

Raadsvoorstel Transformatie Westeinde 50A en 52A naar woningen

Informatie

Datum	9 december 2025	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	A Oostewechel	☒ Financieel adviseur: R. Stuut en D Boswijk
Zaaknummer	4950812	☒ Communicatieadviseur: H. Klinkhamer
Portefeuillehouder	R. Raven	☒ Juridisch adviseur: M. Siertsema
Publicatieniveau	Openbaar	☒ Inkoopadviseur: J. Meijeringh
Besluitvormend orgaan	College	☒ Bestuursadviseur: J. Kluver
In het PFO besproken?	Ja	☐ Informatieadviseur:
		☐ HR adviseur:
		☒ Team: RBP
		☒ Naam medewerker: M.S. Kremer
		☐ Inspraak/adviesorgaan:
		☒ Anders, namelijk: P. Locadia

Voorstel

De raad besluit:

1. In te stemmen met de transformatie van de panden aan Westeinde 50A en 52A;
2. Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van €921.000 inclusief btw voor de verbouw van Westeinde 50A en 52A, bedoeld om de panden geschikt te maken als huurwoningen
3. De benodigde exploitatiebudgetten, uit de bijgevoegde businesscase, meerjarig beschikbaar te stellen en in de begroting te verwerken;
4. Een bedrag van €320.000 te onttrekken uit de bestemmingsreserve Ontheemden en deze te storten in een te vormen reserve dekking kapitaallasten Ontheemden.
5. Een bedrag van €435.200 te onttrekken uit de Algemene Reserve en deze te storten in een te vormen reserve dekking kapitaallasten Ontheemden.
6. Om de jaarlijkse kapitaallasten voor Westeinde 50A en 52A van €75.520 te dekken uit de te vormen reserve dekking kapitaallasten Ontheemden.

Aanleiding

Als gemeente Midden-Drenthe hebben wij te maken met een algemeen tekort aan betaalbare (huur) woningen. Daarnaast hebben we een achterstand op de wettelijke huisvestingstaakstelling voor statushouders. Door twee leegstaande panden in Westerbork, Westeinde 50A en 52A tijdelijk te transformeren naar woonruimte, creëren we elf **extra woningen** voor een periode van **tien jaar**. De panden zijn in eigendom van de gemeente.

Dit project voorziet zowel in de behoefte van lokale woningzoekenden als in onze wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De verhuur en het beheer van de woningen zal door Woonservice worden uitgevoerd.

Argumenten

- 1.1 *De transformatie van de panden aan Westeinde 50A en 52A draagt direct bij aan de woningopgave in Midden-Drenthe.*
- **Westeinde 50A** staat momenteel leeg. Het verbouwen van dit pand tot een woning voor een statushoudersgezin van circa 7–10 personen draagt bij aan de invulling van de wettelijke taakstelling. We verkleinen hiermee de huidige achterstand in de huisvesting van statushouders
 - Voor **Westeinde 52A** realiseren we met de verbouwing tien appartementen. Deze worden gelijk verdeeld tussen lokale woningzoekenden en statushouders, waardoor naar verwachting 8–12 statushouders en 8–12 lokale woningzoekenden kunnen worden gehuisvest. Hiermee wordt zowel voorzien in de lokale woonbehoefte als in de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders.
- 1.2 *Door bestaande panden te benutten kan op korte termijn woonruimte worden toegevoegd.*
Voor deze transformatie is een tijdelijke omgevingsvergunning voor de functie “wonen” nodig (duur: 10 jaar). De kantoorbestemming blijft formeel bestaan, zodat toekomstige herbestemming eenvoudig mogelijk blijft.
- 2.1 *Voor de verbouwing van beide panden is een krediet noodzakelijk.*
Via SPUK-middelen en door gebruik te maken van een provinciale regeling wordt naar verwachting een deel van deze kosten gedekt. Een volledige businesscase brengt alle aspecten van de investering en exploitatie in beeld en toont aan dat de financiële onderbouwing sluitend is. De plattegrond en businesscase zijn als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.
- 3.1 *Het meerjarig beschikbaar stellen van de benodigde exploitatiebudgetten uit de bijgevoegde businesscase en op te nemen in de begroting is essentieel om de continuïteit en succesvolle uitvoering van het voorgestelde project te waarborgen.*
- De businesscase onderbouwt de financiële en maatschappelijke meerwaarde van de investering, inclusief een analyse van kosten en baten.
 - Naast de eenmalige investering brengt de huisvesting ook jaarlijkse exploitatiekosten met zich mee. Hier staan echter ook huurinkomsten tegenover. De jaarlijkse exploitatie is hiermee sluitend en resulteert in een klein voordeel voor de gemeentelijke begroting.
 - Voor **Westeinde 50A** bedragen de jaarlijkse exploitatielasten voor onder andere periodiek onderhoud, verzekeringen en beheervergoeding Woonservice afgerond €5.000. Daarnaast worden de huuropbrengsten geraamd op afgerond €8.200. De jaarlijkse exploitatie is hiermee sluitend en resulteert in een klein voordeel voor de gemeentelijke begroting.
 - Voor **Westeinde 52A** bedragen de jaarlijkse exploitatielasten voor onder andere periodiek onderhoud, verzekeringen en beheervergoeding Woonservice afgerond €37.000. Daarnaast doet Woonservice een jaarlijkse bijdrage van €27.000. De huuropbrengsten worden geraamd en afgerond op €66.100. De jaarlijkse exploitatie is sluitend gemaakt.
- 4.1 *Door gebruik te maken van de bestaande bestemmingsreserve voorkomen we dat reguliere middelen worden belast, terwijl tegelijkertijd de doelstelling van de reserve op een verantwoorde manier wordt gerealiseerd.*
Door de jaarlijkse kapitaallasten voor Westeinde 50A en 52A (€75.520) te dekken uit de bestemmingsreserve Ontheemden worden reguliere middelen ontzien. De inzet van deze reserve is passend en doelmatig, omdat hiermee rechtstreeks wordt bijgedragen aan de huisvesting van ontheemden en de reserve hiervoor voldoende financiële ruimte biedt. In de raadsvergadering van 15 december 2025 is een deel van deze reserve toegevoegd aan de Algemene Reserve. Dat meerdere wordt nu alsnog onttrokken aan de Algemene Reserve.

Kanttekeningen

- De SPUK financiering (specifieke uitkering) die van toepassing is op deze transformatie is afhankelijk van het landelijke beleid en regelgeving.
- Er loopt een gebiedsontwikkeling op het achterliggende voormalig 'Badhuisterrein'. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met locatie Westeinde 50a/52a.
- De huuropbrengst voor 52A kan variëren afhankelijk van de verhuursituatie, omdat jongeren in een ander regime vallen. Verhuur aan jongeren zal dus de opbrengst verkleinen.

Financiën

Voor de financiële onderbouwing verwijzen we naar de (vertrouwelijke) bijlage. De dekking voor het voorstel is gevonden in de bestemmingsreserve ontheemden.

Naast de eenmalige investering brengt de huisvesting ook jaarlijkse exploitatiekosten met zich mee. De kosten voor onder andere periodiek onderhoud, verzekeringen en beheervergoeding worden gedekt door de huuropbrengsten. Daarmee is de jaarlijkse exploitatie sluitend gemaakt.

Bij het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (RVO) doen we een aanvraag voor de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)'. Deze specifieke uitkering (SPUK) is bedoeld voor bestaande gebouwen zonder woonfunctie die door aanpassing wel een woonfunctie krijgen. Aanvullend is er een provinciale regeling beschikbaar voor het realiseren van (flex)woningen. Inclusief deze bijdrage van derden zou de netto-investering uitkomen op €571.000. Het overige ter beschikking gestelde krediet zal vervolgens terugvloeien naar de bestemmingsreserve ontheemden.

Communicatie/inwonersparticipatie

De kernboodschap luidt: De gemeente Midden-Drenthe en Woonservice verbouwen twee leegstaande panden in Westerbork tot 11 tijdelijke woningen. Deze woningen zijn beschikbaar voor een periode van tien jaar. Vijf woningen zijn bedoeld voor lokale woningzoekenden, zes woningen voor statushouders.

De communicatie met de inwoners verloopt via de onderstaande manieren;

- Het bestuur van de Belangenvereniging Dorp Westerbork is betrokken.
- **Brief aan omwonenden:** helder, begrijpelijk en uitnodigend.
- **Persbericht/kennisgeving:** feitelijk en neutraal.
- **Gemeentelijke website:** centrale plek voor planning, documenten en Q&A.
- **Informatieavond (op 7 januari in het Naoberhuus):** laagdrempelig en gericht op toelichting. Ook Woonservice en Care Forward zullen hier toelichting geven.
- **Social media:** korte aankondigingen.

Vervolg

Onder voorbehoud van het beschikbaar stellen krediet door de raad, kan de financiering aangevraagd worden voor 31-12-2025.

De aanbesteding voor 50A en 52A zal dan in werking worden gezet. Voorlopige planning is verbouwing Westeinde 50A te starten medio maart en voor Westeinde 52A zal de aanbesteding starten medio februari. Verwacht wordt dat de woning medio juni opgeleverd kan worden en de appartementen zullen in het najaar van 2026 opgeleverd worden. De gemeente Midden-Drenthe en woningcorporatie Woonservice hebben het project gezamenlijk uitgewerkt. Woonservice zal de woningen gaan beheren en verhuren.

Bijlagen

Bijlage 1: Plattegrond gebouw Westeinde 50A

Bijlage 2: Plattegrond gebouw Westeinde 52A

Bijlage 3: Businesscase voor 50A

Bijlage 4: Businesscase voor 52A

Bijlage 5: Besluit geheimhouding Westeinde 50A en 52A Westerbork getekend