

**Datum**

5 juni 2025

Ons Kenmerk

OCW/10891677

RIS322395

Geamendeerd voorstel van het college inzake de investeringen en tijdelijke ingebruikname betreffende Locatie SoZa

Den Haag is een stad waar elke vierkante meter telt. Met een oppervlakte van 98,13 vierkante kilometer en 566.731 inwoners (peildatum 1 januari 2024) is het de meest dichtbevolkte stad van Nederland. 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/huisvesting te realiseren voor vluchtelingen, Oekraïense ontheemden, dakloze gezinnen, statushouders, zorgdoelgroepen, studenten, et cetera. Het vinden van ruimte binnen deze complexe stedelijke context vraagt om een doordachte aanpak en samenwerking.

Bovenstaande maakt dat het van belang is om zorgvuldig en efficiënt gebruik te maken van de ruimte in bestaande (opvang)locaties in onze stad. Op dit moment wordt het voormalig ministerie van Sociale Zaken & Werkgelegenheid (SoZa) aan de Anna van Hannoverstraat 4-6 ingezet voor de opvang van circa 400 ontheemden uit Oekraïne. Door middel van een schuifoperatie ontstaat er de mogelijkheid om het voormalige kantoor van Sociale Zaken aan de Anna van Hannoverstraat 6 (SoZa) vrij te maken voor een nieuwe invulling. Zodoende kan SoZa worden ingezet als multifunctionele locatie voor de opvang van 300 asielzoekers, 150 statushouders en 150 dakloze mensen in gezinsverband, met beoogde startdatum begin 2026.

Onderdeel van bovengenoemd voorstel is het realiseren van een tijdelijke invulling van opvang en huisvesting van doelgroepen met een dekkende exploitatie.

1. SoZa als multifunctionele locatie

Met de eigenaar VORM is overeengekomen om de Anna van Hannoverstraat 6 (SoZa) langer in te zetten voor de opvang van nieuwkomers; tot en met december 2027 met een eenzijdige breakoptie aan de kant van VORM per 1 april 2027. VORM heeft geen nadere voorwaarden gesteld voor de invulling van het pand. Dit maakt het mogelijk om het pand ook voor andere doelgroepen in te zetten dan nu het geval is.

Het college is voornemens SoZa in te zetten als multifunctionele locatie voor de opvang van 300 asielzoekers, 150 dakloze mensen in gezinsverband en de huisvesting van 150 statushouders (zie ook RIS322218). Na het doorlopen van de participatieprocedure conform het initiatiefvoorstel Haagse Kracht volgt het definitieve collegebesluit op 8 juli. Besluitvorming over onderhavig raadsvoorstel kan dan nog voor het zomerreces plaatsvinden.

Met eigenaar VORM is afgesproken dat in het gedeelte dat de gemeente gebruikt binnen SoZa ruimte wordt vrijgehouden ten behoeve van een huisartsenpraktijk.

Verder zijn er in het pand nog diverse ruimtes beschikbaar voor maatschappelijke functies voor de toekomstige bewoners en omwonenden. De invulling hiervan kan verschillen van ruimte voor kleine bedrijven/start-ups tot een ontmoetingsruimte, wijkcentrum of ruimtes voor sportfaciliteiten. Met een participatietraject wordt in samenspraak met de buurt nadere invulling aan deze ruimtes gegeven.

Door het combineren van doelgroepen en het creëren van maatschappelijke functie(s) voor de wijk kan deze locatie een plek worden die enerzijds ruimte biedt voor nieuwkomers en andere groepen die tijdelijk huisvesting nodig hebben en anderzijds ook ruimte biedt voor de bestaande buurtbewoners. Zo wordt het een multifunctionele locatie conform de *Haagse aanpak opvang nieuwkomers* (RIS316033).

2. Programma

Voor de invulling van SoZa kiest het college voor een multifunctionele programmering die inspeelt op meerdere stedelijke opgaven op het gebied van wonen en opvang. Daarbij combineren we de opvang van asielzoekers, de huisvesting van statushouders en dakloze mensen in gezinsverband, met een maatschappelijke functie voor de wijk.

Opvang asielzoekers

Om te voldoen aan de taakstelling van de Spreidingswet, moet Den Haag per juli 2025 in totaal 2.189 opvangplekken voor asielzoekers realiseren. Op dit moment zijn er 1.115 opvangplekken voor asielzoekers beschikbaar. Met de inzet van de *Calandstraat* (RIS321608) en de *Sportlaan* (RIS318976) groeit het aantal opvangplekken voor asielzoekers naar ongeveer 1.500 opvangplekken begin 2026. Met de inzet van SoZa als multifunctionele locatie voor 300 asielzoekers groeit het aantal opvangplekken naar 1.800 opvangplekken begin 2026 (82% van de taakstelling).

Huisvesting statushouders

Gemeenten hebben de wettelijke verplichting om statushouders te huisvesten. Dit is geregeld via de Huisvestingswet 2014, waarin staat dat gemeenten moeten zorgen voor passende woonruimte voor asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Door een achterstand in de huisvesting van statushouders in 2023 en 2024 staat de gemeente voor de taak om in het eerste half jaar van 2025 te voorzien in de huisvesting van 865 statushouders. Er is dus dringend behoefte aan extra woonruimte. SoZa biedt met betaalbare, onzelfstandige woonunits een passende oplossing, vooral voor alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging.

Opvang dakloze mensen in gezinsverband

Volgens het gemeentelijk beleidskader 'Den Haag geeft thuis' (RIS316085), waarin het 'Wonen Eerst'-principe centraal staat, heeft de gemeente zich gecommitteerd om in 2030 dakloosheid uit te bannen. De realiteit laat echter zien dat er momenteel onvoldoende beschikbare woningen zijn om aan de grote vraag te voldoen. Op dit moment verblijven ruim 250 dakloze gezinnen noodgedwongen in hotels en maatschappelijk voorzieningen, terwijl zij een woonvraag hebben. Het opvangen van deze gezinnen in hotels is fors opgelopen in de afgelopen jaren. De kosten voor de opvang in hotels zijn in de afgelopen jaren fors aan het stijgen, van 0,5 miljoen in 2022 naar ongeveer 9 miljoen in 2024. Dit zijn kosten die alleen maar zullen toenemen als er geen goedkopere alternatieven worden gezocht.

In SoZa krijgt een deel daarvan een veilige en duurzamere plek waar vanuit zij kunnen zoeken naar permanente huisvesting. De gemeente vervult daarbij een ondersteunende en stimulerende rol.

Dit gebeurt onder begeleiding van een casemanager van het Daklozenloket en met ondersteuning vanuit sociaal beheer op locatie. Samen wordt er gewerkt aan perspectief, zelfstandigheid en duurzame uitstroom uit de opvang. In SoZa wordt plaats gemaakt voor 150 dakloze mensen in gezinsverband, dat zijn ca. 50 gezinnen.

3. Financiën

In deze paragraaf wordt een inschatting gegeven van de verwachte kosten voor het gereedmaken en het exploiteren van de locatie voor de opvang/huisvesting van 600 personen met bijbehorende dekkingsbronnen per doelgroep.

3.1. Eenmalige investering (€ 6,4 miljoen)

Investerings- kosten	Mil Euro	Toelichting kosten/baten per jaar (bij 2 jaar gebruik)
<i>Kosten</i>		
Verbouwkosten	6,4	Kosten voor het geschikt maken van de locatie voor 600 bewoners
<i>Baten/Dekking</i>		
Bijdrage Rijk	4,8	Bijdrage van het Rijk voor opvang asiel en statushouders (prog 8, Nieuwkomers)
Onttrekking reserve Maatschappelijke Opvang	1,6	Bijdrage uit reserve maatschappelijke opvang (prog 8, Maatschappelijke Opvang)
Totaal dekking investering	6,4	Bevat 6,4 miljoen investering (verbouw locatie)

Om tot 600 woon-/opvangplekken te komen is een investering nodig van ongeveer 6,4 miljoen euro. Deze investering is nodig om het huidige gebouw, een kantoorlocatie met grote kantoortuinen, om te bouwen tot een woonlocatie met kamers met eigen of gezamenlijk, sanitair, keukens en gemeenschappelijke ruimtes (zoals woonkamers en lesruimtes). Daarnaast is een aanzienlijke investering nodig in installaties om de locatie te verwarmen/koelen.

De investeringskosten worden voor tenminste 4,8 miljoen gedekt door het Rijk. Maatschappelijke Opvang betaalt haar eenmalige investering uit haar reserve.

3.2 Jaarlijkse exploitatiekosten (€ 11,4 miljoen)

Exploitatiekosten	Mil Euro	Toelichting kosten/baten per jaar
<i>Kosten</i>		
Kosten 300 asielzoekers	7,2	Huisvesting en sociaal beheer en dagbesteding/werk/school (prog 8, Nieuwkomers)
Kosten 150 statushouders	2,1	Huisvesting en sociaal beheer en dagbesteding/werk/school (prog 13, Wonen)
Kosten 150 dakloze gezinnen/personen	2,1	Huisvesting en sociaal beheer en dagbesteding/werk/school (prog 8, Maatschappelijke opvang)

Totaal kosten per jaar	11,4	Totale exploitatiekosten (zonder investering)
<i>Baten/Dekking</i>		
Baten asiel	8,7	Volledig vergoed door het Rijk dmv transitiekosten en bijdrage per asielzoeker (prog 8, Nieuwkomers)
Baten 150 statushouders	1,1	Opbrengst door reguliere huur (prog 13, Wonen)
Baten 150 dakloze gezinnen	2	Bijdrage vanuit begroting Maatschappelijke Opvang ipv de huur van hotels (prog 8, Maatschappelijke Opvang)
Totaal baten/dekking per jaar	11,8	Jaarlijkse bijdrage Rijk Asiel/MO/Huuropbrengst
	0,3	Voordeel per jaar voor de gemeente Den Haag

De kosten voor de exploitatie worden, naast de afschrijving op de investering, op jaarbasis geraamd op circa 11,4 miljoen euro. Dit zijn onder andere kosten voor verbruik water, energie, klein onderhoud en gebruiksvergoeding en de kosten voor sociaal beheer en beveiliging. Omdat we de locatie inrichten als multifunctionele locatie kunnen we het sociaal beheer over de verschillende groepen delen, waardoor ook sociaal beheer en beveiliging voor statushouders en dakloze gezinnen mogelijk wordt. Iets dat in de bestaande (vaak individuele) huisvesting niet mogelijk is. Hiermee profiteren de andere groepen mede van de voorzieningen die voor de asielopvang noodzakelijk zijn en volledig door het Rijk worden betaald. Dit geldt dus zowel voor de verbouw van de locatie als voor het sociaal beheer van de locatie.

3.3. Financiële dekking

Voor de verschillende drie gebruikers van de locatie ontvangen we verschillende vergoedingen:

- Voor de asielzoekers krijgen we een dagelijkse vergoeding voor het aantal asielzoekers;
- Statushouders betalen reguliere huur;
- Voor de maatschappelijke opvang van gezinnen maakt de gemeente gebruik van o.a. hotels, door deze reeds begrootte bedragen in te zetten voor 'huur' van SoZa wordt het gebruik betaald.

Per saldo ontvangen we, naast een eenmalige vergoeding voor de investering, €11,8 miljoen aan bijdragen, waarvan een groot deel vergoedingen van het Rijk. Dit is € 0,3 miljoen meer dan nodig is om de kosten te dekken. Dit verschil blijft voorlopig beschikbaar als risico-buffer om eventuele risico's bij de ontwikkeling en beheer van de locatie op te vangen. Daarmee creëren we, zonder extra kosten voor de gemeente, huisvesting en opvang voor 600 bewoners, waaronder 300 bestaande inwoners van de gemeente Den Haag zonder extra druk te creëren op de bestaande woonvoorraad.

Deze opvang is daarnaast kwalitatief beter dan de opvang waar deze mensen nu worden opgevangen. Statushouders krijgen versneld reguliere huisvesting in plaats van hun plek in een asielopvang en dakloze gezinnen krijgen reguliere huisvesting in plaats van huisvesting in hotels. Beide groepen krijgen daarnaast sociaal beheer, dagbesteding en/of begeleiding naar werk/school. Iets dat in de huidige opvang in hotels/corporatiewoningen, die verspreid zijn over de hele stad, moeilijk kan worden aangeboden.

De opvang van dakloze gezinnen in SoZa levert de gemeente daarnaast een forse besparing op ten opzichte van de huidige opvang in hotels. Ten opzichte van de 80 euro per persoon per dag die nu wordt betaald (exclusief sociaal beheer), zakt de bijdrage naar minder dan 50 euro per dag (inclusief

sociaal beheer). Hierdoor wordt de overschrijving op het budget WMO teruggebracht met ongeveer 2 miljoen euro per jaar.

De raad wordt door middel van dit raadsvoorstel gevraagd om in te stemmen met de kosten voor de inzet van SoZa als multifunctionele opvanglocatie.

4. Omgevingsvergunning

Voor het tijdelijk veranderen van de huidige functie van het SoZa gebouw aan de Anna van Hannoverstraat 4-6 zal er door de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning gedaan worden. De tijdelijke aanvraag geldt voor een periode van 2 jaar, tot en met 31 december 2027. Met deze aanvraag zal worden beoogd om het bestaande pand gereed te maken en in te zetten voor het tijdelijk huisvesten en opvangen van asielzoekers, statushouders en dakloze gezinnen. Deze aanvraag zal conform zijn aan de in dit voorstel genoemde uitgangspunten.

4.1 Initiatief en procedure

De tijdelijke activiteit past momenteel niet binnen het vigerend omgevingsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld ten behoeve van de nieuwbouw van de Anna van Hannoverstraat 4 (SoZa), waarin de bestemming gemengd in is opgenomen.

Binnen deze gemengde bestemming is onder andere wonen toegestaan. De voornaamste strijdigheid betreft het feit dat de contouren van het huidige gebouw buiten de (in het omgevingsplan vastgestelde) nieuwbouwcontouren vallen.

Daarnaast ligt een deel van het plangebied binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – niet-geluidsgevoelige functies'. Binnen dit gebied zijn uitsluitend kantoren en andere niet-geluidsgevoelige functies toegestaan. Het beoogde toekomstige gebruik van dit deel van het pand omvat echter ook wonen, wat strijdig is met deze aanduiding. Naast het omgevingsplan, moet het initiatief ook voldoen aan de technische voorschriften die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geeft voor bouwwerken. Voor het tijdelijk veranderen van de functie in de bestaande bouw gelden er op basis van het Bbl geen eisen ten aanzien van geluidhinder. Vooruitlopend op de aanvraag heeft hierover met de Omgevingsdienst Haaglanden afstemming plaatsgevonden.

De voorgenomen activiteit is daarom in strijd met het vigerend omgevingsplan en daarom dient er een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend te worden. Dit voorstel voorziet in tijdelijkheid in bestaande kaders en er zal door de gemeente een ETFAL worden opgesteld. Hier zal de aanvraag op worden getoetst.

Tevens wordt meegenomen dat de locatie bouwkundig gesplitst kan worden waarbij de ontwikkeling gefaseerd uitgevoerd kan worden. Deze werkzaamheden zullen vooruitlopend op de ontwikkeling uitgevoerd worden.

4.2 Vervolg

We vinden het van essentieel belang om SoZa in te zetten voor de opvang/huisvesting voor doelgroepen waarvan op dit moment de maatschappelijke urgentie zeer hoog is. Mede vanwege deze maatschappelijke urgentie is het van groot belang het pand op korte termijn geschikt te maken voor de opvang en huisvesting van asielzoekers, statushouders en dakloze personen in gezinsverband. Om de drie doelgroepen te kunnen opvangen en huisvesten zijn er verbouwwerkzaamheden nodig.

Deze duren naar schatting vier maanden. Als hier na het zomerreces mee gestart kan worden verwachten wij begin 2026 de locatie in gebruik te kunnen nemen. De definitieve planning voor de realisatie van de locatie wordt nader toegelicht in het definitieve besluit.

Door nu in te stemmen met het tijdelijk afwijken van de nieuwbouwcontouren, kan gestart worden met de voorbereidende verbouwingswerkzaamheden aan het pand, waardoor direct wordt ingespeeld op de maatschappelijke urgentie en wordt voorkomen dat kwetsbare groepen onnodig langer in onzekerheid of ontoereikende omstandigheden verblijven.

De formele omgevingsvergunning zal op korte termijn worden ingediend.

Besluitvorming

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 3 juni 2025,

Besluit:

- I. In te stemmen met de investering van € 6,4 miljoen voor het SoZa gebouw als multifunctionele locatie, onder voorbehoud van de toekenning van de rijksbijdrage van € 4,8 miljoen; hierbij wordt de resterende investering in 2 jaar afgeschreven en gedekt uit de reserve Maatschappelijke opvang (programma 8).
- II. Ten behoeve van de realisatie en ingebruikname van de multifunctionele locatie in te stemmen met het tijdelijk afwijken ten opzichte van het vigerend omgevingsplan voor de periode tot en met 31 december 2027, op het adres van Anna van Hannoverstraat 4-6.
- III. ***Tijdens de tijdelijke ingebruikname van het SoZa gebouw ten behoeve van de opvang/huisvesting voor verschillende doelgroepen, wordt een platform voor en met de buurt georganiseerd waarin zorgen en vragen kunnen worden geadresseerd bij de gemeente.
Er wordt een halfjaarlijks een evaluatie ingebouwd tot met 31 december 2027. De raad wordt hierover halfjaarlijks geïnformeerd.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,