

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

SOK Tussenvoorziening Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-03-2023
Notanummer	: 2023-165
Datum	: 7-03-2023
Programma	: 08 - Meedoen
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2023-02-28 samenwerkingsovereenkomst v5 - definitief.docx

Parafering

01-03-2023: Wethouder01-03-2023: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 02-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-03-2023

B & W d.d.: 7-03-2023

Besluit

1. De samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met het COA, Rentree, ieder1, De Marken en Eigen Bouw voor de realisatie van de tussenvoorziening voor de huisvesting van statushouders op het AZC-terrein in Schalkhaar.
2. De Burgemeester te verzoeken Wethouder De Geest te machtigen de samenwerkingsovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 12 juli 2022 besloot het college in te stemmen met het tijdelijk gebruik maken van het AZC-terrein in Schalkhaar als tussentijdelijke oplossing voor de huisvesting van statushouders.

In de samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) worden de afspraken over de realisatie van deze zogeheten tussenvoorziening op het AZC-terrein in Schalkhaar vastgelegd.

De SOK wordt aangegaan tussen de Gemeente, het COA en de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en Eigen Bouw. De gemaakte afspraken zijn als volgt.

De tussenvoorziening wordt gerealiseerd voor een periode van maximaal 2 jaar nadat de eerste statushouder er is komen wonen. De tussenvoorziening bestaat uit demontabele woonunits die het COA koopt van Herstructureringsmaatschappij Overijssel (hierna: HMO). HMO renoveert deze woonunits en plaatst en installeert ze op het AZC-terrein in Schalkhaar. Dit zit bij de koopprijs van het COA

inbegrepen. Het COA stelt deze woonunits vervolgens ter beschikking voor de huisvesting van statushouders. Rentree verzorgt de verhuur aan de statushouders. Dat betekent dat Rentree de woonunits huurt van het COA met het recht om de woonunits te onderverhuren aan de statushouders.

De gemeente verricht een aantal werkzaamheden die limitatief in de SOK zijn opgenomen. Zo zorgt de gemeente onder andere voor de ontsluiting en het deels bouwrijp maken van het AZC-terrein. Welke werkzaamheden exact door HMO (en voor rekening van het COA) en door (en voor rekening van) de gemeente worden verricht, worden nog nadere afspraken gemaakt. Daarnaast draagt de gemeente de financiële verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de tussenvoorziening gedurende 2 jaar, dat wil zeggen het verschil tussen de exploitatielasten en de huuropbrengsten. De exacte hoogte van dit bedrag moet nog door partijen inzichtelijk worden gemaakt.

Om ervoor te zorgen dat na 2 jaar de tussenvoorziening daadwerkelijk beëindigd kan worden, geven de woningcorporaties onder andere een doorstroomgarantie af. Dit houdt in dat statushouders gegarandeerd na 2 jaar kunnen doorstromen naar reguliere woonruimte. Hoe de woningcorporaties hier precies invulling aan geven, wordt nader met de gemeente afgestemd. Essentieel voor de haalbaarheid hiervan is de inspanningsverplichting van de gemeente voor de oplevering van flexwoningen conform de Prestatieafspraken 2023.

Het COA is en blijft na 2 jaar eigenaar van de woonunits en wil deze dan gebruiken voor de huisvesting van asielzoekers gedurende een aansluitende periode van 8 jaar (passend binnen de overeengekomen maximale capaciteit van het AZC conform de bestuursovereenkomst met het COA). Het COA dient hiervoor voor eigen rekening en risico tijdig een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit is namelijk niet meegenomen bij de vergunningsaanvraag voor de tussenvoorziening

De gemeente heeft aan HMO een garantieverklaring afgegeven. Hierin is een regeling afgesproken voor het risico dat er geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen voor het gebruik van de tussenvoorziening gedurende de eerste 2 jaar en voor de hierna volgende 8 jaar. De garantieverklaring kan niet los worden gezien van de SOK.

Het COA en de woningcorporaties hebben reeds per mail akkoord gegeven op de SOK.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De doorstroming van statushouders vanuit de AZC's bevorderen, teneinde de statushouders de kans te bieden te starten met inburgering, integratie en participatie en de druk op de AZC's te verlichten.

Kader

Vreemdelingenwet 2000

Bestuursovereenkomst COA – gemeente AZC Schalkaar

Besluit veiligheidsberaad

B&W en raadsmededeling 2022-638 Tussenvoorziening 150 plekken.

Raadsmededeling 2022-1147, stand van zaken tussenvoorziening statushouders

B&W en raadsvoorstel 2022-1119 Financieel inzicht tussenvoorziening Schalkhaar

Betrokken partijen en participatie

De contractspartijen van de SOK: het COA, Rentree, ieder1, De Marken en Eigen Bouw. En HMO als leverancier van de gerenoveerde woonunits die tezamen de tussenvoorziening vormen.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * De onderlinge verdeling van (financiële) verantwoordelijkheden plus bijbehorende procesafspraken zijn vastgelegd, waardoor duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is ten aanzien van de realisatie van de tussenvoorziening.
- * Met realisatie van de tussenvoorziening wordt de doorstroming uit de AZC's bevordert en de druk op de AZC's verlicht.
- * Met de realisatie van de tussenvoorziening krijgen statushouders de kans te starten met inburgering, integratie en participatie.
- * Met de realisatie van de tussenvoorziening blijven de sociale huurwoningen beschikbaar voor woningzoekenden die op bestaande wachtlijsten staan.
- * Doorstroming vanuit de tussenvoorziening en daarmee de tijdelijkheid is geborgd.

Tegen:

- * Er zijn bezwaren vanuit omwonenden geuit tegen de komst van de tussenvoorziening. Ook is er een verzoek gedaan om een voorlopige voorziening.

Financiële consequenties en dekking

In raadsvoorstel 2022-119 is de raad om krediet gevraagd om de verplichtingen die de gemeente aangaat uit hoofde van de SOK te dekken.

Openbaarmaking en communicatie

De nota wordt openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst geven partijen verdere uitvoering aan de gemaakte afspraken.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	SOK Tussenvoorziening Schalkhaar		
Nummer	2023-165	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum	7-03-2023

Inleiding

De contractspartijen bij de samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van de tussenvoorziening (de gemeente, het COA, Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en Eigen Bouw) hebben overeenstemming bereikt over het aangaan van de overeenkomst.

Kader

Vreemdelingenwet 2000
Bestuursovereenkomst COA – gemeente AZC Schalkhaar
Besluit veiligheidsberaad
B&W en raadsmededeling 2022-638 Tussenvoorziening 150 plekken.
Raadsmededeling 2022-1147, stand van zaken tussenvoorziening statushouders
B&W en raadsvoorstel 2022-1119 Financieel inzicht tussenvoorziening Schalkhaar

Kern van de boodschap

De contractspartijen bij de samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van de tussenvoorziening (de gemeente, het COA, Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en Eigen Bouw) hebben overeenstemming bereikt over het aangaan van de overeenkomst.

Nadere toelichting

In de samenwerkingsovereenkomst zijn de afspraken over de realisatie van de tussenvoorziening vastgelegd. De afspraken zijn als volgt.

De tussenvoorziening wordt gerealiseerd voor een periode van maximaal 2 jaar nadat de eerste statushouder er is komen wonen. De tussenvoorziening bestaat uit demontabele woonunits die het COA koopt van Herstructureringsmaatschappij Overijssel (hierna: HMO). HMO renoveert deze woonunits en plaatst en installeert ze op het AZC-terrein in Schalkhaar. Het COA stelt deze woonunits vervolgens ter beschikking voor de huisvesting van statushouders. Rentree verzorgt de verhuur aan de statushouders.

De gemeente verricht een aantal werkzaamheden die limitatief in de SOK zijn opgenomen. Zo zorgt de gemeente onder andere voor de ontsluiting en het deels bouwrijp maken van het AZC-terrein. Daarnaast draagt de gemeente de financiële verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de tussenvoorziening gedurende 2 jaar, dat wil zeggen het verschil tussen de exploitatielasten en de huuropbrengsten.

Om ervoor te zorgen dat na 2 jaar de tussenvoorziening daadwerkelijk beëindigd kan worden, geven de woningcorporaties een doorstroomgarantie af. Dit houdt in

dat statushouders gegarandeerd na 2 jaar kunnen doorstromen naar reguliere woonruimte. Essentieel voor de haalbaarheid hiervan is de inspanningsverplichting van de gemeente voor de oplevering van flexwoningen conform de Prestatieafspraken 2023.

Het COA is en blijft na 2 jaar eigenaar van de woonunits en wil deze dan gebruiken voor de huisvesting van asielzoekers gedurende een aansluitende periode van 8 jaar (passend binnen de overeengekomen maximale capaciteit van het AZC conform de bestuursovereenkomst met het COA). Het COA dient hiervoor voor eigen rekening en risico tijdig een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit is namelijk niet meegenomen bij de vergunningsaanvraag voor de tussenvoorziening.

Het COA en de woningcorporaties hebben schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met het aangaan van de SOK. Ter bespoediging van de formele ondertekening van de overeenkomst, is besloten de SOK op basis hiervan ter besluitvorming aan het college voor te leggen. Het college heeft ingestemd met het aangaan van de SOK. Daarmee is tussen de contractspartijen overeenstemming bereikt over het aangaan van de overeenkomst. Ter afronding van de formele ondertekening van de overeenkomst, volgen de handtekeningen van de andere contractspartijen in de daaropvolgende dagen.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

tussen

de gemeente Deventer



en

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

en

Woningstichting Rentree

en

Stichting Woonbedrijf ieder1

en

Woonstichting De Marken

en

Stichting Eigen Bouw

inzake

het voldoen aan de taakstelling van de huisvesting van statushouders door onder andere de realisatie van een tussenvoorziening voor statushouders op het terrein van het AZC in Schalkhaar

DE ONDERGETEKENDEN:

1. *gemeente Deventer*, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. *Centraal Orgaan opvang asielzoekers*, gevestigd aan de Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer / mevrouw, hierna te noemen: "COA",

en
3. *Woningstichting Rentree*, gevestigd aan de Verzetslaan 40, 7411 HX Deventer en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38009327, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Jaap Huibers, hierna te noemen: "Rentree",

en
4. *Stichting Woonbedrijf ieder1*, gevestigd aan de Overstichtlaan 2, 7414 AP Deventer en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Joke Hofman, hierna te noemen: "Woonbedrijf ieder1",

en
5. *De Marken*, gevestigd aan de Prinses Beatrixweg 2, 7433 DB Schalkhaar en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38023122, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Erwin van Proosdij, hierna te noemen: "De Marken",

en
6. *Stichting Eigen Bouw*, gevestigd aan het Karveel 4, 7429 BJ Colmschate en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38005507, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Edward van der Geest, hierna te noemen: "Eigen Bouw".

Partijen 3 tot en met 6 hierna gezamenlijk te noemen "Woningcorporaties"

Partijen 1 tot en met 6 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van de taakstelling van het huisvesten van statushouders;
- b. de Gemeente met de Woningcorporaties (meerjarige prestatie)afspraken heeft gemaakt op grond waarvan zij de verplichting op zich hebben genomen bij te dragen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders;
- c. in 2022 een achterstand ontstond in de taakstelling als gevolg van de enorme krapte in de woningmarkt;

Paraaf Gemeente:

Paraaf COA:

Paraaf Rentree:

Paraaf ieder1:

Paraaf De Marken:

Paraaf Eigen Bouw:

- d. landelijk sprake is van een asielcrisis, waarbij de druk op de asielzoekerscentra enorm is en de asielketen is vastgelopen;
- e. om de druk op de asielopvang te verlichten, landelijk afgesproken is dat 7500 statushouders die als gevolg van de krapte op de woningmarkt nog niet gehuisvest zijn versneld moeten uitstromen uit de asielzoekerscentra;
- f. na overleg met de partners binnen de Veiligheidsregio IJsselland de Gemeente middels een versneld collegebesluit op 12 juli 2022 besloten heeft om hieraan bij te dragen door in te stemmen met het tijdelijk gebruik maken van het AZC-terrein in Schalkhaar als tussentijdelijke oplossing voor de huisvesting van 150 statushouders
- g. daarbij als streefdatum voor de realisatie van de zogeheten tussenvoorziening 1 september 2022 is genoemd, wat een realisatietermijn van zes weken zou inhouden, hetgeen de noodzaak en spoed voor de huisvesting van de statushouders onderstreept;
- h. met dit collegebesluit aan de taakstelling alsmede aan het inlopen van de achterstand zou worden voldaan;
- i. de huisvesting van statushouders in een tussenvoorziening maximaal 2 jaar zal duren, waarbij het uiteindelijke doel is dat deze statushouders zo snel mogelijk, maar in ieder geval uiterlijk 2 jaar na realisatie van de tussenvoorziening, doorstromen naar reguliere woonruimte;
- j. Partijen met elkaar overleg hebben gevoerd over de realisatie van de tussenvoorziening en de doorstroming van statushouders naar reguliere woonruimte;
- k. Partijen overeen gekomen zijn dat het COA woonunits koopt van Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V. (hierna: "HMO") die worden geplaatst op het terrein van het AZC Schalkhaar en vervolgens Rentree deze woonunits gedurende de periode van maximaal 2 jaar (onder)verhuurt aan statushouders;
- l. daarbij de Woningcorporaties (waarbij Rentree als uitvoerende partij namens de overige drie Woningcorporaties is aangewezen) de garantie geven dat de bewoners van de tussenvoorziening binnen de periode van 2 jaar kunnen doorstromen naar een reguliere woonruimte;
- m. het gaandeweg de overleggen niet mogelijk is gebleken om het aantal van 150 statushouders in de tussenvoorziening te huisvesten waardoor aanvullende afspraken over huisvesting van statushouders met de Woningcorporaties zijn gemaakt zodat alsnog aan de taakstelling voor de tweede helft van 2022 inclusief het wegwerken van de achterstand kon worden voldaan;
- n. de taakstelling van 2022 inmiddels is voldaan, maar Partijen ook gelet op de taakstelling voor 2023 onverminderd een goede balans proberen te vinden tussen het inpassen van statushouders en regulier woningzoekenden. En daarom gezamenlijke inzet op andere huisvestingsoplossingen, zoals de tussenvoorziening, van belang vinden;
- o. het daarnaast als gevolg van onder andere technische belemmeringen en schaarste op de markt niet mogelijk is gebleken om de tussenvoorziening binnen een periode van zes weken te realiseren waardoor Partijen aanvullende financiële en garantieafspraken hebben gemaakt zoals opgenomen in deze overeenkomst om de tussenvoorziening zo spoedig mogelijk te realiseren;
- p. het COA na de periode van 2 jaar wanneer de statushouders naar reguliere woonruimte zijn doorgestoomd, de woonunits voor een periode van maximaal 8 jaar wil kunnen gebruiken voor de opvang van asielzoekers, een en ander passend binnen de maximale capaciteit van het AZC Schalkhaar zoals overeengekomen in de bestuursovereenkomst tussen het COA en de Gemeente, en zij hiervoor afzonderlijk een omgevingsvergunning moet aanvragen;
- q. de Woningcorporaties aangeven dat, om de doorstroming van statushouders, maar ook andere doelgroepen in Deventer de komende jaren te garanderen, de realisatie van circa 300 flewoningen noodzakelijk is, waarbij de gemeente en corporaties zich inspannen de flexwoningen in 2023 op te leveren conform gemaakte Prestatieafspraken;
- r. Partijen in deze Samenwerkingsovereenkomst de gemaakte afspraken vast wensen te leggen;
- s. Partijen het belang onderstrepen van een zo snel mogelijke realisatie van de tussenvoorziening voor de huisvesting van statushouders gelet op de grote maatschappelijke druk en landelijke crisissituatie;
- t. Partijen ervan op de hoogte zijn dat de realisatie van de tussenvoorziening een reeds lopend traject met het COA en omwonenden over flexwonen en regulier wonen doorkruist, welk

traject op weerstand bij omwonenden stuit en derhalve zorgvuldige communicatie een essentieel onderdeel is voor het slagen van de realisatie van de tussenvoorziening.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

<i>Prestatieafspraken</i>	De Prestatieafspraken Wonen 2023 zoals overeengekomen tussen de Gemeente en de Woningcorporaties en zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.
<i>Realisatiedatum</i>	Als Realisatiedatum van de tussenvoorziening geldt de datum waarop de eerste statushouder de tussenvoorziening huurt van Rentree. Hiertoe is de ingangsdatum van de huurovereenkomst tussen deze statushouder met Rentree bepalend.
<i>Statushouder</i>	Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van de Nederlandse samenleving.
<i>Taakstelling</i>	De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. Dit aantal staat in de taakstelling. Voor het bepalen van de taakstelling en daarmee het aantal te huisvesten statushouders is het Taakstellingvolgsysteem bepalend.
<i>Tussenvoorziening</i>	De Tussenvoorziening bestaat uit 72 Woonunits en huisvest meerdere statushouders tijdelijk op het terrein van het AZC Schalkhaar zoals aangegeven op bijlage 2 . De statushouders verblijven niet meer in een asielzoekersopvang, maar wachten nog wel steeds op een reguliere woning. Een Tussenvoorziening telt mee voor de taakstelling. De rechten van statushouders in een Tussenvoorziening zijn hetzelfde als statushouders die direct in een reguliere woning worden gehuisvest wat betreft maatschappelijke begeleiding, begeleiding bij hun inburgeringstraject en begeleiding bij integratie en participatie.
<i>Woonunit</i>	Een onzelfstandige wooneenheid overeenkomstig de specificaties zoals vastgelegd in bijlage 1 . Eén Woonunit is geschikt voor bewoning van één alleenstaande, dan wel twee personen met een eerstegraadsfamilierelatie: partners, ouder-kind relatie, broers en zussen, waarbij de minimale leeftijd van de bewoners altijd 18 jaar is. Deze units zijn flexibel en circulair in die zin dat ze eenvoudig te (de)monteren zijn en op een andere locatie weer gebruikt kunnen worden.
<i>Overeenkomst</i>	Deze Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 2 Doel

De doelstelling van deze Overeenkomst is het voldoen aan de taakstelling van de Gemeente.

Om aan de doelstelling van deze Overeenkomst te voldoen, realiseren Partijen een Tussenvoorziening op een afgescheiden deel van het terrein van het AZC Schalkhaar dat in eigendom van het COA is. Het COA koopt de Woonunits van HMO en stelt deze gedurende twee jaar na Realisatiedatum op het AZC Schalkhaar ter beschikking als Tussenvoorziening. Het COA verhuurt daarvoor de Tussenvoorziening aan Rentree, die op haar beurt de Woonunits onderverhuurt aan statushouders. Tevens geven de Woningcorporaties de garantie dat daar waar de Tussenvoorziening

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentree: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

niet voldoende of geen passende plek biedt om aan de taakstelling te voldoen, zij andere woningruimte beschikbaar stellen zodat aan de taakstelling wordt voldaan. Ook geven de Woningcorporaties de garantie dat de statushouders die gehuisvest zijn in de Tussenvoorziening binnen een termijn van 2 jaar na Realisatiedatum van de Tussenvoorziening kunnen doorstromen naar een reguliere woonruimte.

Artikel 3 Verplichtingen COA

- 3.1 Het COA stelt de Woonunits uiterlijk 1 mei 2023 (tenzij het COA en de Gemeente schriftelijk een andere datum overeenkomen) en gedurende maximaal 2 jaar na Realisatiedatum beschikbaar als Tussenvoorziening op het terrein van het AZC Schalkhaar. Het COA spant zich er maximaal voor in dat de Woonunits per 1 mei 2023 geschikt zijn voor bewoning door statushouders en voldoen aan de hieraan te stellen wettelijke eisen alsmede aan de vergunningsaanvraag en de reeds tussen Partijen overeengekomen en nog overeen te komen specificaties .
- 3.2 Hiertoe sluit het COA met HMO een koopovereenkomst op grond waarvan HMO de (conform de tussen Partijen overeengekomen specificaties gerenoveerde) Woonunits verkoopt en levert aan het COA. De koopovereenkomst bevat tevens afspraken tussen het COA en HMO over de levering, plaatsing, installatie en aansluiting op nutsvoorzieningen van de Woonunits op het terrein alsmede de inrichting van de openbare ruimte die benodigd is om de Woonunits te laten functioneren, welke onderdelen in de koop zijn inbegrepen.
- 3.3 De Tussenvoorziening wordt gerealiseerd op een afgescheiden deel van het terrein van het AZC Schalkhaar dat in eigendom van het COA is (bijlage 2). Het COA stelt dit terrein ter beschikking voor de Tussenvoorziening. Het terrein biedt naast ruimte voor de Woonunits ook ruimte voor voldoende parkeerplaatsen conform gemeentelijk beleid ten behoeve van de Tussenvoorziening, een fietsenstalling, ruimte voor afvalcontainers en groene inrichting. Het COA en de Gemeente maken nadere afspraken over de verdeling van de werkzaamheden om het terrein geschikt te maken voor het gebruik als Tussenvoorziening en leggen deze afspraken schriftelijk vast voorafgaand aan de Realisatiedatum.
- 3.4 Het terrein wordt afgescheiden van het AZC door middel van een door de Gemeente te plaatsen afscheiding en aangesloten op de Spanjaardsdijk door middel van door de Gemeente te treffen verkeersmaatregelen. Na afloop van het gebruik van het terrein als Tussenvoorziening maken het COA en de Gemeente nadere afspraken om het afscheiding en de verkeersmaatregelen al dan niet ongedaan te maken.
- 3.5 Het COA verhuurt per 1 mei 2023 of zoveel eerder of later als het COA en Rentree overeenkomen na overleg met de Gemeente de Tussenvoorziening aan Rentree met het recht voor Rentree om de Tussenvoorziening, althans de Woonunits, onder te verhuren aan statushouders gedurende maximaal 2 jaar na Realisatiedatum van de Tussenvoorziening. Hiertoe sluiten het COA en Rentree een huurovereenkomst. Daarin worden ook afspraken vastgelegd over wie verantwoordelijk is voor de inrichting en meubilering van de Woonunits.
- 3.6 Daarbij maken het COA, Rentree en de Gemeente ook afspraken over verdeling van verantwoordelijkheden, onder meer voor wat betreft: het beheer en onderhoud van de Tussenvoorziening (zoals van de Woonunits, de algemene ruimtes, de buitenruimte, de installaties) en het gebruik van benodigde voorzieningen (zoals sport en recreatie). Het COA, Rentree en de Gemeente maken aansluitend gezamenlijk afspraken over sociale veiligheid (zoals begeleiding, toezicht, aanspreekpunt voor de statushouders, etc.) en leggen deze eveneens schriftelijk vast. Deze afspraken dienen voorafgaand aan de Realisatiedatum van de Tussenvoorziening schriftelijk te zijn vastgelegd.
- 3.7 Het COA wenst aansluitend aan de periode van 2 jaar waarbinnen de statushouders worden gehuisvest, de Woonunits te laten staan voor de duur van maximaal 8 jaar. Dit ten behoeve van de opvang van asielzoekers, een en ander passend binnen de maximale capaciteit van het AZC Schalkhaar zoals overeengekomen in de bestuursovereenkomst tussen het COA en de Gemeente. Voor dit beoogde doel heeft het COA met de op dit moment beschikbare kennis en stand van zaken hiervoor een omgevingsvergunning nodig. Het COA moet deze omgevingsvergunning voor haar eigen rekening en risico zo snel als mogelijk aanvragen. Voor zover dit wettelijk mogelijk is, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich

Paraaf Gemeente:

Paraaf COA:

Paraaf Rentree:

Paraaf ieder1:

Paraaf De Marken:

Paraaf Eigen Bouw:

- om medewerking te verlenen aan deze vergunning op grond van de dan geldende wetgeving. Daarnaast is het denkbaar dat aan de Tussenvoorziening, dan wel de Woonunits of de inrichting van de buitenruimte, extra (kwaliteits)eisen worden gesteld dan wanneer de Tussenvoorziening uitsluitend voor de duur van 2 jaar voor de opvang van statushouders wordt ingericht. De hiermee gepaard gaande extra kosten komen voor rekening van het COA.
- 3.8 De inzet van bufferplekken voor de opvang van asielzoekers door het COA op het AZC terrein maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst ziet op de realisatie van de Tussenvoorziening voor de opvang van statushouders, de inzet bufferplekken ziet op de tijdelijke verruiming van de capaciteit van het AZC ten behoeve van de opvang van asielzoekers.

Artikel 4 Verplichtingen Woningcorporaties

- 4.1 De Woningcorporaties geven de bewoners van de Tussenvoorziening een doorstroomgarantie inhoudende dat zij uiterlijk 2 jaar na Realisatiedatum van de tussenvoorziening doorstromen naar reguliere woonruimte, zodat de Tussenvoorziening uiterlijk 2 jaar na Realisatiedatum niet meer verhuurd wordt aan de statushouders. Dit betekent dat de statushouders die in de Tussenvoorziening wonen door bemiddeling van de Woningcorporaties naar reguliere woonruimte gaan. De wijze waarop concreet en per Woningcorporatie aan deze doorstroomgarantie invulling wordt gegeven, wordt uiterlijk 28 februari 2023, maar bij voorkeur eerder, in afstemming met de Gemeente door de Woningcorporaties uitgewerkt.
- 4.2 De Woningcorporaties zullen zich daarnaast onverkort inspannen om voor de jaren 2023 en verder de taakstelling te behalen.
- 4.3 Aanvullend spannen de Woningcorporaties en de Gemeente zich in gezamenlijk overleg in om aan andere maatregelen te werken die bevorderend zijn om aan de Taakstelling te voldoen, zoals mogelijkheden om de kostendelersnorm niet toe te passen, samenwerking met YOIN (onderdeel van Entrea Lindenhout, een organisatie voor jeugdzorg en speciaal onderwijs in Gelderland) voor de huisvesting en begeleiding van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers). Voor de doorstroming van statushouders en ook andere doelgroepen in Deventer is daarnaast de realisatie van circa 300 flexwoningen noodzakelijk. De Gemeente en corporaties spannen zich in de flexwoningen in 2023 op te leveren conform gemaakte Prestatieafspraken. De Woningcorporaties en de Gemeente monitoren periodiek de voortgang op de taakstelling en de samenhangende maatregelen.

Artikel 5 Verplichtingen Rentree

- 5.1 Rentree huurt per 1 mei 2023 of zoveel eerder als later als het COA en Rentree overeenkomen na overleg met de Gemeente de Tussenvoorziening van het COA met het recht voor Rentree om de Tussenvoorziening, althans de Woonunits, onder te verhuren aan statushouders gedurende een periode van maximaal 2 jaar na Realisatiedatum van de Tussenvoorziening. Hiertoe sluiten Rentree en COA een huurovereenkomst.
- 5.2. Daarbij maken Rentree en COA afspraken over verdeling van verantwoordelijkheden zoals staat omschreven in artikel 3.6 van deze Overeenkomst.
- 5.3 Rentree verhuurt per 1 mei 2023 of zoveel eerder als later als het COA en Rentree overeenkomen na overleg met de Gemeente de Tussenvoorziening, althans de Woonunits, aan statushouders en sluit hiervoor met de statushouders een huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte. Deze huurovereenkomst is zoveel mogelijk gelijk aan een huurovereenkomst voor een reguliere woning voor wat betreft rechten en verplichtingen van de huurder (de statushouder), met dien verstande dat in de huurovereenkomst het tijdelijke karakter van de Tussenvoorziening wordt opgenomen met toekomstperspectief voor de statushouder om door te stromen naar een reguliere woonruimte.

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentree: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

Artikel 6 Verplichtingen Gemeente

- 6.1 De Gemeente heeft een faciliterende rol bij de totstandkoming van de Tussenvoorziening en verricht uitsluitend de werkzaamheden zoals in dit artikel omschreven.
- 6.2 De Gemeente zorgt voor de ontsluiting van het terrein op de Spanjaardsdijk waarop de Tussenvoorziening wordt gerealiseerd alsmede de hiervoor benodigde verkeersmaatregelen.
- 6.3 De Tussenvoorziening wordt gerealiseerd op de plek waar zich 10 stacaravans (noodopvang) en een parkeerplaats voor personeel van het AZC bevinden. De Gemeente zorgt voor de verplaatsing van de stacaravans naar een nader tussen het COA en de Gemeente overeen te komen locatie op het AZC Schalkhaar alsmede voor verplaatsing van de parkeerplaats.
- 6.4 De Gemeente zorgt ervoor dat het terrein van de Tussenvoorziening fysiek afgescheiden wordt van het terrein van het AZC Schalkhaar.
- 6.5 De Gemeente maakt het terrein waarop de Woonunits worden geplaatst deels bouwrijp, zodanig dat het terrein geschikt is voor de plaatsing van de Woonunits op het terrein.
- 6.6 De Gemeente zorgt voor de inrichting van het terrein zodat het terrein geschikt is voor de huisvesting van statushouders gedurende twee jaar, met uitsluiting van de bestrating (parkeerplaats en toegangspaden/-wegen) rondom de Woonunits die door HMO wordt aangelegd en in de koopprijs van de Woonunits is inbegrepen.
- 6.7 De gemeente vraagt de vergunningen aan die benodigd zijn voor de realisatie van de Tussenvoorziening gedurende de eerste twee jaar na Realisatiedatum.
- 6.8 De Gemeente draagt zorg voor een zorgvuldige communicatie met omwonenden. Indien andere Partijen richting omwonenden communiceren over de Tussenvoorziening, dienen zij dit eerst af te stemmen met de Gemeente zodat één lijn gehanteerd wordt.
- 6.9 De Gemeente stelt een locatiemanager beschikbaar gedurende de periode dat de Tussenvoorziening in gebruik is voor de opvang van statushouders. Deze locatiemanager coördineert in afstemming met het COA en Rentree de benodigde inrichting van de Woonunits. Daarnaast begeleidt de locatiemanager de bewoners van de Tussenvoorziening.
- 6.10 De Gemeente huurt via VluchtelingenWerk een maatschappelijk werker in gedurende ten minste de eerste drie maanden vanaf Realisatiedatum van de Tussenvoorziening.
- 6.11 Aanvullend spannen de Woningcorporaties en de Gemeente zich in gezamenlijk overleg in om aan andere maatregelen te werken die bevorderend zijn om aan de Taakstelling te voldoen, inclusief de oplevering van flexwoningen in 2023 conform gemaakte Prestatieafspraken, zie verder artikel 4.3 van deze Overeenkomst.

Artikel 7 Overlegstructuur en contactpersonen

- 7.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg en wijzen hierbij vanuit hun organisatie één vast aanspreekpunt aan.

Artikel 8 Financieel en aansprakelijkheid

- 8.1 Partijen dragen voor eigen rekening en risico zorg voor de uitvoering van de in deze Overeenkomst beschreven verplichtingen. Partijen vrijwaren elkaar voor aanspraken ter zake van derden. Partijen zullen vanaf het aangaan van deze overeenkomst en gedurende de uitvoering ervan adequaat verzekerd zijn voor aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitvoeren van deze overeenkomst
- 8.2 In uitzondering op artikel 8.1 draagt de Gemeente de financiële verantwoordelijkheid voor de exploitatie door het COA van de Tussenvoorziening gedurende de periode dat de Woonunits door de statushouders bewoond worden, met een maximum van 2 jaar nadat de Woonunits in eigendom van HMO naar het COA zijn overgedragen. Het dragen van de financiële verantwoordelijkheid houdt in dat de Gemeente het verschil draagt indien de exploitatielasten niet gelijk zijn aan de huuropbrengsten, op voorwaarde dat de exploitatielasten en de huuropbrengsten voorafgaand aan de Realisatiedatum schriftelijk door het COA en Rentree aan de Gemeente worden voorgelegd en de Gemeente voorafgaand aan de Realisatiedatum schriftelijk met dit verschil heeft ingestemd. Na deze termijn van 2 jaar na eigendomsoverdracht, of zoveel eerder als de Woonunits niet meer bewoond worden door de

Paraaf Gemeente:

Paraaf COA:

Paraaf Rentree:

Paraaf ieder1:

Paraaf De Marken:

Paraaf Eigen Bouw:

statushouders, draagt het COA de volledige financiële verantwoordelijkheid voor de Woonunits en haar terrein.

Artikel 9 Aanvullende financiële afspraken

- 9.1. Partijen onderkennen het belang van een zo spoedig mogelijke realisatie van de Tussenvoorziening. Tegelijkertijd zijn zij zich ervan bewust dat het risico bestaat dat geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor de Tussenvoorziening gedurende twee jaar kan worden verkregen. Om de Tussenvoorziening zo spoedig mogelijk te realiseren, moeten de Gemeente, het COA en HMO reeds vooruitlopend hierop kosten maken. Daarnaast heeft het COA uitgesproken alleen haar terrein ter beschikking te stellen en de Woonunits van HMO te kopen op voorwaarde dat zij de Woonunits gedurende een aansluitende periode van acht jaar kan gebruiken voor de opvang van asielzoekers. Het risico bestaat echter ook dat het COA geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor deze acht jaar kan verkrijgen. Dit heeft ertoe geleid dat Partijen aanvullende financiële afspraken met elkaar hebben gemaakt, met het doel aan genoemde belangen tegemoet te komen en zo spoedig mogelijk tot realisatie van de Tussenvoorziening te kunnen overgaan.
- 9.2 De gemaakte afspraken zijn in bijlage 3 (Garantieverklaring, nog niet ondertekend) vastgelegd. Het COA verklaart met ondertekening van deze Overeenkomst akkoord te zijn met de Garantieverklaring en hetgeen hierin opgenomen staat en hiernaar te handelen.

Artikel 10 Duur van de overeenkomst

- 10.1 De Overeenkomst wordt aangegaan vanaf moment van ondertekening door alle Partijen en eindigt op het moment dat de laatste huurovereenkomst tussen Rentree en de statushouder op grond waarvan de Tussenvoorziening verhuurd wordt is beëindigd en Partijen aan hun verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst hebben voldaan, zulks behoudens ontbinding als bedoeld in artikel 11 van deze Overeenkomst.
- 10.2 De Woningcorporaties geven conform artikel 4 een doorstroomgarantie dat de statushouders die gehuisvest zijn in de Tussenvoorziening 2 jaar na Realisatiedatum van de Tussenvoorziening doorgestroomd zijn naar reguliere woonruimte. Mochten echter 2 jaar na Realisatiedatum de Woonunits nog niet beschikbaar zijn voor gebruik door het COA ten behoeve van de opvang van asielzoekers, dan treden Partijen met elkaar in overleg om een oplossing te zoeken voor de ontstane situatie zodat het COA zo snel mogelijk weer over haar terrein en de woonunits kan beschikken. Het COA kan de Gemeente noch Rentree aansprakelijk stellen voor het niet tijdig beschikbaar zijn van de Woonunits en zij kan ook geen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade of interesten.
- 10.3 In geval Partijen constateren dat de statushouders eerder dan 2 jaar na Realisatiedatum zijn doorgestroomd of doorgestroomd zullen zijn naar reguliere woonruimte waardoor instandhouding van de Tussenvoorziening niet meer nodig of wenselijk is, treden Partijen met elkaar in gezamenlijk overleg en maken zij op dat moment nadere afspraken over het gebruik van de Woonunits.

Artikel 11 Ontbinding

- 11.1 Deze Overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in de volgende gevallen:
- a. door een van de Partijen ingeval een Partij in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen;
 - b. door de Gemeente ingeval de raad besluit geen krediet te verlenen voor de realisatie en uitvoering van de verplichtingen die volgens de Samenwerkingsovereenkomst en de Garantieverklaring voor rekening en risico van de Gemeente komen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf COA:

Paraaf Rentree:

Paraaf ieder1:

Paraaf De Marken:

Paraaf Eigen Bouw:

- 11.2 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de andere Partij geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.
- 11.3 Partijen zijn zich bewust van het risico op bezwaar en beroep tegen de omgevingsvergunning, met als gevolg dat een onherroepelijke omgevingsvergunning niet tijdig of mogelijk zelfs in het geheel niet verkregen kan worden. Partijen spreken naar elkaar uit dat zij in dat geval alles in het werk zullen stellen om in redelijkheid en billijkheid in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen die zo veel mogelijk recht doet aan de doelstelling en de uitgangspunten van deze Overeenkomst en met inachtneming van de aanvullend gemaakte afspraken in de Garantieverklaring.

Artikel 12 Overdracht contractpositie

- 12.1 Partijen zijn niet bevoegd hun rechten en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 13 Voorbehouden/publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 13.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze Overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 13.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze Overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Partijen de inhoud van onderhavige Overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.

Artikel 14 Onvoorziene omstandigheden

- 14.1 Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze Overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen Partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige Overeenkomst. De partij aan wiens zijde een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 15 Geschillen

- 15.1 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

Artikel 16 Slotbepalingen

- 16.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentrete: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

- 16.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
- 16.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 16.4. Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 17 Bijlagen

17.1 Bij deze overeenkomst horen onverbreekelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Specificatie Woonunits
 Bijlage 2: Situatieschets Tussenvoorziening op AZC Schalkhaar
 Bijlage 3: Garantieverklaring Gemeente – HMO

17.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze Overeenkomst gereed zijn.

17.2 Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Ondertekening

Aldus opgemaakt in zesvoud en getekend te d.d.

DE GEMEENTE,
 De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

COA
 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

Rentree
 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Jaap Huibers,

.....

Woonbedrijf ieder1
 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Joke Hofman,

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentree: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

.....

De Marken
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Erwin van Proosdij,

.....

Eigen Bouw
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Edward van der Geest,

.....

Bijlage 1 – Specificatie Woonunits

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentree: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

Bijlage 2 – Situatieschets Tussenvoorziening op AZC Schalkhaar

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentreë: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

Bijlage 3 – Garantieverklaring Gemeente – HMO

Paraaf Gemeente: Paraaf COA: Paraaf Rentree: Paraaf ieder1: Paraaf De Marken: Paraaf Eigen Bouw:

GARANTIEVERKLARING
onder totstandkomingsvoorbehoud van instemming van het college en de raad

De gemeente Deventer, zetelend aan het Grote Kerkhof 1, 7411 CA Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: “**de Gemeente**”,

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Gemeente een zogeheten tussenvoorziening realiseert waarin statushouders tijdelijk gehuisvest worden ten behoeve van het behalen van de taakstelling voor 2022 alsmede het inlopen van de ontstane achterstand hierin;
- b. ten behoeve van deze realisatie de Gemeente, het COA en vier Deventer woningcorporaties een samenwerkingsovereenkomst sluiten;
- c. HMO aan de realisatie van de tussenvoorziening meewerkt door een in haar eigendom zijnde demontabel woongebouw – Partijen genoegzaam bekend – te laten demonteren, verplaatsen naar het terrein van het COA aan de Spanjaardsdijk in Schalkhaar, daar weer op te bouwen en te renoveren tot een woongebouw met 72 woonunits (de 72 gerenoveerde woonunits hierna ook te noemen: “**Woonunits**”);
- d. HMO en het COA een koopovereenkomst wensen te sluiten op grond waarvan HMO aan het COA de Woonunits verkoopt en levert (hierna ook te noemen: “**Koopovereenkomst**”);
- e. het COA de Woonunits gedurende een periode van twee jaar ter beschikking stelt aan de Gemeente als tussenvoorziening ten behoeve van de huisvesting van statushouders, waarna het COA voor een aansluitende periode van acht jaar de Woonunits wil gebruiken voor de opvang van asielzoekers;
- f. er ten minste twee situaties denkbaar zijn waarin er geen Koopovereenkomst tot stand komt of deze wordt ontbonden (althans in ieder geval de Woonunits in eigendom blijven van HMO of weer in eigendom komen van HMO), te weten: situatie A) er komt geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van de Woonunits als tussenvoorziening gedurende twee jaar, en situatie B) er komt geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van de Woonunits voor de opvang van asielzoekers gedurende een aansluitende periode van acht jaar;
- g. het voor de Gemeente van essentieel belang is dat de tussenvoorziening zo spoedig mogelijk gerealiseerd wordt zodat statushouders in de tussenvoorziening kunnen worden gehuisvest;
- h. HMO aangegeven heeft dat zij vooruitlopend op het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning niet het risico wil lopen kosten te maken die zij niet kan verhalen op het COA wanneer onverhoopt geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen, aangezien in dat geval de Woonunits niet in eigendom worden overgedragen aan het COA en zij mogelijk niet al deze kosten op een derde koper van de Woonunits kan verhalen;
- i. het COA aangegeven heeft dat zij uitsluitend de Woonunits van HMO wil kopen en gedurende twee jaar aan de Gemeente als tussenvoorziening ter beschikking wil stellen indien zij voor de aansluitende periode van acht jaar de units kan gebruiken voor de opvang van asielzoekers;
- j. de Gemeente, HMO en het COA gesproken hebben over de onder sub f. genoemde situaties, elkaars belangen en het feit dat het risico van het niet verkrijgen van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en) bij geen van deze drie partijen kan worden neergelegd;
- k. de Gemeente, HMO en het COA vervolgens met elkaar overeen gekomen zijn dat HMO aan het COA de Woonunits verkoopt en levert voor een vast bedrag van € 3.500.000,- excl. btw en dit bedrag alle onder sub c. genoemde werkzaamheden door HMO omvat zodat de Woonunits turnkey aan het COA worden opgeleverd, waarbij de Gemeente 1) zich garant stelt richting HMO ter dekking van de door HMO gemaakte kosten ter realisatie van de Woonunits ten behoeve van de realisatie van de tussenvoorziening vooruitlopend op het verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunning(en), en 2) in geval van situatie A) dat het eigendom van de nog niet (volledig) gerealiseerde Woonunits bij HMO blijft en de Gemeente garant staat richting HMO voor de kosten voor de Woonunits die HMO niet op een derde c.q. andere koper kan verhalen, en dat voor een bedrag van maximaal € 2.000.000,-, waarbij HMO zo veel mogelijk van de door haar gemaakte kosten op een derde c.q. andere koper probeert te verhalen, en 3) in geval situatie B) zich voordoet HMO verplicht is om na de twee jaar waarin

de Woonunits gebruikt zijn als tussenvoorziening de Woonunits terug te kopen van het COA voor een vast bedrag van € 2.800.000,-- excl. btw en de Gemeente garant staat richting HMO voor een bedrag van maximaal € 2.000.000,--, waarbij HMO zo veel mogelijk van de door haar gemaakte kosten op een derde c.q. andere koper probeert te verhalen;

- I. de Gemeente bereid is deze garantie aan HMO te verstrekken onder de hierna genoemde voorwaarden.

VERKLAART:

zich ten behoeve van **Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende aan de Assendorperstraat 29, 8012 DE in Zwolle, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer drs. J.G.M. Wiendels, hierna te noemen: "**HMO**",

hierbij, bij wijze van zelfstandige garantieverbintenis, garant te stellen voor de door HMO gemaakte kosten ter realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening vooruitlopend op het verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunning(en), zulks evenwel tot een bedrag van maximaal € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro) inclusief belastingen voor de situatie dat:

- A. geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen voor het gebruik door de Gemeente van de Woonunits als tussenvoorziening gedurende twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning, als gevolg waarvan de niet (volledig) gerealiseerde Woonunits in eigendom van HMO blijven en waarbij HMO niet alle door haar gemaakte kosten ter realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening op een derde opvolgende koper / partij kan verhalen, en waarbij de garantie is beperkt tot een bedrag met een maximum van € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro);
- B. op 1 juli 2026 nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen voor het gebruik door het COA van de Woonunits voor de opvang van asielzoekers gedurende een (aansluitende) periode van acht jaar als gevolg waarvan de Woonunits in eigendom terug gaan van het COA naar HMO en waarbij HMO niet alle door haar gemaakte kosten ter realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening op een derde opvolgende koper van de Woonunits / partij kan verhalen, en waarbij de garantie is beperkt een bedrag met een maximum van € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro).

onder de navolgende voorwaarden:

1. De Gemeente zal op eerste schriftelijk verzoek van HMO, onder gelijktijdige overlegging van de onder 2 genoemde bescheiden, het bedrag van maximaal € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro) overmaken op een door HMO aan te geven bankrekeningnummer, met dien verstande dat de Gemeente niet gehouden is meer te voldoen dan het tekort tot genoemd maximum.
2. De Gemeente is alleen verplicht om tot betaling over te gaan indien:
 - a. De garantie in werking is getreden; en
 - b. HMO het bedrag vermeldt waarvan HMO betaling verzoekt onder deze garantie; en
 - c. HMO een onderbouwing meestuurt van de door haar daadwerkelijk aantoonbaar gemaakte kosten, met aanhechting van de door haar betaalde facturen, waaruit blijkt dat de gemaakte kosten zien op realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening; en
 - d. de gemaakte kosten marktconform zijn; en
 - e. HMO een bewijsstuk meestuurt van de door haar gedane betaling(en); en
 - f. zodra bekend is voor welk bedrag de Woonunits aan één of meerdere derde opvolgende kopers zijn verkocht (overeenkomstig artikel 4).
3. HMO zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk overeenstemming te bereiken met het COA om de Koopovereenkomst tot stand te brengen.

De Koopovereenkomst dient in elk geval de volgende afspraken te bevatten:

 - o het COA koopt de Woonunits van HMO voor een vast bedrag van € 3.500.000,-- excl. btw. In deze koopprijs zitten alle werkzaamheden inbegrepen op grond waarvan het COA uiterlijk eind april 2023 de Woonunits

turnkey geleverd krijgt. Turnkey houdt in dat eind april 2023 de Woonunits gereed zijn voor bewoning door de statushouders.

- indien geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen voor het gebruik door het COA van de Woonunits voor de opvang van asielzoekers gedurende een aansluitende periode van acht jaar, gaan de Woonunits in eigendom over van het COA naar HMO voor een vast bedrag van € 2.800.000,-- excl. btw.

4. HMO is jegens de Gemeente verplicht om, nadat door de Gemeente en HMO gezamenlijk is geconstateerd dat situatie A of B zich voordoet, zich in te spannen om de Woonunits te verkopen aan één of meerdere derde kopers waarbij HMO en deze koper(s) overeenstemming bereiken over een verkoopprijs waarmee de door HMO gemaakte kosten voor de realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening zo veel mogelijk worden verhaald op deze koper(s). Dit zodat HMO voor een zo laag mogelijk bedrag een beroep op deze garantieverklaring hoeft te doen en het door de Gemeente aan HMO over te maken bedrag zo laag mogelijk is.

HMO is jegens de Gemeente verplicht om zich redelijkerwijs tot het maximale in te spannen en al het redelijk mogelijke te doen om, indien situatie A of B zich voordoet, één of meerdere (opvolgende) kopers te vinden die bereid zijn de Woonunits voor minimaal € 2.800.000,-- te kopen.

Ter invulling van deze inspanningsverlichting van HMO, dient HMO ten minste één gecertificeerde en ter zake aantoonbaar deskundige makelaar in te schakelen.

Daarbij verkrijgt de Gemeente het recht van eerste koop op de Woonunits. Dit houdt in dat HMO, alvorens de Woonunits aan derden aan te bieden, de Woonunits eerst schriftelijk aan de Gemeente zal aanbieden. Hierop treden de Gemeente en HMO in onderhandeling. Wanneer de Gemeente schriftelijk laat weten niet van het recht van eerste koop gebruik te maken, vervalt het recht van eerste koop.

5. Indien er twee jaar na ingebruikname van de Woonunits als tussenvoorziening nog geen zicht bestaat op het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het gebruik door het COA van de Woonunits voor de opvang van asielzoekers gedurende een (aansluitende) periode van acht jaar, maar in ieder geval voorafgaand aan het bereiken van de in situatie B genoemde datum van 1 juli 2026, treden de Gemeente, HMO en het COA met elkaar in gezamenlijk overleg over de alsdan ontstane situatie. De Gemeente, HMO en het COA bespreken dan in redelijkheid en billijkheid en met inachtneming van elkaars wederzijdse belangen onder andere of een onherroepelijke omgevingsvergunning binnen afzienbare tijd kan worden verkregen, of de datum van 1 juli 2026 in dat geval moet worden verlengd, en hoe zij met de gevolgen in het kader van de gemaakte afspraken omgaan indien de verwachting is dat niet binnen afzienbare tijd een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen.
6. Een schriftelijk verzoek tot betaling onder deze garantie dient de Gemeente binnen de geldigheidsduur van deze garantie te hebben bereikt.
7. Elke betaling uitgevoerd onder deze garantie vermindert het maximumbedrag van de garantie met het betaalde bedrag.
8. Deze garantie ziet slechts op de vergoeding van de door HMO gemaakte en te maken kosten in verband met de realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening onder de in deze verklaring opgenomen voorwaarden. Deze garantieverklaring van de Gemeente houdt op geen enkele manier een verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van de Gemeente voor schade en/of kosten van HMO of anderen in, waar het gaat om werkzaamheden in het kader van de realisatie van de Woonunits ten behoeve van de tussenvoorziening en voor de werkzaamheden waar deze garantie op betrekking heeft.
9. Deze garantie is niet overdraagbaar. HMO zal op haar uit deze garantie voortvloeiende rechten geen pandrecht of een ander beperkt recht vestigen.

10. Deze garantie vervalt van rechtswege als:
- a. de Gemeente een schriftelijk bericht van HMO heeft ontvangen dat deze garantie als vervallen beschouwd kan worden; of
 - b. bij een partijen bindende uitspraak is beslist dat deze garantie niet of niet langer gerechtvaardigd is; of
 - c. de onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen voor het gebruik door het COA van de Woonunits voor de opvang van asielzoekers gedurende een (aansluitende) periode van acht jaar.
11. Op deze garantie is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot deze garantie worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

Aldus verklaard te Deventer op:

Gemeente Deventer

Dhr. R.C. König
Burgemeester

Voor akkoord te Zwolle op:

HMO

Dhr. J.G.M. Wiendels
Bestuurder