verhuurd kunnen worden als passende woonruimte voor de statushouders die in de gemeentelijke doorstroomlocatie Carlton verblijven. Gezien de ligging van Tiendweg 30-32 naast de doorstroomlocatie kunnen de bewoners ook nog laagdrempelig gebruik maken van de in de doorstroomlocatie aanwezige begeleidings- en adviesfaciliteiten.

Allerlei varianten zijn aan de orde geweest, zoals verhuur en verkoop. De eigenaar wenst het gebouw niet te verkopen en ook niet zelf te exploiteren. Deze variant die nu voorligt is een variant waar alle partijen mee akkoord kunnen gaan. Dit is verder uitgewerkt en hier is in principe overeenstemming over bereikt met de eigenaar. De gemeente huurt het gebouw voor 10 jaar, waarbij een verlenging voor vijf jaar mogelijk is. Met een verlenging wordt de businesscase minder positiever. Een overleg met de corporaties heeft niet tot concrete resultaten geleid. De verbouwing en exploitatie wordt uitbesteed aan een derde partij.



DOELSTELLING

Het doel is om 48 alleengaanden statushouders te plaatsen in de zelfstandige huurwoningen die worden gerealiseerd in het kantoorgebouw aan de Tiendweg 30-32.



RAADSVORSTEL

ARGUMENTATIE

1.1 Hiermee wordt de doorstroming statushouders uit doorstroomlocatie Carlton bevorderd

Alleengaande statushouders zijn lastig passend te huisvesten, er is nauwelijks aanbod aan geschikte woningen voor één persoon in Westland, waardoor de kans op het vinden van passende woonruimte steeds kleiner wordt. Dit terwijl wonen tot een primaire levensbehoefte hoort. Het tekort aan woningen leidt tot vertraagde doorstroom van in dit geval statushouders vanuit de doorstroomlocatie. De provincie is positief, omdat de doorstroming van statushouders hiermee wordt gestimuleerd. Met deze huisvesting wordt passende woonruimte geboden. De gemeente heeft met deze woningen aan haar huisvestingsverplichting voor deze statushouders voldaan.

1.2 Doorstroming verlaagt gemeentelijke kosten

Op deze locatie kunnen we individuele statushouders huisvesten die langer dan een half jaar in het hotel verblijven. De gemeente ontvangt geen vergoeding voor statushouders die langer dan een halfjaar in doorstroomlocatie Carlton zijn gehuisvest.

1.3 Doordat het zelfstandige woningen zijn kunnen huurders huursubsidie aanvragen

Door het realiseren van zelfstandige woonunits op de locatie kunnen de nieuwe bewoners huursubsidie aanvragen. Hierdoor is de huur voor de doelgroep betaalbaar.

1.4 Voor de gehele huurperiode is het mogelijk tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan

Zelfstandige woningen tijdelijk verhuren is mogelijk voor de duur van de omgevingsvergunning tot een termijn van maximaal 15 jaar. De huurovereenkomst moet op grond van art. 7:274 lid 1 onder g BW worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen en in de huurovereenkomst moet melding zijn gemaakt van de omgevingsvergunning en het tijdvak waarvoor die is verleend. Derhalve is een huurperiode van 10 jaren met een optie op verlenging met vijf jaren voor de gemeente een goede huurperiode.

1.5 Met deze ontwikkeling wordt leegstand van kantoorpanden tegengegaan.

De aanleiding voor het verkennen van deze beoogde locatie is de grote druk op de woningmarkt. Het benutten van potentiële leegstaande vastgoedlocaties biedt perspectief voor een tijdelijke verlichting van deze druk. Met het concept van tijdelijke invulling wordt deze leegstand tegengegaan. Daarnaast voorkomt het ook de verslechtering van de directe omgeving als gevolg van leegstand.

1.6 Deze locatie heeft een goede bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid van centrumvoorzieningen voor fiets en/of openbaar vervoer is van belang. De afstand tot het centrum is circa 1 km en aan de Middel Broekweg is er een bushalte. De afstand tot een supermarkt (Albert Heijn, Verdilaan) is 900 meter.

1.7 Deze reserve is beschikbaar om bij te dragen aan de ontwikkeling van sociale woningbouw

De Reserve Volkshuisvesting is beschikbaar voor bijdragen aan de ontwikkeling van sociale woningbouw. Dit project past binnen deze doelstelling.

2.1 Voor een onttrekking uit een reserve moet een begrotingswijziging worden vastgesteld

Dit is conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) de werkwijze.

**RAADSVOORSTEL****RISICO'S EN KANTTEKENINGEN*****Kanttekeningen******1.1 Het blijft noodzakelijk te werken aan de doorstroming in de woningmarkt***

Alhoewel de huisvesting in Tiendweg 30-32 passende huisvesting is voor de statushouders zullen ook deze mensen weer moeten doorstromen in de woningmarkt. Zolang er krapte op de woningmarkt blijft en de realisatie van grotere aantallen passende woningen (in huurprijs en in omvang) achterblijft, blijft dit een uitdaging. Het realiseren van (tijdelijke) woningbouw met name aan de onderkant van de woningmarkt (sociale en betaalbare huur, betaalbare koop) blijft van belang om de druk op de woningmarkt te verlichten.

1.2 Er blijft ook behoefte aan kantoorruimte

Uit de recente kantorenmonitor blijkt dat er ook behoefte is en blijft aan kantoorruimte, ondanks deze locatie al geruime tijd leegstaat. Het tijdelijk onttrekken van dit kantoorpand ligt niet in lijn met de conclusies van de kantorenmonitor voor de langere termijn.

1.3 Andere ontwikkelingen in de omgeving

Zoals al in eerdere nota's aangegeven hebben ook andere vastgoedeigenaren interesse in het omzetten van kantoorgebouwen naar tijdelijk wonen. Deze dienen op hun merites beoordeeld te worden.

FINANCIËN

Bij onvoldoende doorstroming vanuit de doorstroomlocatie Carlton leidt dit tot een nadeel van € 79.600 per maand. Dit betekent concreet bij ongewijzigde uitstroommogelijkheden een last van € 960.000 op jaarbasis. Dit tekort wordt afgedekt door de bestemmingsreserve opvang vluchtelingen en statushouders. Echter deze bestemmingsreserve is eindig. Ervan uitgaande dat de verbouwing op 1 oktober 2024 is afgerond, onttrekken we over 2024 als gevolg van stagnerende doorstroming alleengaanden € 388.800 minder uit deze reserve.

Daarmee is de investering per direct gerechtvaardigd. Mede vanwege het feit dat deze investering volledig gedekt kan worden uit de Reserve Volkshuisvesting. De onttrekking wordt gestort in de reserve Maatschappelijk Nut voor de afschrijvingskosten. De rente komt ten laste van de exploitatie.

Financiering en dekking verbouwingskosten

Om de kantoorruimte voor woningen geschikt te maken is een verbouwing nodig. Het gebouw wordt gehuurd door de gemeente. De geschatte raming voor de verbouwing bedraagt € 1,92 miljoen. Voor de verbouwing van het project wordt een krediet van € 1.92 miljoen aangevraagd. Deze wordt gedekt door een incidentele onttrekking uit de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting. De exploitatie wordt tijdelijk negatief maar vanaf 2026 ontstaat een positief resultaat, van € 0.0 oplopend tot € 80.000 in 2033 rekening houdend met de rentelasten. Dit positieve exploitatieresultaat kan weer teruggegeven worden aan de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting. Rekening houdend met de toekomstige onttrekkingen binnen deze reserve resteert nog een vrij te bestemmen saldo van € 2,4 miljoen en is zodoende toereikend om de benodigde investering van € 1,9 miljoen te kunnen financieren. Na onttrekking resteert € 0,5 miljoen.

**RAADSVOORSTEL**

De benodigde investering is niet opgenomen in de recent door de raad vastgestelde MIP lijsten. Echter gezien de urgentie van het realiseren van woningen en het feit dat de eigenaar heeft aangegeven duidelijkheid te willen hebben op korte termijn, moet vooruitlopend op de integrale afweging bij de eerste VGR 2024 een besluit genomen moeten worden. Voor de Westlandse Flexroute zijn geen bedragen voor locatieontwikkeling opgenomen. Derhalve moet per locatie dekking worden gevonden. In dit geval vanuit de reserve Volkshuisvesting en vanuit de huurinkomsten.

EXTERN OVERLEG

Afstemming heeft plaatsgevonden met Financiën, Wonen en EZ.

Advies financiën

De benodigde investering is niet opgenomen in de recent door de raad vastgestelde MIP lijsten en zou moeten worden uitgesteld naar het moment van de integrale afweging bij de 1^e VGR 2024. Echter gezien de urgentie van het realiseren van woningen en het feit dat de eigenaar heeft aangegeven duidelijkheid te willen hebben op korte termijn zal vooruitlopend op de integrale afweging bij de eerste VGR 2024 nu een besluit genomen moeten worden. Met de bedoeling dit vanaf 2025 structureel op te nemen in de Kadernota.

Advies beleid EZ

Vanuit economisch oogpunt zou transformatie van kantoren primair wenselijk zijn op bedrijventerreinen om ruimte te bieden voor bedrijfsruimte en aansluitend daarop eventueel transformatie in de dorpskernen. Vanuit de Bedrijventerreinenmonitor Westland komt naar voren dat er een grote behoefte is naar bedrijfsruimte.

Transformeren van kantoren op kantorenlocatie Tiendweg is voorlopig niet raadzaam, de reden hiervoor is onder meer dat op dit moment dit de enige gunstige clusterlocatie is voor kantoren mede vanwege de ligging nabij OV en ontsluiting doorgaande weg (burgemeester Elsenweg). Met voorlopig wordt bedoeld, tot het moment dat het Floragebied is ontwikkeld en duidelijk is of de kleine 1 hectare zacht planaanbod kantoren dat erin is opgenomen ingevuld wordt.

VERVOLGTRAJECT

Na goedkeuring op dit voorstel zal per direct uitvoering worden gegeven aan het realiseren van tijdelijk wonen, door het afsluiten van contracten en de aanvraag omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends