RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Aankoop en exploitatie hotel Carlton, Tiendweg 20, Naaldwijk in het kader van de Westlandse Flexroute

AANLEIDING

Het college heeft op 18 oktober 2022 besluitvorming gehad over de Westlandse Flexroute en dit op 8 november 2022 publiek gemaakt. Onderdeel van de besluitvorming van 18 oktober is de intentie tot koop van het hotel zoals ook weergegeven in de Raadsinformatiebrief van 8 november 2022 .

"
Om de continuïteit te waarborgen en de Flexroute succesvol te maken, zijn in ieder geval twee componenten belangrijk. Ten eerste: de flexwoningen. De nieuwe afspraken met de provincie zorgen ervoor dat alle doelgroepen die in het hotel zitten, na verloop van tijd kunnen doorstromen naar flexwoningen en er daarmee in het hotel nieuwe ruimte vrijkomt. Ten tweede: het hotel. Om de komende jaren structureel een bijdrage te leveren aan de landelijke asielcrisis en sociale woningen zoveel als mogelijk beschikbaar te houden voor Westlandse woningzoekenden, heeft de gemeente een optie tot koop van het hotel genomen. Dit geeft eigenaarschap aan de gemeente, continuïteit aan de gemaakte afspraken met het COA en de provincie, en zorgt ervoor dat de gemeente voor toekomstige doeleinden een strategisch belangrijk stuk grond in bezit heeft. De gesprekken met Fletcher zijn gaande. De aankoop van het hotel wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd.
"
Ook in de bestuursopdracht aan de ambtelijke organisatie is de aankoop en exploitatie van het hotel opgenomen. Alle onderzoeken voor de aankoop van het hotel en exploitatie hiervan - voor de opvang van Statushouders, Oekraïners en spoedzoekers - zijn uitgevoerd: Bouwkundig onderzoek (incl. asbestonderzoek en spouwankeronderzoek) en meerjarenonderhoudsprogramma, Bodemonderzoek, Fiscaal onderzoek naar de exploitatievorm, Arbeidsrechtelijk onderzoek in verband met de arbeidsrechtelijke positie van het huidig personeel van Fletcher in verband met overgang van onderneming naar de gemeente. Ook is het hotel getaxeerd door een onafhankelijk makelaar. Alle rapporten zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De gemeente heeft een huurcontract met Fletcher van 31 oktober 2022 tot 1 april 2023. De koop incl. transport moet voor 1 april 2023 plaatsvinden daar de in het huurcontract opgenomen optie op koop loopt tot einde huurcontract, 1 april. Daarna is Fletcher vrij het vastgoed aan een andere partij te verkopen. Fletcher heeft aangegeven dat dan ook te doen. Besluitvorming in de raad moet derhalve voor 1 april 2023 plaatsvinden te weten in de raadsvergadering van 22 maart 2023.

De onderhandelingen zijn in opdracht van de gemeente gevoerd door een makelaarskantoor. Het aankoopbedrag is bepaald op 7.850.000 euro overeenkomstig de taxatiewaarde en 50.000 euro onder de vraagprijs van 7.900.000 euro. Dit onder voorbehoud van besluitvorming door de raad op 22 maart 2023.

DOELSTELLING

Voorbereiding besluitvorming raad aankoop en exploitatie hotel Carlton als onderdeel van de Westlandse Flexroute.

ARGUMENTATIE

Argumenten

1. Met de aankoop wordt een belangrijke schakel in de Westlandse Flexroute geborgd
In de Westlandse Flexroute speelt hotel Carlton als opvanglocatie voor statushouders, Oekraïners en spoedzoekers een belangrijke rol . Dit is met uw raad gecommuniceerd op 8 november 2022 (zie bijlage). Op verzoek van de minister heeft Westland de opgave statushouders naar voren gehaald en zorg gedragen voor huisvesting van een grote groep statushouders in het hotel. Daarnaast hebben Oekraïners onderdak gevonden in het hotel (oa na handhavingsacties) en een aantal spoedzoekers. Zo langzamerhand krijgt de doorstroom van statushouders naar passende woonruimte ook vorm. Op dit moment is dat vooral woonruimte in de sociale woningvoorraad maar in het concept van de Westlandse Flexroute is het de bedoeling versneld flex- en permanente woningen te bouwen in het sociaal en betaalbaar segment conform de intentieovereenkomst met de provincie d.d. 8 november 2022 (zie bijlage). Op dit moment (5 februari 2023) zijn er 115 statushouders en 20 ontheemden uit de Oekraïne gehuisvest in de opvanglocatie. Met het hotel voorzien we als gemeente binnen de Westlandse Flexroute ook in de versnelde inburgering van de statushouders in het Westland. Taaltrainingen, bezoeken aan de bibliotheek en andere voorzieningen, bemiddeling in werk etc. hebben al goed vorm gekregen de afgelopen maanden.

2.1 ***Dit is het aankoopbedrag onder voorbehoud goedkeuring raad dat het resultaat is van de onderhandelingen tussen de gemeente en Fletcher Hotels***
De onderhandelingen hebben geleid tot een aankoopbedrag van 7.850.000 euro.

2.2 Dit is het aankoopbedrag overeenkomstig de taxatie die de gemeente heeft laten uitvoeren;
Ter voorbereiding van de onderhandelingen heeft de gemeente een taxatie laten uitvoeren door een makelaar gespecialiseerd in hotel- horeca vastgoed. Het taxatiebedrag was 7.850.000 euro. In de onderhandelingen bleek er weinig financiële ruimte. Gezien het belang dat de gemeente heeft bij het hotel, de taxatiewaarde en het strategische karakter van het vastgoed heeft ertoe geleid akkoord te gaan met het aankoopbedrag gelijk aan het taxatiebedrag onder voorbehoud besluitvorming raad. De aankoop is incl. inboedel.

2.3 Met de aankoop verwerft de gemeente een strategische grondpositie voor de langere termijn
De scope van de Westlandse Flexroute en de positie van het hotel daarin is 10 jaren, een periode tot 2033/2034. Wat er daarna met het vastgoed gaat gebeuren is op dit moment niet duidelijk. Hierover zal uw raad zich tezijnertijd gaan buigen in het licht van de ontwikkeling van het gebied Tiendweg en omgeving. Met de verwerving van het hotel heeft de gemeente dan in ieder geval strategisch vastgoed in handen aan te wenden voor woningbouw, kantoren, zorgfunctionaliteit, opvang maatschappelijke doelgroepen of anderszins.

3. Dit zijn de lasten verbonden aan de exploitatie van het de opvanglocatie Carlton in 2023
De lasten voor de opvanglocatie Carlton, 2.940.471 euro, zijn nog niet opgenomen in de begroting 2023. Dit dient alsnog plaats te vinden. De lasten voor 2023 zijn hoger dan voor 2024 en verder. Dit wordt veroorzaakt door de huurperiode tot 1 april 2023.

4. Dit zijn de jaarlijkse lasten verbonden aan de exploitatie van de opvanglocatie Carlton voor 2024 en verder

Vanaf 2024 wordt de aankoop van het hotel geactiveerd wat betreft rente afschrijving. De last voor de totale exploitatie in eigen beheer wordt geraamd op 2.774.850 euro per jaar. Hier is in verwerkt de rente en afschrijving, het onderhoud conform meerjarenonderhoudsprogramma, de exploitatie van de opvanglocatie op basis van volpension, schoonmaak, beveiliging etc.

5. Dit zijn de dekkingsbronnen die op dit moment beschikbaar zijn voor de dekking van de kosten

De dekkingsbronnen HAR en de bekostigingsregeling ROOO zijn voor de komende tijd geborgd. De HAR is eind december 2022 met een half jaar verlengd (nu gegarandeerd tot 1 juli 2023) en de ROOO is zonder einddatum in werking. De richtlijn tijdelijke bescherming voor ontheemden uit de Oekraïne loopt door tot 4 maart 2024. Europa gaat echter uit van een beschermingsregime tot maart 2025. De verwachting is dus dat de ROOO de komende jaren doorloopt. De bekostiging in de HAR bedraagt 14.800 euro eenmalig per geplaatste statushouder. De bekostigingsregeling ROOO voorziet in een bedrag van 83 euro per gerealiseerde opvangplek per dag.

6. Dit tekort op de exploitatie wordt veroorzaakt door de hogere kosten verbonden aan de huurperiode tot 1 april 2023

Het tekort van 188.000 euro op de opvanglocatie n 2023 wordt veroorzaakt door de hoge kosten verbonden aan de huurperiode tot 1 april 2023.

7. Financieel/fiscaal, arbeidsrechtelijk en vanuit de Flexroute heeft het onderbrengen van de exploitatie in een BV met volledig eigendom bij de gemeente de voorkeur

Uit fiscale en arbeidsrechtelijke onderzoeken is gebleken dat het volgende model de voorkeur heeft: de gemeente koopt het pand en zet het op de balans. Daarna verhuurt de gemeente de opvanglocatie aan een BV (100% eigendom gemeente) tegen een maatschappelijk tarief. Daar het "overgang van onderneming betreft " neemt de BV het personeel van Fletcher over (en is dat ook verplicht) wanneer de personeelsleden dat ambiëren. Dit tegen de arbeidsvoorwaarden (rechten en plichten) die de personeelsleden nu ook hebben. De BV verzorgt de gehele exploitatie van de opvanglocatie met uitzondering van het onderhoud, dat is aan de verhuurder, de gemeente. De gemeente koopt de exploitatie in bij de BV. Het kan een nog op te richten BV zijn maar ook het onderbrengen bij een bestaande overheids-BV. Met de koop is afgesproken dat Fletcher een kostprijs+-aanbieding doet voor het met maximaal nog 6 maanden continueren van de exploitatie na 1 april, terwijl het eigendom van de locatie al bij de gemeente ligt. Hiermee creëren we tijd om de exploitatie goed onder te brengen. Onderbrengen in een stichting met eigenaarschap bij de gemeente behoort overigens juridisch niet tot de mogelijkheden. Op grond van art. 160 lid 2 en 169 lid 4 Gemeentewet vraagt het college wensen en bedenkingen van de raad voor het besluit tot een deelneming zoals de hier voorgenomen BV met 100% eigendom van de gemeente.

8. Dit is van belang om de risico's af te dekken

De risico's staan beschreven onder Risico's en Kanttekeningen. Het gaat om de situatie dat de bekostigingsregelingen vanuit het rijk stoppen, de situatie dat bij toekomstige verkoop van het vastgoed de opbrengst lager is dan de boekwaarde en de situatie dat er sprake is van stagnatie uitstroom vanuit de opvanglocatie door tekort aan flex- en permanente woningen.

9. Dit is noodzakelijk om de exploitatie van de opvanglocatie Carlton in 2023 te kunnen uitvoeren.

De begroting 2023 moet qua kosten en dekking in overeenstemming gebracht worden met de ramingen voor

de exploitatie van de opvang.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

Zie bijlage voor de Q&A over de afdekking van de risico's

Risico's : 1. De bekostigingsregelingen vanuit het rijk stoppen waardoor er geen dekking meer is voor de exploitatie van de opvanglocatie 2. Verminderde opbrengst (opbrengst kleiner dan de boekwaarde) bij verkoop van het vastgoed, 3. Verminderde opbrengsten uit de rijksregelingen bij stagnatie uitstroom door tekort aan flex- en permanente woningen.

1. Het ligt in de lijn der verwachting dat de HAR en de ROOO worden gecontinueerd. Echter zekerheid hierover is er niet. Gezien het complexe vluchtelingenvraagstuk is de verwachting dat opvang van statushouders en Oekraïners door gemeenten ook de komende jaren moet plaatsvinden. Daar hoort ook bekostiging en financiële stimulering bij.

Mocht het zo zijn dat de financiering toch stopt en ook niet wordt vervangen door andere bekostigingsregelingen, dan wordt de opvangvoorziening afgebouwd. De aanwending van het vastgoed wordt dan opnieuw bezien in het licht van de visie op de gebiedsontwikkeling Tiendweg. In die situatie zal rente en afschrijving doorlopen zolang de locatie niet verkocht of herontwikkeld is. Dit is een risico dat afgedekt kan worden.

De verhuurwaarde op dit moment is in de taxatie bepaald op 511.000 euro. Als wij het verhuren na beëindiging exploitatie kan dit ook aangewend worden voor dekking van de rente en afschrijving.

2. Bij verkoop van het vastgoed na afbouw van de opvanglocatie kan het zo zijn dat door de marktsituatie de verkoopopbrengsten lager zijn dan de boekwaarde. Dit is ook een risico dat afgedekt kan worden.

3. Wanneer er onvoldoende locaties beschikbaar komen voor de bouw van flex- en permanente woningen, stagneert de Westlandse Flexroute waardoor er verminderde uitstroom vanuit de opvanglocatie kan plaatsvinden. Dit betekent dan ook verminderde instroom. Verminderde instroom betekent verminderde inkomsten der dekking van de exploitatie. Dit is tevens een risico dat kan worden afgedekt. De bouw van 1500 woningen in het sociaal en betaalbaar segment zoals opgenomen in de Westlandse Flexroute, is randvoorwaardelijk voor het succes van de Flexroute.

Het voorstel is om de 3 geschetste risico's af te dekken door een bestemmingsreserve ten laste van de algemene reserve. Voor wat betreft de hoogte van de reserve gaat het erom dat een eventueel verlies - bij beëindiging van de exploitatie en het verkopen van het hotel of gedurende de exploitatie, omdat er in een jaar meer kosten dan opbrengsten zijn - te kunnen dekken vanuit deze reserve. Wanneer het om een verkoop gaat, is er een verlies als de verkoopprijs lager is dan de boekwaarde. De boekwaarde is op 1-1-2024 nog 7.850.000 euro en neemt per jaar met 1/17 van dit bedrag af (€ 461.765). Een reserve van 50% van de aankoopsom van het hotel is een realistisch bedrag voor de hoogte van de bestemmingsreserve (€ 3.925.000). Indien wij in enig jaar meer inkomsten hebben dan kosten, kan het overschot aan de reserve worden toegevoegd.

Zolang er geen tekorten zijn en uit de inkomsten alle kosten kunnen worden gedekt, hoeft er niets uit de reserve ont-

trokken te worden.

Mocht het zo zijn dat de rijksbekostiging stopt en de raad besluit de exploitatie toch voort te zetten dan zal dit structureel gedekt moeten worden vanuit de algemene reserve en niet vanuit de bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve is bedoeld voor de afdekking van de risico's en niet voor het structureel exploiteren zonder rijksbekostiging.

Kanttekening

1. Inkoop van de exploitatie bij een externe partij is beperkt verkend in de markt.

Inkoop bij Fletcher kost op dit moment in de huursituatie 5,2 mln terwijl de raming bij eigen exploitatie 2,8 mln structureel is. De aanname is derhalve dat inkoop in de markt te duur is, zeker gezien het feit dat wij niet wij niet continu door kunnen gaan met het plaatsen van statushouders. Er moet steeds gekeken worden naar het aantal nareizigers ter voorkoming van een situatie dat wij als Westland teveel statushouders gaan opnemen. Daarom is er uitgegaan van 120 nieuwe in de opvanglocatie te plaatsten statushouders per jaar, 30 Oekraïners en 10 spoedzoekers. Nareizigers van statushouders laten wij bij voorkeur via de opvanglocatie naar het Westland komen. Dit is zowel voor de inburgering als in financiële zin het beste.

FINANCIËN

De structurele exploitatie van de opvanglocatie bedraagt met ingang van 2024 ca 2,8 miljoen euro per jaar. In 2023 is dat 2,9 mln als gevolg van de eerste dure huurperiode. Zoals gezegd kost inkoop bij Fletcher op dit moment in de huursituatie 5,2 mln/jaar, dat is bijna twee keer zoveel als bij eigen exploitatie.

Afschrijving

Volgens de gemeentelijke financiële verordening wordt er afgeschreven op basis van de verwachte restant levensduur (50 jaar minus ouderdom pand) in dit gevel 17 jaar. Er is geen apart inzicht in de grondwaarde. Het pand wordt gekocht en daarom wordt het geheel, het vastgoed incl. grond, afgeschreven.

COMMUNICATIE

EXTERN OVERLEG

Bij de totstandkoming van dit raadsvoorstel is extern advies ingeschakeld zoals weergegeven in bijgevoegde rapportages. Daarnaast is dit raadsvoorstel onderdeel van de Westlandse Flexroute waarover afstemming is met o.a.de provincie Zuid-Holland en het Rijk.

VERVOLGTRAJECT

Na besluitvorming vindt eind maart 2023 het transport van het vastgoed plaats bij de notaris. In de maanden april t/m juni wordt de governance van exploitatie verder vorm gegeven. De raad wordt op de hoogte gehouden door middel van een halfjaarlijkse raadsinformatiebrief Westlandse Flexroute.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends