



Den Haag

Datum

22 mei 2025

Ons Kenmerk

OCW/10889995

RIS322247

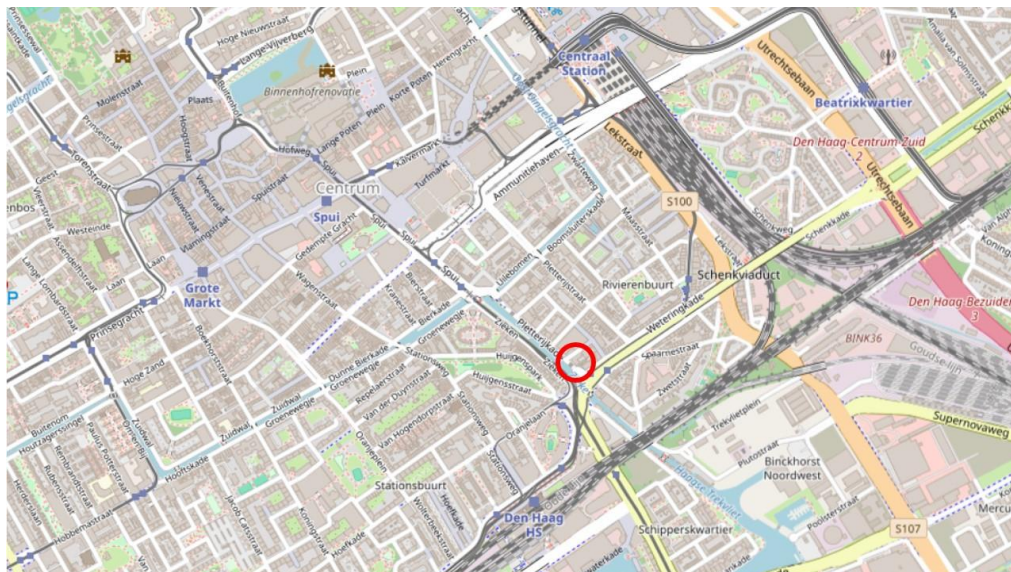
Geamendeerd voorstel van het college inzake Aankoop Pletterijkade 50

In 2024 heeft de kans zich aangediend om de Pletterijkade 50 aan te kopen. Na een verkenning ziet het college veel potentie in het pand, om bij te dragen aan de verschillende maatschappelijke opgaven van Den Haag, en wordt uw raad gevraagd te besluiten tot de aankoop van het pand.

Pletterijkade 50

De Pletterijkade 50 is een leegstaand kantoorpand en heeft een oppervlakte van 1.950 m². Het voormalige kantoor van de Belastingdienst bestaat uit een souterrain en vier verdiepingen met verkamerde ruimtes.

Het pand heeft veel potentie om ingezet te worden voor verschillende ambities van de gemeente. Het college is daarom de onderhandelingen met de eigenaar aangegaan, waarna overeenstemming is bereikt over de aankoopprijs van de Pletterijkade 50 (zie de koopovereenkomst in bijlage 1). De overeengekomen koopprijs past binnen de marge van het taxatierapport dat in opdracht van de gemeente is opgesteld. De aankoop van dit pand biedt de gemeente de kans om het pand de komende jaren naar eigen inzicht te benutten voor maatschappelijke doeleinden. Zo kan actief grondbeleid worden ingezet om bij te dragen aan de publieke doelstellingen van Den Haag. De aankoop van de Pletterijkade 50 geeft de gemeente grip op de ontwikkelingen in het gebied en kan aansluiten bij de behoefte van de omgeving.



De Pletterijkade 50 is gelegen in het stadsdeel Centrum in de Rivierenbuurt. Vanwege de centrale ligging, zijn er (sociale) binnenstedelijke voorzieningen in de nabije omgeving en is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook wordt er gewerkt aan de herinrichting van de Pletterijkade, met een nieuwe wegindeling, en de renovatie en het herstel van de kademuur (RIS320293).

De Pletterijkade maakt onderdeel uit van de Structuurvisie CID Den Haag (RIS307135). Het CID ontwikkelt zich tot een duurzaam, economisch, innovatief, leefbaar en inclusief onderdeel van de stad. Hiermee ontstaat in het CID een sterk functiegemengd, hoog stedelijk interactiemilieu.

Kansen aankoop Pletterijkade 50

Den Haag is de meest dichtbevolkte stad van Nederland en heeft relatief weinig leegstand. Deze unieke stedelijke dynamiek brengt niet alleen mogelijkheden, maar ook uitdagingen met zich mee. Terwijl de vraag naar betaalbare woningen en kantoorruimte toeneemt, staan we ook voor de uitdaging om voldoende opvangplekken en huisvesting te realiseren voor onder andere asielzoekers, Oekraïense ontheemden, statushouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De schaarste aan plekken voor deze doelgroepen maakt dat het noodzakelijk is om de kansen die voorbijkomen aan te grijpen; zo ook de kans om de Pletterijkade 50 aan te kopen.

Maatschappelijke invulling 10-15 jaar

Door de Pletterijkade 50 aan te kopen en te financieren uit Programma 8 (Zorg, Welzijn, Jeugd en Volksgezondheid), kan de locatie in ieder geval 10 tot 15 jaar worden ingezet voor de urgente maatschappelijke opgaven waar Den Haag de komende jaren voor aan de lat staat; denk aan het bestrijden van dakloosheid in de stad, het verminderen van de aanhoudende woningnood en het voldoen aan de benodigde opvangplekken.

Over de specifieke doelgroep, de aantallen en de duur is nog niet definitief besloten. Wel is berekend dat de aankoop, transitiekosten en de exploitatiekosten gedekt kunnen worden vanuit Programma 8, door middel van de inzet van de locatie voor (minimaal) één van de bovengenoemde doelgroepen. Dit wordt verder toegelicht onder het kopje 'Financiën'. Mogelijke invullingen zijn zelfstandige woningen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen of opvangplekken voor Oekraïense ontheemden. Daarnaast is het mogelijk om in deze periode het souterrain te benutten voor voorzieningen voor de buurt. De uiteindelijke invulling wordt zorgvuldig afgewogen en volgt de juiste (bestuurlijke) besluitvormingsroutes.

Leegstand bestrijden

Uw raad heeft meermaals uitgesproken actief op te willen treden tegen leegstand. De Pletterijkade 50 heeft zo'n 30 jaar leeg gestaan. Met de aankoop van de Pletterijkade 50, draagt de gemeente bij aan het verminderen van leegstand in de stad en heeft de gemeente regie op de invulling. Na 30 jaar leegstand wordt het pand opgeknapt voor bewoning en wordt er een levendige, sociale gemeenschap toegevoegd aan de buurt.

Strategisch in de toekomst

De aankoop van deze locatie geeft de gemeente grip op de ontwikkelingen in het gebied. De eerste invulling geeft de gemeente ruimte om plannen te maken voor een toekomstige invulling die aansluit bij de buurt en het hoogstedelijke karakter van het CID.

Financiën

De onderhandelingen met de eigenaar hebben geleid tot een overeenstemming ten aanzien van de aankoop door de gemeente (te vinden in de koopovereenkomst in bijlage 1). De aankoop van de Pletterijkade 50 kan worden bekostigd uit Programma 8. Er zijn dus geen aanvullende gemeentelijke middelen noodzakelijk. Het college heeft nog niet besloten op de concrete invulling, maar er zijn verschillende mogelijkheden die zorgen voor een dekkende businesscase. Om nu snel te kunnen handelen en mee te gaan met het tempo van de vastgoedmarkt, wordt na het besluit over de aanschaf, de invulling van de locatie nader uitgewerkt.

De initiële investeringskosten zijn bij deze locatie relatief hoog door de jarenlange leegstand. Daarom is het financieel noodzakelijk om de locatie tenminste de eerste 3 tot 5 jaar in te zetten voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MO/BW), en/of voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Voor deze groepen zijn namelijk aanvullende middelen beschikbaar om de hoge initiële investeringen te dekken. In het geval van Oekraïense ontheemden worden deze kosten volledig door het Rijk vergoed. De initiële investeringen kunnen ook gedekt worden uit de reserve Maatschappelijke Opvang als er wordt gekozen om uitstromers uit de MO/BW op deze locatie te huisvesten. Nadat de initiële investeringen door een van deze groepen is gedekt, is het mogelijk om de locatie kostendekkend te exploiteren ten laste van de huidige begroting van Programma 8.

Met een initiële invulling die in ieder geval bestaat uit de opvang van Oekraïense ontheemden en/of de huisvesting van uitstromers uit de MO/BW, ontstaat er over de eerste jaren tenminste een kostendekkende begroting en in sommige variaties zelfs een kleine plus op de balans. Door de locatie voor deze doelgroepen in te zetten, kunnen we voorkomen dat andere dure locaties gehuurd moeten worden, zoals huurpanden, hotels en instellingen. Na deze periode is de locatie ook te gebruiken voor andere functies. Daarnaast is het ook mogelijk om deze groepen te combineren met andere doelgroepen voor wie huisvesting urgent is. Verschillende varianten laten zien dat de locatie kostendekkend is te exploiteren en de gemeente er vanuit financieel perspectief dus verstandig aan doet om de locatie te verwerven.

Risico's bij de aankoop

De koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad definitieve goedkeuring verleent met betrekking tot het aangaan van deze overeenkomst. Ook wordt er nog een bouwtechnisch onderzoek (*due diligence-onderzoek*) uitgevoerd. De termijn voor exclusiviteit tussen de partijen en de termijn voor bovengenoemde opschortende voorwaarde lopen tot en met 15 juli 2025. Uiterlijk op 15 juli 2025 moet er definitief besloten zijn over de koop, anders gaat de koop niet door. De verkopende partij zal het pand dan weer op de markt zetten.

Daarnaast heeft het pand op dit moment de bestemming 'kantoor'. Om doelgroepen te huisvesten en/of op te vangen en daarmee de dekking zeker te stellen, is het nodig om het vergunningstraject te doorlopen om de functie, al dan niet tijdelijk, te wijzigen.

De financiering van de opvang van Oekraïense ontheemden is door het huidige kabinet, zeker op termijn, onzeker. Dit risico wordt beperkt door het afsluiten van additionele juridisch bindende overeenkomsten met het Rijk voordat wordt overgegaan tot verbouw en gebruik, zodat wijzigingen in Rijksbeleid, geen gevolgen hebben voor deze locatie.

Communicatie

Omwonenden zullen na het besluit van de raad per brief op de hoogte worden gebracht van de aankoop van de Pletterijkade 50 door de gemeente. Als er meer duidelijkheid is over de invulling, worden omwonenden hier ook van op de hoogte gebracht.

Besluitvorming

Overwegende dat:

- de Pletterijkade 50 al geruime tijd leeg staat;
- de gemeente Den Haag leegstand in de stad onwenselijk vindt en aan wil pakken;
- de eigenaar te kennen heeft gegeven de Pletterijkade 50 te willen verkopen aan de gemeente;
- de locatie ingezet kan worden voor de opvang van nieuwkomers en/of de huisvesting van doelgroepen en hiermee kan bijdragen aan deze urgente opgaven;
- het bezit van de Pletterijkade 50 de gemeente grip geeft op de toekomstige ontwikkelingen in de Rivierenbuurt en de stedelijke opgaven die Den Haag te wachten staan;
- de gevoerde gesprekken met de eigenaar hebben geleid tot de bijgevoegde koopovereenkomst (bijlage 1) met een voorbehoud van een positief raadsbesluit voor 15 juli 2025;
- de kosten voor de aankoop (en noodzakelijke verbouwing) gedekt kunnen worden door verschillende vormen van opvang uit Programma 8 (en mogelijk Rijksfinanciering).

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 20 mei 2025,

besluit:

- I. in te stemmen met het beschikbaar stellen van financiële middelen ten behoeve van de aankoop van de Pletterijkade 50, onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in bijgevoegde koopovereenkomst;
- II. de dekking van de kosten van de aankoop en exploitatie ten laste te brengen van Programma 8;
- III. ***de invulling van het pand is in eerste instantie gericht op de opvang of huisvesting van zorgdoelgroepen, nieuwkomers en/of statushouders, en het realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen voor de bewoners en omwonenden;**
- IV. ***na aankoop wordt de tijdelijke invulling eerst met de buurt besproken, voordat het definitieve besluit wordt genomen. De definitieve invulling wordt met een onderbouwing van de investeringskosten, in een separaat voorstel aan de raad voorgelegd.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,