



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. D2021-20981	DOCUMENTNR. 22-0052388	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON J. de Munnik		CLUSTER Beleid	TELEFOONNUMMER 0174-672562	DATUM VERZONDEN 21 april 2022
ONDERWERP Afronding Verkenning tweede serviceflat				

Geachte raad,

Op 7 september 2021 heeft het college de startnotitie vastgesteld voor de verkenning van de tweede Berkenflat in 's-Gravenzande. Wij informeren u hierbij over de voortgang en de vervolgstappen. Op 9 november 2021 heeft u motie 1419 inzake Tweede Serviceflat aangenomen. Tevens gaan wij in deze brief in op de uitvoering van de motie.

Het is wenselijk om seniorenwoningen met een serviceconcept te ontwikkelen voor de bewoners van Westland. Het voorstel van de stichting 'het oude land' laat zien dat er mogelijkheden zijn die een waardevolle toevoeging zijn aan de kern van 's-Gravenzande. Wij zien graag dat deze unieke kans voor herontwikkeling omgezet wordt in een haalbaar plan. De uitkomst van de verkenning is dat de ontwikkeling wenselijk is en haalbaar lijkt, mits een aantal knelpunten wordt opgelost. Het college wenst in te zetten op realisatie. In de aanloop naar realisatie en voordat een nieuw collegevoorstel wordt voorgelegd, zal besluitvorming over de knelpunten nodig zijn door het nieuwe college. Dit zal de komende periode, samen met de betrokken partijen worden voorbereid.

De gezamenlijke inzet tijdens de verkenning heeft geleid tot de volgende resultaten:

- Een schetsontwerp voor een serviceflat van 130 appartementen op de locatie van 'De Brug, de WOS en de BSO van Okidoki aan de van der Kest Wittenstraat 59/61.
- Een oplossing voor het aanpassen van de verkeerssituatie, waardoor een aaneengesloten ontwikkellocatie ontstaat.
- Ruimtelijke randvoorwaarden, getoetst met een bezonningstudie en geluidsanalyse voor een programma met naar schatting ruimte voor 110 appartementen.
- Inzicht dat er geen onoverkomelijke technische obstakels zijn door geluid, vervuiling of gevaarlijke stoffen.
- Inzicht in de financiële haalbaarheid van een programma met ongeveer 110 appartementen en de te beïnvloeden parameters.
- Inzicht in de financiering van huisvesting voor de WOS en de reikwijdte van de afspraken in de huidige huurovereenkomsten van de huidige huurders van het gemeentelijk vastgoed.



- De inzet van de stichting om een samenwerking uit te werken met een corporatie voor het aandeel sociale huur, om daarmee invulling te geven aan het vastgestelde primaat voor de corporaties. Het “primaat” wil zeggen dat corporaties in principe het eerste recht van koop op gemeentelijk vastgoed heeft en wij corporaties zien als “preferred partner” voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Bovenstaande leidt tot de volgende vervolgstappen:

1. De stichting ‘het oude land’ werkt de samenwerking met een corporatie verder uit. Deze samenwerking heeft naast invulling van het primaat ook een positief effect op de financieringsmogelijkheden, het delen van ervaring bij vastgoedontwikkeling en het verkleinen van de juridische risico’s.
2. De voorbereiding van een raadsvoorstel voor de financiering van de WOS na 2022. Na 2022 heeft de WOS geen middelen om in hun huisvesting te voorzien (op de Kest Wittenstraatsstraat of elders) en toetreding tot het landelijk bestel start mogelijk niet zoals verwacht per 1 januari 2023. Een besluit over dit financieringsvoorstel is nodig om de locatie beschikbaar te maken voor herontwikkeling. (zie verder ook punt 4)
3. De voorbereiding van een collegevoorstel voor realisatie van het project “Tweede Berkenflat.” Nadat helder is op welk moment de locatie beschikbaar komt start de uitwerking voor het financieel haalbaar maken van het project. Recente jurisprudentie, het ‘Didam-arrest’, geeft aan dat de gemeente de grond niet één-op-één kan verkopen aan de stichting, maar ruimte moet bieden voor mededinging. Dit blijft een juridisch risico voor het project.
4. De voorbereiding van een collegevoorstel, voor de begeleiding van de herhuisvesting van de WOS. Dit is afhankelijk van de keuze voor financiële ondersteuning, genoemd onder punt 2.

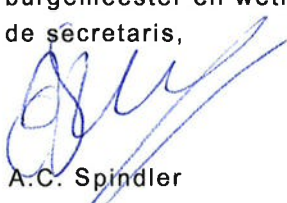
In reactie op het eerste deel van de motie 1419 – tweede serviceflat geeft het college met de bovenstaande vier acties uitvoering aan het verzoek om mee te werken aan de ontwikkeling binnen de juridische kaders. Het tweede deel van de motie betreft een verzoek om meer serviceflats te ontwikkelen in de kernen. De gemeente heeft slechts een rol in het aanjagen, faciliteren en realiseren van bottom-up vormgegeven woonconcepten als groeps-wonen voor medioren en meer-generatie-woonconcepten. Hiermee geeft het college invulling aan het tweede deel van de motie 1419. Er wordt geen actief grondbeleid gevolgd en zonder grondposities is het vinden van beschikbare, passende en betaalbare locaties is een uitdaging. Hier volgt een korte terugkoppeling van de behaalde successen en inzet voor de komende periode.

- Actief samenwerken met marktpartijen, woningcorporaties en zorgpartijen om concepten om te zetten in realisatie. Uitvoering van maatregel 3 van de visie ‘Goed Wonen in een Goede Woning’.
- Meeliften in de woonzorgprogrammering bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij (potentiële) ontwikkellocaties als de Naaldhorst, het maatschappelijk cluster in het Transformatiegebied Wateringen en in Waelpolder.
- In 2023 starten met het uitwerken van de woonzorgzones uit maatregel 1 van de visie ‘Goed Wonen in een Goede Woning’. Hiertoe zal het nieuwe college met voorstellen tot uitwerking komen. Het realiseren van meerdere/andere serviceflats of geclusterde woningen met zorg komt daarin aan de orde. Uw raad heeft een motie aangenomen om bij

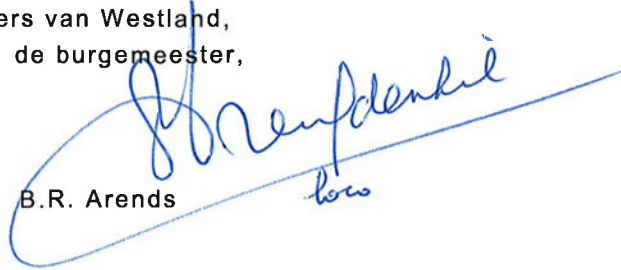
het opstellen van de Programmabegroting 2023 - 2026 afspraken te maken over de uitvoering en financiering.

Met deze brief en de hierin benoemde acties beschouwen wij motie 1419 als afgedaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,



A.C. Spindler



B.R. Arends

