



Onderwerp Noord Schalkwijkerweg 113 - verhuur woning aan Stichting Bedrijf en Samenleving	
Nummer	2025/15313
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	4.5 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Gerritse, A. S.
Telefoonnummer	06-81067212
Email	sgerritse@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De woning aan de Noord Schalkwijkerweg 113 wordt na een verbouwing verhuurd aan Stichting Bedrijf en Samenleving tegen een kostprijs dekkende huur. In het portefeuilleplan 2023 was de woning ingedeeld in de categorie 'afstoten-verkopen'. Na een succesvolle consultatieronde voorafgaand aan de verkoopprocedure, is besloten de woning toe te voegen aan het strategisch vastgoed van de gemeente Haarlem. Stichting Bedrijf en Samenleving zal de woning gebruiken als kleinschalige woonvoorziening voor de huisvesting van zes dak- en thuisloze jongeren. Door toekenning van een eenmalige subsidie van € 300 duizend wordt gezorgd dat het pand geschikt is voor het behalen van het maatschappelijke doel tegen een aanvaardbare huurprijs.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissies Ontwikkeling en Samenleving</p> <p>De woning staat in het Portefeuilleplan 2023 op afstoten tenzij er na een consultatieronde een geschikte maatschappelijke invulling wordt gevonden. Nu Stichting Bedrijf en Samenleving de woning wenst te gaan huren tegen een kostprijs dekkende huur en vervolgens gaat doorverhuren aan maximaal 6 jongeren, zal de woning weer worden toegevoegd aan het strategisch vastgoed en is regulier onderhoud weer noodzakelijk.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- <i>Portefeuilleplan Vastgoed</i> met nummer 2023/1560529, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 5 oktober 2023;- <i>Raadsvoorstel "Samen Beter Wonen"</i> met nummer 2023/0604847, zoals besproken in de raadsvergadering d.d. 29-06-2023.

<p>Besluit college d.d. 4 februari 2025</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Noord Schalkwijkerweg 113 toe te voegen aan de strategische voorraad door succes consultatieronde 2. Tot verhuur over te gaan van de Noord Schalkwijkerweg 113, 2034 JA Haarlem, kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 3405, op een perceel groot 951 m² en met een gebruiksoppervlakte (GBO) van 180 m² en 20 m² overige inpandige ruimte (OIR) aan de stichting Bedrijf en Samenleving tegen een kostprijs dekkende huur (KPDH) voor onbepaalde tijd. 3. Het college is voornemens een eenmalige subsidie te verstrekken van € 300.000,- incl. BTW welke separaat via de voortgangsrapportage 2025 wordt voorgelegd. 4. Vanuit de IP-post Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed (VG.DRZ) een investering te dekken van circa € 135.000,- incl. BTW om de woning voor te bereiden op de transitie naar volledig gasloos in 2040. Deze investering zal worden doorberekend in de kostprijs dekkende huur. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
---	--

1. Inleiding

De woning aan de Noord Schalkwijkerweg 113 wordt na een verbouwing verhuurd aan Stichting Bedrijf en Samenleving (hierna B&S) tegen een kostprijs dekkende huur (hierna KPDH). In het portefeuilleplan 2023 was de woning ingedeeld in de categorie 'afstoten-verkopen'. Na een succesvolle consultatieronde voorafgaand aan de verkoopprocedure, wordt voorgesteld de woning toe te voegen aan het strategisch vastgoed van de gemeente Haarlem. B&S zal de woning gebruiken als kleinschalige woonvoorziening voor de huisvesting van zes dak- en thuisloze jongeren.

Bij consultatierondes voorafgaand aan de mogelijke verkoop is zowel de woning aan de Noord-Schalkwijkerweg 111 en 113 aangeboden aan o.a. stichting Parlan en B&S. Stichting Parlan kreeg op basis van de verstrekte marktconforme koopsom hun business-case niet rond. Voor zowel Parlan alsook B&S was de naastgelegen Noord Schalkwijkerweg 111 te klein. Dit object is daarom recentelijk via de TOM-procedure verkocht. B&S heeft uiteindelijk aangegeven de Noord Schalkwijkerweg 113 na verbouwing te willen huren om 6 jongeren te huisvesten. De woning wordt ingericht met zes kamers, twee badkamers en een gezamenlijke keuken. Door toekenning van een eenmalige subsidie van € 300 duizend wordt gezorgd dat het pand geschikt is voor het behalen van het maatschappelijke doel tegen een aanvaardbare huurprijs.



B&S organiseert maatschappelijke projecten waarbij zij het bedrijfsleven samen brengen met maatschappelijke organisaties. Een van de projecten van B&S is gericht op het huisvesten van dak- of thuisloze jongeren. B&S zal zes jongeren gaan huisvesten in de Noord- Schalkwijkerweg 113. B&S werkt met vaste huurcontracten, waarbij jongeren zelf beslissen hoelang zij gebruik maken van deze woonvorm. Het streven van B&S is om de jongeren een haalbare huur door te berekenen voor het gebruik van de kamers. Met B&S is afgesproken dat i.i.g. een van de zes jongeren uit zal stromen uit één van de andere kleinschalige woonvormen (KVV's). Een Kleinschalige Woonvoorziening (KVV) is bedoeld om een kleinschalige, langdurige woonplek te bieden aan Jeugdigen die anders in de JeugdZorgPlus (JZ+) zouden zijn opgenomen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten:

1. Noord Schalkwijkerweg 113 toe te voegen aan de strategische voorraad door succes consultatieronde
2. Tot verhuur over te gaan van de Noord Schalkwijkerweg 113, 2034 JA Haarlem, kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 3405, op een perceel groot 951 m² en met een gebruiksoppervlakte (GBO) van 180 m² en 20 m² overige inpandige ruimte (OIR) aan de stichting Bedrijf en Samenleving tegen een kostprijs dekkende huur (KPDH) voor onbepaalde tijd.
3. Het college is voornemens een eenmalige subsidie te verstrekken van € 300.000,- incl. BTW welke separaat via de voortgangsrapportage 2025 wordt voorgelegd.
4. Vanuit de IP-post Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed (VG.DRZ) een investering te dekken van circa € 135.000,- incl. BTW om de woning voor te bereiden op de transitie naar volledig gasloos in 2040. Deze investering zal worden doorberekend in de kostprijs dekkende huur.

3. Beoogd resultaat

Het college meent met de invulling van dit maatschappelijk doel tegemoet te komen aan de wens van de raad om alternatieve woonvormen mogelijk te maken zoals o.a. is benoemd in het initiatiefvoorstel [Samen Beter Wonen \(9 mei 2023\)](#). B&S zal voor onbepaalde tijd het object gaan huren. Vooruitlopend op de huurovereenkomst zal in een vaststellingsovereenkomst verdere afspraken worden vastgelegd. De woning zal weer worden toegevoegd aan het strategisch vastgoed van de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

4.1 Eigen vastgoed inzetten voor maatschappelijk doel

Door het nemen van dit besluit wordt het beoogde resultaat bereikt. Door de woning weer onder te brengen bij strategisch vastgoed kan de gemeente haar eigen vastgoed inzetten voor een maatschappelijk doel, namelijk: het huisvesten van jongeren en het realiseren van doorstroming binnen kleinschalige woonvormen (KVV).

4.2 Aanvaardbare huurprijs voor maatschappelijk doel

Door de verbouwing als éénmalige subsidie toe te kennen en alleen de verduurzaming door te berekenen in de KPDH wordt er een aanvaardbare huurprijs gerealiseerd voor een maatschappelijk doel welke ook voor een langere termijn haalbaar blijft voor de beoogde doelgroep.

4.3 Regulier onderhoud en gewenst niveau verduurzaming

Door de woning opnieuw toe te voegen aan het strategisch vastgoed kan de woning ook weer in het regulier onderhoud worden meegenomen en naar het gewenste niveau worden verduurzaamd hetgeen ten goede komt aan de toekomstige waarde van de woning.

4.4. Ondersteuning beleid gemeente van alternatieve woonvormen

Door dit maatschappelijk initiatief te ondersteunen wordt het beleid van de gemeente voor wat betreft het ondersteunen van alternatieve woonvormen en terughoudend te zijn met de verkoop van niet-strategisch vastgoed verder uitgevoerd.

4.5 Het IP verduurzaming gemeentelijk vastgoed heeft momenteel voldoende ruimte om dit object te verduurzamen.

Omdat er objecten binnen de vastgoedportefeuille de status *vervallen* hebben gekregen is er momenteel budgetruimte beschikbaar voor nieuwe verduurzamingsprojecten. Er komt circa € 700.000 aan investeringsruimte vrij. De verduurzaming van de Noord Schalkwijkerweg 113 kan hierdoor vanuit de huidige IP-post (VG.DRZ) worden bekostigd. Uiterlijk in het tweede kwartaal van 2025 wordt een raadsstuk geagendeerd over de verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Hierin wordt een update gegeven over het verloop en realisatie van de projecten en een voorstel gedaan over de mogelijkheden voor de vrijgevallen investeringsruimte.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1. Onderhoud en effect op de exploitatie

In het derde kwartaal van 2024 is de grond onder zowel Noord Schalkwijkerweg 111 alsook Noord Schalkwijkerweg 113 gesaneerd. Besluitvorming over verkoop of verhuur is mede om die reden vertraagd tot heden. De sanering heeft een waarde vermeerderend effect gehad bij de verkoop van de Noord Schalkwijkerweg 111. In de afgelopen jaren stonden beide woningen op afstoten waardoor er minimaal onderhoud is gepleegd (uitgangspositie: schoon, heel en veilig). Nu Noord Schalkwijkerweg 113 weer wordt toegevoegd aan het strategisch vastgoed en de woning in beheer wordt genomen dient er weer regulier onderhoud te worden gepleegd en worden er meteen verduurzamingsinvesteringen uitgevoerd (€135.000,-). Een ophoging van de onderhoudsmiddelen, om het object op de gewenste conditiescore 3 te houden, is hiervoor noodzakelijk. De verwachte (jaarlijkse) lasten voor planmatig onderhoud bedragen € 3.400,-. Op dit moment is geen actueel inzicht of er achterstallig onderhoud aanwezig is. Mocht dit blijken dan zal dit leiden tot een aanpassing van de KPDH.

Door het toepassen van een kostprijsdekkende huur en het toevoegen van het object aan de strategische voorraad zullen de begrote baten en lasten van het object veranderen. Aan de batenkant zal er huur ontvangen worden die de exploitatielasten van het object zal afdekken. Het gaat hier over de kapitaalslasten van de investeringen van € 135.000, het uit te voeren onderhoud en de beheerslasten. Aan de lastenkant van de begroting is in de huidige situatie (leegstand) al het



instandhoudingsonderhoud en beheer opgenomen als last die niet gedekt wordt. Door de verhuur is nu ook het instandhoudingsonderhoud gedekt.

De subsidie die het college voornemens is te verstekken (€ 300.000) wordt gegeven voor verbeteringen aan het inbouwpakket die door de verhuurder worden aangebracht. Dit is een eenmalige subsidie en geen structurele tegemoetkoming in de kostprijsdekkende huur.

De financiële actualisatie en het voorstel tot verlenen van de subsidie worden voorgelegd aan de raad in de voortgangsrapportage 2025.

5.2. Geen verkoop maar consolideren

De gemeente loopt door de invulling van dit maatschappelijke doel circa € 1 miljoen tot € 1,1 miljoen aan dotatie voor de reserve Vastgoed mis. De taxatiewaarde van de woning bedroeg per 14-11-2023: €1.040.000,-.

5.3 Opzeggen hoofdhuurder

In de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt een minimumduur voor de verhuur afgesproken. Na deze vaste periode kan hoofdhuurder zijn contract beëindigen. Met B&S zal een vaststellingsovereenkomst worden afgesproken waarin een commitment wordt gevraagd voor zowel verbouwingsopgaaf alsook over de minimale duur van het huurcontract. Dit wordt nog verder juridisch uitgewerkt.

5.4 Doorlopen Didam procedure

Voordat definitieve afspraken over verhuur aan B&S kunnen worden afgerond zal de Didam-procedure worden doorlopen. Hoewel uitgebreide consultatierondes niet hebben geleid tot andere maatschappelijke organisaties die de Noord-Schalkwijkerweg 113 in hun business-case vonden passen zal de afronding met B&S pas plaats kunnen vinden nadat de voorgenomen verhuur minimaal 20 dagen openbaar is gepubliceerd en er zich geen andere kandidaten hebben gemeld die aan dezelfde voorwaarden kunnen voldoen.

6. Uitvoering

Na het ondertekenen van een vaststellingsovereenkomst committeren partijen zich om de woning op basis van vastgestelde kaders te verbouwen en te verduurzamen waarna stichting B&S het object kan verhuren aan maximaal 6 personen. B&S zal het initiatief nemen voor de verbouwing waarvoor het college, na akkoord van de gemeenteraad op het nog in te dienen voorstel resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024, een subsidie ter beschikking zal stellen. De gemeente zal bouwbegeleiding bieden maar B&S dient voor het gebruik zelf de benodigde vergunningen en/of ontheffingen aan te vragen en hierbij te laten toetsen aan het bestemmingsplan.

7. Bijlage

Foto Noord Schalkwijkerweg 113 en verhuurtekening

