

VOORSTEL

zaaknummer: 1126577
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Morris Jabri
telefoonnummer: 035 629 2800

onderwerp: Huurovereenkomst vastgoed Thebe 22 (voormalig Rabobank-kantoor)

Voorstel

1. De overeenkomst tot het huren van het kantoorpand aan Thebe 22 (voormalig Rabobank-kantoor) vast te stellen en aan te gaan

Samenvatting

De overeenkomst voor het huren van het voormalig Rabobank-kantoor (adres Thebe 22, Arenapark) geldt voor minimaal 5 jaar. Het pand wordt intern omgebouwd tot tijdelijke appartementen om huisvesting te bieden aan oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. Indien de noodzaak tot deze huisvesting gedurende de looptijd van de huurovereenkomst afneemt of stopt, is er contractuele flexibiliteit het pand voor het restant van de looptijd in te zetten voor andere functies, zoals onderwijshuisvesting (IHP) of spoedzoekers op de reguliere woningmarkt. De financiële dekking van de huurverplichting is voor de gehele looptijd gedekt vanuit een regeling van het Rijk (zie bijlage 1).

Probleemstelling/doel

Hilversum heeft de taak huisvesting te bieden aan minimaal 1000 oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. Met het huren van het pand Thebe 22 is het mogelijk om minimaal 250 duurzame en leefbare verblijfsplaatsen in te richten die geschikt zijn voor de middellange termijn (5 jaar).

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is voor de verantwoordelijkheid van de huurder (in dit geval, de gemeente): het pand is immers een kantoorpand en de verhuurder heeft het aangekocht om ook als zodanig in te zetten. Vanwege de actuele crisis is er noodzaak het pand anders in te richten dan waar het voor bedoeld is. De dekking van de lasten voor een inrichtingsplan zijn meegerekend in de financiële opzet (dekking van de regeling van het Rijk, inzake huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne).

Leefbare tijdelijke huisvesting

Vooruitlopend op het aangaan van de huurverplichting is, in overleg met de eigenaar van het pand, reeds toegang verkregen om tot een inrichtingsplan te kunnen komen. Dit is toegespitst op hoe oorlogsvluchtelingen op te vangen met leefbare huisvesting van (middel)lange duur. Woonbeleid van de gemeente alsook van woningcorporaties is hierbij ter hand genomen om tot een werkbaar kader voor het inrichtingsplan te kunnen komen. Dit kader is te limiteren tot een minimale metrage aan opvangruimte en basisbehoeften, zoals bijvoorbeeld water, elektra maar ook lichtinval en geluid. Dit is

om een bepaalde mate van kwaliteit en leefbaarheid te kunnen waarborgen. Met de ruimte die het Rabobank-pand biedt, in relatie tot voornoemde parameters, is het mogelijk gebleken om een indeling met minimaal 250 slaapplekken te creëren, verdeeld over 121 woonunits. Afhankelijk van gezinssamenstellingen (er zullen ook alleenstaanden en/of (eenouder)gezinnen met kinderen zijn) kan de indeling worden aangepast en in potentie nog tot 350 slaapplekken opgeschaald worden. Er worden geen zelfstandige appartementen gerealiseerd. Met uitzondering van een kookegelegenheid (een beveiligde elektrische kookpits) zijn de faciliteiten zoals douches en toiletten gemeenschappelijk en staan deze buiten de woonunits in de gangen en pantries opgesteld).

Bestemming en Bouwbesluit

Er zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor uit te voeren werkzaamheden aan het pand om een functie mogelijk te maken die in strijd is met het bestemmingsplan. Hier is een check vooraf op gedaan met planologen, juristen RO en adviseurs Omgevingsrecht van Publiekszaken. Er zal sprake zijn van een tijdelijke situatie waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met een maximale duur van 5 jaar.

Het is goed mogelijk om aan het Bouwbesluit te voldoen. Op punten zal afgeweken moeten worden, zolang voldoende beheersmaatregelen worden ingesteld om dit zoveel mogelijk af te vangen. Het gaat hierbij om bijv. aanpassingen aan plafondsysteem om de brandveiligheid geschikt te maken voor (tijdelijke) bewoning. Ook zullen de woonunits niet met kantoorwandsystemen afgezet worden (i.v.m. geluid) maar met materiaal dat meer geschikt is voor tijdelijke bewoning. Met de brandweer is hier reeds overleg op gevoerd en is er kenbaar gemaakt welke zaken en hoe deze aangepast dienen te worden. Hier kan de gemeente aan voldoen. Verder zullen er installatiewerkzaamheden worden uitgevoerd t.b.v. de lucht- en verwarmingsinstallaties en watertoevoer. Er zal geen zelfstandige bewoning worden gecreëerd.

Woonlasten

Ingeval van opvang van oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne, ontvangen de vluchtelingen slechts leefgeld. Het is de verantwoordelijkheid van gemeenten om voor de huisvesting te zorgen. Er is (nog) geen kader ontwikkeld in relatie tot (sociale) huur en/of toewijzingsbeleid zoals via Woningnet verloopt, ingeval van Oekraïners die reeds betaald werk verrichten en tot de opgevangen groep behoren. In overleg met het Sociaal Plein en maatschappelijke partners zal later een kader ontwikkeld moeten worden om antwoorden op deze vragen te kunnen geven. De leidraad van het Rijk is hierbij ook van belang en deze is helaas op dit moment onvoldoende uitgewerkt. Het merendeel van de reeds opgevangen Oekraïners werkt (nog) niet. Het is echter goed voor te stellen (en logisch) dat werkende Oekraïners wel woonlasten opgelegd krijgen. In eerste instantie zal het innen van huurpenningen via de gemeente verlopen. Omdat het aantal werkende Oekraïners een exploitatiemodel zoals bij de woningcorporaties (nog) niet rechtvaardigt, is het praktischer dit (voorlopig) als gemeente zelf te doen. Om het uitvoerbaar te houden is het logisch om bestaande systematiek (inkomensniveau versus hoogte huur) te volgen, echter is dit van latere zorg en mede afhankelijk van de Rijksuitwerking. De werkvoorraad die hieruit voortkomt is, gezien het in het Rabobank-pand aantal op te vangen mensen (en % werkenden) nog af te vangen. Er wordt dan ook een (praktische) koppeling tussen Team Vastgoed en het Sociaal Plein gelegd om dit goed te kunnen monitoren en onrechtmatige situaties te voorkomen.

Maatschappelijke ondersteuning

In het Rabobank-pand wordt een maatschappelijke hub gecreëerd op de begane grond, waar zowel onderwijsruimte (gescheiden) ingericht zal worden alsook loketten voor Versa Welzijn, Vluchtelingenwerk en het Sociaal Plein (m.b.t. werk en inkomen). Er wordt hiermee maximaal gelegenheid gecreëerd om op locatie maatschappelijke ondersteuning te bieden op de meest gangbare facetten (zorg, onderwijs, werk).

In het Rabobank-pand zal er geen locatiemanagement worden uitgevoerd zoals in het pand op Heuvellaan 50 het geval is geweest. Het Rabobank-pand wordt ingericht met de focus op zelfredzaamheid, terwijl Heuvellaan 50 is ingericht als een zgn. '1^e lijn crisisopvang'. Wel zal er beveiliging aanwezig zijn. De maatschappelijke begeleiding en ondersteuning komt in handen van het Sociaal Plein

i.c.m. Versa Welzijn en Vluchtelingenwerk. Voor het sociale kader worden nog meer uitwerkingen verwacht van het Rijk. Deze uitwerkingen behoren (vooralsnog) niet tot het financieel kader voor huisvesting. Er is een risico dat dit met terugwerkende kracht alsnog het geval zal zijn en dus de kosten voor het maatschappelijk/sociaal kader voor rekening van gemeenten komt.

Argumenten

1.1

Met het aangaan van de voorliggende huurovereenkomst is het mogelijk om voor een periode van 5 jaar minimaal 250 leefbare en veilige plekken voor huisvesting te realiseren.

1.2

De financiële dekking van de huurlasten en eenmalige investering is gebaseerd op de regeling van het Rijk, zoals gesteld in de 'Verzamelbrief opvang Oekraïne' (bijlage 1). Na aanvullend contact met het verantwoordelijk ministerie is aan de gemeente bevestigd dat de eenmalige investering gedeclareerd kan worden bij het Rijk, op basis van werkelijk gemaakte kosten. De vergoeding hiervoor is afkomstig uit een aparte regeling voor eenmalige investeringen.

Kanttekeningen

1.1.1

Er wordt een huurovereenkomst voor een kantoorpand voor langere tijd aangegaan, met het risico dat de noodzaak tot vluchtelingenhuisvesting gedurende de looptijd van de huurovereenkomst afneemt of stopt. De beheersmaatregel hierop is dat de financiële lasten voor de gehele looptijd gedekt zijn via de regeling zoals gesteld in bijlage 1 alsook de contractuele flexibiliteit het pand – ingeval van afname van de huisvestingsnoodzaak – in te zetten voor andere functies, zoals onderwijshuisvesting of reguliere huisvesting van spoedzoekers, studenten, etc.

1.1.2

Het is niet mogelijk gebleken de eigenaren van het pand te bewegen tot een dialoog over een optie tot koop van het pand. De eigenaren hebben het pand recent (februari 2022) met een specifiek investeringsdoel verworven en volharden in het gevolg willen geven aan dit doel. Huisvesting van vluchtelingen maakt hier geen onderdeel van uit, echter wordt de noodzaak hiertoe door hen erkend.

Financiën

Aan de gemeenteraad is inmiddels voorgesteld een bestemmingsreserve in te stellen van € 2,7 miljoen ('reserve opvang Oekraïne'). Dit bedrag is slechts indicatief (1% van de begrotingsomvang) en niet nader onderbouwd, analoog aan de werkwijze bij het instellen van de COVID 19 reserve in 2020. De directe kosten die nodig zijn voor de opvang komen ten laste van deze reserve. Inkomsten uit regelingen van het Rijk komen ten gunste van de reserve.

Het Rijk heeft middels de 'Verzamelbrief Opvang Oekraïne' (bijlage 1) bekend gemaakt dat gemeenten voor huisvesting een normbedrag van € 700,- per week per gerealiseerde opvangplek ontvangen. Na 12 maanden volgt een nieuwe vaststelling op de regeling (voortzetting of aanpassing). De minimale potentie die het voormalig Rabobank-kantoor biedt is 250 plekken, met mogelijk een uitbreiding naar 350. Het pand is vooruitlopend op het aangaan van de huurovereenkomst, inclusief financiële en ruimtelijke onderbouwing, aangemeld bij het Ministerie van Justitie & Veiligheid (MinJenV). Het ministerie heeft deze onderbouwing inmiddels geaccepteerd en goedgekeurd, waardoor financiële dekking van alle lasten is geborgd.

De financiële onderbouwing is als volgt:

Huurlasten € 1.406.485,- jaarlijks (€ 7.032.425,- totaal voor 5 jaar)

Exploitatielasten ca. € 100.000,- (€ 500.000,- totaal)

Eenmalige investeringen (verbouwing/inrichting) ca. € 2.000.000,- (dekking op basis van werkelijk te maken kosten en gedekt vanuit een afzonderlijke, nader door het Rijk uit te werken regeling).

Het definitieve aantal te realiseren plekken kan mogelijk nog oplopen, door optimalisaties in het inrichtingsplan. Hierdoor zal het te vergoeden bedrag door het Rijk aan de gemeente oplopen. Het definitief aantal zal aan het betrokken ministerie worden gecommuniceerd.

Op basis van de regeling van het Rijk is de dekking van de lasten als volgt:

€ 700,- per week per gerealiseerde opvangplaats x 250 plaatsen x 52 weken = € 9.100.000,-

Het huurtarief is € 150,- per m² (exclusief parkeerplaatsen). Ter vergelijking, in de directe omgeving is kantoorruimte te huur, variëren van € 130,- per m² tot € 250,- per m² (exclusief parkeerplaatsen) waarbij er tevens groot verschil is in beschikbare meters maar ook kwaliteit. Elders in Hilversum, zoals bijv. het villagebied, liggen de tarieven zelfs hoger. De onderhandelingen over de huurvoorwaarden zijn door de pandeigenaar gestart op € 250,- per m². Het resultaat van de onderhandelingen is dan ook goed als 'marktconform' te kwalificeren.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Verzamelbrief Opvang Oekraïne