

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Financieel inzicht tussenvoorziening Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-01-2023
Notanummer	: 2022-1119
Datum	: 17-01-2023
Programma	: 08 - Meedoen
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20221119 garantieverklaring HMO.docx,20221222 concept samenwerkingsovereenkomst v4 - schone versie.docx

Parafering

13-01-2023: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)12-01-2023: Wethouder

Agendering

* 13-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 17-01-2023

Besluit

1. In te stemmen met de garantieverklaring ad € 2.000.000 jegens HMO voor de kosten voor het voorbereiden en plaatsen van de tussenvoorziening vooruitlopend op het verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunningen.
2. De raad voor te stellen een budget beschikbaar te stellen van € 1.150.000 ten behoeve van het oprichten en 2 jaar exploiteren van de tussenvoorziening op het azc-terrein te Schalkhaar.
3. Voorstel is om de kosten die zijn gemaakt in 2022 te dekken uit de middelen die in 2022 vrijvallen uit de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)". De vrijval van deze middelen zijn vrij besteedbaar en kunnen worden ingezet als dekking hiervoor.
4. Voorstel is om de totale kosten in 2022 en 2023 te dekken uit de algemene middelen. De kosten in 2022, die zijn gedekt uit de vrijval van de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)", te verrekenen met de algemene middelen. De middelen dienen beschikbaar te blijven voor de opvang ontheemden (Oekraïne).
5. Het raadsvoorstel vast te stellen en aan te bieden aan de raad.
6. De begroting aan te passen o.b.v. van het raadsbesluit in de 1ste kwartaalrapportage 2023.
7. Rekening te houden binnen de berekening van het specifieke weerstandvermogen met een risico van € 350.000 als gevolg van het oprichten en 2 jaar exploiteren van de tussenvoorziening.

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De uitstroom uit de asielzoekerscentra stagneert, met name omdat er te weinig reguliere woningen beschikbaar zijn. Het college heeft al in eerdere instanties aangegeven de urgentie te voelen om mensen die gevlucht zijn voor oorlog en geweld hulp te bieden, nieuwe Deventenaren (statushouders) huisvesting te bieden en de doorstroom in de AZC's te verbeteren.

Op 12 juli 2022 heeft het college besloten in te stemmen met het tijdelijk gebruik maken van het AZC-terrein in Schalkhaar als tussentijdelijke oplossing voor de huisvesting van statushouders. In de raadsmededeling 2022-638 is de raad daarover geïnformeerd. Daarna is tezamen met het COA, de woningcorporaties en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) gewerkt aan het oprichten van een tussenvoorziening (tuvo), bestaande uit 72 eenheden. De meeste statushouders zijn alleenstaand, waardoor de capaciteit van de tuvo tussen de 70 en 100 mensen bedraagt.

De tussenvoorziening wordt opgebouwd uit demontabele, eerder gebruikte, wooneenheden, die door HMO speciaal voor dit doel zijn aangeschaft en worden gerenoveerd. Het COA koopt deze wooneenheden van HMO met als doel deze ook te kunnen gebruiken als tijdelijk onderkomen voor asielzoekers gedurende de periode dat de gebouwen op het azc worden verbouwd en verduurzaamd, met een maximum van acht jaar. Daarmee blijft de capaciteit van het azc ook op peil gedurende de verbouwing.

Het COA stelt de tussenvoorziening vanaf het moment van plaatsing op het AZC-terrein ter beschikking aan de gemeente gedurende maximaal twee jaar nadat de eerste statushouders er zijn gehuisvest. Voor deze periode is op 6 januari 2023 een omgevingsvergunning verleend (nog niet onherroepelijk). Voor de periode daarna (maximaal acht jaar) dient het COA een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen voor het langer instandhouden van het gebouw.

De verplichtingen die partijen aangaan worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties, het COA en de gemeente. Deze samenwerkingsovereenkomst ligt op dit moment ter beoordeling voor aan de contractspartijen en wordt u in januari aangeboden ter besluitvorming. Een concept is hier al toegevoegd.

De keuze de units aan te schaffen via HMO werd ingegeven door de verwachting dat deze vrij snel konden worden geplaatst en bewoond binnen een redelijk budget. HMO heeft geen winstoogmerk, had de beschikking over de units en had eerder al plannen uitgewerkt. De voortgang van het project is echter niet verlopen zoals bij de start werd aangenomen. Dat hield verband met de inpassing op de locatie, problemen bij contractering van een uitvoerend aannemer en problemen bij de ombouw van de units. Naar verwachting worden de units nu opgeleverd in april 2023.

De verkoop van de tussenvoorziening door HMO aan het COA is afhankelijk van het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de eerste twee jaar (gebruik als tussenvoorziening). Het is niet mogelijk om hierop te wachten, als gevolg waarvan HMO kosten moet maken om het demontabele gebouw geschikt te maken als tussenvoorziening zonder dat zeker is dat deze kosten worden ondervangen door de koopovereenkomst met het COA. Om vooruitlopend hierop toch te kunnen starten met demontage en ombouw van de bestaande units is een gemeentelijke garantieverklaring nodig jegens HMO. Deze garantieverklaring houdt in dat de gemeente zich garant stelt richting HMO voor de investeringen van HMO tot een maximum van € 2,0 mln. Indien geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor de eerste twee jaar wordt verkregen, blijft de tussenvoorziening in eigendom van HMO.

Na twee jaar is een nieuwe omgevingsvergunning nodig voor de periode van maximaal acht jaar (gebruik als tijdelijk onderkomen voor asielzoekers). Indien

geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor die periode wordt verkregen, koopt HMO het gebouw terug van het COA voor een gegarandeerd bedrag van € 2,8 mln (= 3,5 mln - 2 jaar x 0,35).

In beide situaties verplicht HMO zich daarbij in te spannen het gebouw aan een andere koper te verkopen. De gemeente staat garant voor alle door HMO gemaakte kosten die zij niet op deze koper kan verhalen. Met de garantieverklaring kan HMO de gemeente voor maximaal € 2,0 mln aanspreken om haar resterend tekort af te dekken. HMO is gestart met de werkzaamheden nadat mondeling overeenstemming is bereikt over de gemeentelijke garantie. De garantieverklaring leidt tot een netto risico van € 350.000.

De gemeente is ook gestart met het geschikt maken van het azc-terrein. Daarmee zijn, ingegeven door de urgentie, kosten gemaakt en betalingsverplichtingen aangegaan, vooruitlopend op de beschikbaarstelling van een krediet door de raad. De raad is hierover geïnformeerd via raadsmededeling 2022-1147, Stand van zaken tussenvoorziening statushouders. In bijgevoegd raadsvoorstel wordt nu voorgesteld een budget van € 1.150.000,- beschikbaar te stellen.

Bij de start van het project bestond de verwachting dat alle gemaakte kosten worden gecompenseerd door de rijksoverheid. In dat geval diende de gemeente slechts voor te financieren. Inmiddels zijn er twee regelingen: de regeling huisvesting aandachtsgroepen en daarnaast de regeling flex- en transformatiewoningen. Tijdelijke huisvesting voor statushouders valt onder deze regelingen, maar voorwaarde is wel dat de voorziening 10 jaar in stand wordt gehouden. De plek op het azc-terrein en de opzet van de tussenvoorziening leent zich niet voor een dergelijke lange instandhoudingstermijn. Bovendien is een maximale termijn van 2 jaar met de omwonenden afgesproken. Dit betekent dat op de rijksregelingen geen beroep kan worden gedaan. Wel wordt tezamen met het COA nog bekeken of er nog mogelijkheden zijn om alsnog voor een regeling in aanmerking te komen. Eveneens loopt nog een aanvraag bij de provincie Overijssel van € 100.000 voor medefinanciering van de tussenvoorziening.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het COA heeft een groot tekort aan opvangplekken. Het college neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om mensen die gevlucht zijn voor oorlog en geweld hulp te bieden en nieuwe Deventenaren (statushouders) huisvesting te bieden om de doorstroom in de AZC's te verbeteren.

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

Betrokken partijen en participatie

De gemeente werkt samen met het COA, de woningcorporaties Woningstichting Rentree, Stichting Woonbedrijf ieder1, Woonstichting De Marken en Stichting Eigen Bouw en Herstructuringsmaatschappij Overijssel (HMO) aan het realiseren van de tussenvoorziening. Kern van de samenwerking is dat HMO aan het COA een demontabel gebouw verkoopt dat geschikt is voor bewoning gedurende tien jaar, waarvan de eerste twee jaar voor de statushouders en de acht jaar nadien voor gebruik van het COA voor tijdelijk onderkomen voor asielzoekers gedurende de

periode dat de gebouwen op het azc worden verbouwd en verduurzaamd. In de Samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de Woningcorporaties de bewoners van de Tussenvoorziening een doorstroomgarantie geven. Dit houdt in dat de bewoners 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 31 januari 2023, maar bij voorkeur eerder, in afstemming met de Gemeente door de Woningcorporaties uitgewerkt. Dit is gekoppeld aan de inspanningsverplichting van de gemeente om flexwoningen te realiseren conform de prestatieafspraken 2023. Rentree verzorgt de verhuur van de tussenvoorziening aan de statushouders. De gemeente is financieel verantwoordelijk voor de exploitatie van de tussenvoorziening gedurende de eerste twee jaar.

Over de plaatsing van de tussenvoorziening hebben drie bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden, zijn bewonersbrieven verzonden en is een speciale website geopend waarin de vorderingen worden beschreven.

Er is een omgevingsvergunning voor het tijdelijk oprichten van het gebouw aangevraagd en verleend. Op dit moment ligt de vergunning in het kader van de beroepstermijn ter inzage.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Door de inzet van de tussenvoorziening voor statushouders ontstaat er ruimte in de asielketen om vluchtelingen op te vangen.
- * De plekken tellen volledig mee in de taakstelling die Deventer heeft voor het opvangen van statushouders.
- * De inzet van de tussenvoorziening verlaagt de druk op de overspannen woningmarkt.
- * Het AZC-terrein biedt een aantal belangrijke randvoorwaarden, zoals riolering en andere aansluiting, waardoor plaatsing van units relatief snel kan plaatsvinden.
- * Met het beschikbaar stellen van de gemeentelijke middelen kan het proces verder.
- * Zonder garantieverklaring konden de feitelijke voorbereiden niet starten voordat zekerheid was verkregen over het kunnen plaatsen van de tussenvoorziening.
- * Omwille van de voortgang is HMO inmiddels op basis van de mondelinge toezegging gestart met de werkzaamheden.

Tegen:

- * Een gedeelte van de omwonenden heeft bezwaren tegen het oprichten van de tussenvoorziening.
- * Er is nog geen zekerheid over het verkrijgen van de provinciale bijdrage voor de tussenvoorziening.
- * De garantieverklaring leidt tot een gemeentelijk financieel risico.

Financiële consequenties en dekking

Gemeentelijke kosten.

De tussenvoorziening wordt voor € 3,5 mln verkocht door HMO aan het COA. Deze investering dient in 10 jaar volledig te worden afgeschreven. Jaarlijkse

afschrijving is derhalve € 350.000. Het COA stelt het gebouw 2 jaar ter beschikking aan de gemeente tbv de huisvesting van statushouders. De gemeente draagt de financiële verantwoordelijkheid voor de exploitatie gedurende deze twee jaar.

De financiële consequenties voor de gemeente zijn als volgt opgebouwd.

1. Gemeentelijke kosten tbv de oprichting van de tuvo, in totaal geraamd op € 650.000. Daarvan zijn bijna € 357.000 al besteed of verplichtingen op aangegaan, waarvan € 100.000 te dekken uit bestaande middelen en € 257.000 waarvoor nog geen middelen beschikbaar zijn gesteld.

* Inrichting openbare ruimte zoals vrijmaken terrein, ontsluiting, tijdelijke inrichting rond het gebouw

* Inrichting wooneenheden, specifiek voor statushouders

* Gemeentelijke uren

* Leges vergunning

2. Gemeentelijke exploitatiekosten gedurende 2 jaar, geraamd op € 500.000

* Tekort op de exploitatie; afschrijving (€ 700k) + verhuur- en beheerkosten (€ 150k) - huuropbrengst (€ 350k)

* Begeleiding statushouders (o.a. Vluchtelingenwerk), niet geraamd, wordt opgevangen binnen de programmabegroting.

Totale gemeentelijke kosten voor oprichten en 2 jaar exploiteren tussenvoorziening geraamd op € 1,15 mln. De raad wordt voorgesteld dekking daarvan plaats te laten vinden ten laste van de generieke weerstandsreserve. Mogelijk kunnen een klein deel daarvan (€ 100.000) worden gedekt uit een provinciale bijdrage.

Bij de start van het project bestond de verwachting dat alle gemaakte kosten worden gecompenseerd door de rijksoverheid. In dat geval dienden de gemeente slechts voor te financieren. Inmiddels zijn er twee regelingen: de regeling huisvesting aandachtsgroepen en daarnaast de regeling flex- en transformatiewoningen. Tijdelijke huisvesting voor statushouders valt onder deze regelingen, maar voorwaarde is wel dat de voorziening 10 jaar in stand wordt gehouden. De plek op het azc-terrein en de opzet van de tussenvoorziening leent zich niet voor een dergelijke lange instandhoudingstermijn. Bovendien is een maximale termijn van 2 jaar met de omwonenden afgesproken. Dit betekent dat op de rijksregelingen geen beroep kan worden gedaan. Wel wordt tezamen met het COA nog een poging ondernomen alsnog voor een regeling in aanmerking te komen. Eveneens loopt nog een aanvraag bij de provincie Overijssel van € 100.000 voor medefinanciering van de tussenvoorziening.

Uitgangspunt bij deze raming is dat de BTW compensabel is. We zijn nog in overleg met de belastingdienst of dit inderdaad correct is. Indien dit uitgangspunt niet correct is leidt dit tot een aanvullende post van ca. € 100.000.

Voorstel is om de kosten die zijn gemaakt in 2022 te dekken uit de middelen die in 2022 vrijvallen uit de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)". De vrijval van deze middelen zijn vrij besteedbaar en kunnen worden ingezet als dekking hiervoor.

Voorstel is om de totale kosten in 2022 en 2023 te dekken uit de algemene middelen. De kosten in 2022, die zijn gedekt uit de vrijval van de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)", te verrekenen met de algemene middelen. De middelen dienen beschikbaar te blijven voor de opvang ontheemden (Oekraïne).

Gemeentelijke garantie.

Om te kunnen starten voorafgaand aan de definitieve aankoop door het COA staat de gemeente garant voor de investeringen van HMO tot een maximum van € 2,0 mln. Indien de verkoop tussen HMO en COA niet tot stand komt doordat er geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden afgegeven draagt de gemeente de door HMO gemaakte kosten tot het moment waarop dat duidelijk is geworden. Met HMO is afgesproken dat zij zich inspanssen deze kosten, door verkoop aan een derde partij, zo laag mogelijk te houden.

Indien de door het COA aan te vragen omgevingsvergunning voor de laatste periode van 8 jaar niet kan worden verleend koopt HMO het gebouw terug van het COA voor een gegarandeerd bedrag van € 2,8 mln (= 3,5 mln - 2 jaar x 0,35). HMO verkoopt dat vervolgens aan een derde partij. Ook dan kan HMO de gemeentelijke garantie van maximaal € 2,0 mln aanspreken om een resterend tekort af te dekken.

Deze garantieverklaring leidt tot de volgende inschatting van het netto risico.

1. Indien het gebouw kan worden opgericht en na 2 jaar ook in stand kan worden gehouden treedt het risico niet op.

2. Indien het gebouw na 2 jaar moet worden afgebroken

* Restwaarde van de eenheden zelf die bruikbaar zijn voor verkoop € 800.000.

Bij terugkoop door HMO is dan sprake van aanspreken volledige garantiebepaling.

* Beheersmaatregelen kunnen bestaan uit (gelijktijdig) verkoop toegevoegde elementen zoals de nieuwe installatie, de buitenschil, etc. Inschatting minimale opbrengst € 600.000. Opbrengst is dan minimaal € 1,5 mln. Resteert risico van € 2,0 - € 0,6 = € 1,4 mln.

* De kans op niet verlenen van een vergunning voor het voortgezette gebruik wordt ingeschat op 25%. Het netto risico is derhalve $0,25 \times € 1,4 = € 350.000$

3. Indien het gebouw helemaal niet kan worden geplaatst

* In deze situatie moeten de kosten van HMO worden vergoed die zijn gemaakt tot aan het moment dat duidelijk wordt dat de tussenvoorziening er niet komt. Omdat het dan kosten betreft die grotendeels ook kunnen worden verhaald op een derde koper worden de restkosten op maximaal € 500.000 ingeschat.

* In die situatie zijn er evenwel ook kosten gemaakt op de locatie zelf, onderdeel van de eerdere opsomming hierboven. Ook dit bedrag wordt ingeschat op € 500.000, inclusief herstel huidig terrein.

* De kans van niet plaatsen van het gebouw wordt ingeschat op 25%. Het netto risico is derhalve $0,25 \times € 1,0 = € 250.000$.

Beide risico's kunnen niet gelijktijdig optreden. Het aan te houden risico ten laste van het specifieke weerstandvermogen bedraagt derhalve € 350.000.

Openbaarmaking en communicatie

De nota wordt openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Na het collegebesluit wordt het raadsvoorstel aangeboden aan de raad.

Nadat het college heeft besloten de garantieverklaring aan te gaan wordt de garantieverklaring ter ondertekening aangeboden aan HMO.

Zo spoedig mogelijk na akkoord van het COA en de corporaties op de definitieve versie van de samenwerkingsovereenkomst en na beschikbaarstelling van het benodigde budget door de raad wordt de samenwerkingsovereenkomst met COA en de

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Financieel inzicht tussenvoorziening Schalkhaar
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2022-1119
Datum B en W besluit : 17-01-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

Zoals bij uw raad bekend is, stagneert de uitstroom uit de asielzoekerscentra, met name omdat er te weinig reguliere woningen beschikbaar zijn. Het college voelt de urgentie om mensen die gevlucht zijn voor oorlog en geweld hulp te bieden, nieuwe Deventenaren (statushouders) huisvesting te bieden en de doorstroom in de AZC's te verbeteren.

Op 12 juli 2022 heeft het college besloten in te stemmen met het tijdelijk gebruik maken van het AZC-terrein in Schalkhaar als tussentijdelijke oplossing voor de huisvesting van statushouders. In de raadsmededeling 2022-638 is de raad daarover geïnformeerd. In de raadsmededeling 2022-1147 is de raad vervolgens geïnformeerd over de stand van zaken. Daarin is aangegeven dat het oprichten en exploiteren van een tijdelijke voorziening voor de huisvesting van statushouders nog steeds heel noodzakelijk en urgent is. Vanwege dit spoedeisende karakter zijn ook financiële afspraken gemaakt en verplichtingen aangegaan.

De raad is toegezegd zo spoedig mogelijk in 2023 een compleet financieel inzicht te geven, tezamen met een voorstel om een exploitatiebudget beschikbaar te stellen. Daarin voorziet dit raadsvoorstel.

De ontwikkelingen in de asielketen zorgen ervoor dat het COA tegen de grenzen aan blijft lopen van de (on)mogelijkheden rondom opvang en doorstroom. Inmiddels maken statushouders ruim 40% uit van de bezetting in AZC's. Asielaanvragen zijn onverminderd hoog. Gemeenten hebben steeds meer moeite om de huisvesting aan statushouders te bieden waardoor deze noodgedwongen in de opvang blijven wonen. Het college stelt zich op het standpunt dat kwetsbare mensen te allen tijde geholpen moeten worden en neemt haar maatschappelijke verantwoording hiervoor en voor het huisvesten van onze nieuwe inwoners om de asielketen te ontlasten. Deventer had medio 2022 een achterstand in de huisvesting van circa 70 statushouders en diende ook de taakstelling voor de tweede helft van 2022, het huisvesten van 152 statushouders, nog te realiseren. Daarom is met de regio IJssellandschap een inspanningsverplichting afgesproken om in Deventer voor 150 statushouders een tussentijdelijke oplossing te bieden. Inmiddels is de taakstelling uit 2021 en 2022 dankzij een grote inspanning van de corporaties gerealiseerd. De noodzaak en urgentie voor de tussenvoorziening is desondanks nog steeds zeer groot. De taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 betreft 122 personen en de verwachting is dat de taakstelling voor het 2e half jaar ook aanzienlijk zal zijn. De tussenvoorziening draagt bij aan de huisvesting van alleenstaande statushouders, die al langere tijd aan de gemeente gekoppeld zijn en voor wie nog geen passende woning gevonden is. Door de realisatie van de tussenvoorziening komt er nu geen extra druk op de woningmarkt ten koste van de reguliere woningzoekenden en kan een deel van de taakstelling in 2023 worden gerealiseerd.

De tussenvoorziening wordt opgebouwd uit demontabele, eerder gebruikte wooneenheden, die door Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) speciaal voor dit doel zijn aangeschaft en worden gerenoveerd. Het COA koopt deze wooneenheden van HMO, met als doel deze ook te kunnen gebruiken als tijdelijk onderkomen voor asielzoekers gedurende de periode dat de gebouwen op het azc worden verbouwd en verduurzaamd, met een maximum van acht jaar. Daarmee blijft de capaciteit van het azc ook op peil gedurende de verbouwing. Het COA stelt de tussenvoorziening vanaf het moment van plaatsing op het azc-terrein ter

beschikking aan de gemeente gedurende maximaal twee jaar nadat de eerste statushouders zijn gehuisvest. Voor deze periode is op 6 januari 2023 een omgevingsvergunning verleend. Voor de periode daarna (maximaal acht jaar) dient het COA een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen voor het langer instandhouden van het gebouw.

Raadsvoorstel

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.150.000 ten behoeve van het oprichten en 2 jaar exploiteren van de tussenvoorziening op het azc-terrein te Schalkhaar.
2. De kosten die zijn gemaakt in 2022 te dekken uit de middelen die in 2022 vrijvallen uit de Spuk-regeling “bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)”. De vrijval van deze middelen zijn vrij besteedbaar en kunnen worden ingezet als dekking hiervoor.
3. De totale kosten in 2022 en 2023 te dekken uit de algemene middelen. De kosten in 2022, die zijn gedekt uit de vrijval van de Spuk-regeling “bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)”, te verrekenen met de algemene middelen. De middelen dienen beschikbaar te blijven voor de opvang ontheemden (Oekraïne).
4. De begroting aan te passen o.b.v. van het raadsbesluit in de 1ste kwartaalrapportage 2023.
5. Rekening te houden binnen de berekening van het specifieke weerstandvermogen met een risico van € 350.000 als gevolg van het oprichten en 2 jaar exploiteren van de tussenvoorziening.

Kern raadsvoorstel

Zoals uw raad bekend is, stagneert de uitstroom uit de asielzoekerscentra, met name omdat er te weinig reguliere woningen beschikbaar zijn. Het college voelt die urgentie en neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het college wil bijdragen aan de opvang van statushouders door het tot stand brengen van een tussenoplossing voor de huisvesting van statushouders op het terrein van het AZC in Schalkhaar. Middels dit voorstel wordt inzicht geboden in de gemeentelijke financieringskosten en bijkomende risico's en wordt de raad gevraagd om een budget van € 1.150.000 beschikbaar te stellen voor het oprichten en 2 jaar exploiteren van een tussenvoorziening voor de huisvesting van statushouders op het azc-terrein te Schalkhaar.

Beoogd resultaat

Het COA heeft een groot tekort aan opvangplekken. De gemeente neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om mensen die gevlucht zijn voor oorlog en geweld hulp te bieden en nieuwe Deventenaren (statushouders) huisvesting te bieden om de doorstroom in de AZC's te verbeteren.

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

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- * Door de inzet van de tussenvoorziening voor statushouders ontstaat er ruimte in de asielketen om vluchtelingen op te vangen.
- * De plekken tellen volledig mee in de taakstelling die Deventer heeft voor het opvangen van statushouders.
- * De inzet van de tussenvoorziening verlaagt de druk op de overspannen woningmarkt.
- * Het AZC-terrein biedt een aantal belangrijke randvoorwaarden, zoals

riolering en andere aansluiting, waardoor plaatsing van units relatief snel kan plaatsvinden.

* Met het beschikbaar stellen van de gemeentelijke middelen kan het proces verder.

* Zonder garantieverklaring konden de feitelijke voorbereiden niet starten voordat zekerheid was verkregen over het kunnen plaatsen van de tussenvoorziening.

* Omwille van de voortgang is HMO inmiddels op basis van de mondelinge toezegging gestart met de werkzaamheden.

Tegen:

* Een gedeelte van de omwonenden heeft bezwaren tegen het oprichten van de tussenvoorziening.

* Er is nog geen zekerheid over het verkrijgen van de provinciale bijdrage voor de tussenvoorziening.

* De garantieverklaring leidt tot een gemeentelijk financieel risico.

Betrokken partijen en participatie

De gemeente werkt samen met het COA, de woningcorporaties Woningstichting Rentree, Stichting Woonbedrijf ieder1, Woonstichting De Marken en Stichting Eigen Bouw en Herstructuringsmaatschappij Overijssel (HMO) aan het realiseren van de tussenvoorziening. Kern van de samenwerking is dat HMO aan het COA een demontabel gebouw verkoopt dat geschikt is voor bewoning gedurende tien jaar, waarvan de eerste twee jaar voor de statushouders en de acht jaar nadien voor gebruik van het COA voor tijdelijk onderkomen voor asielzoekers gedurende de periode dat de gebouwen op het azc worden verbouwd en verduurzaamd. In de Samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de Woningcorporaties de bewoners van de Tussenvoorziening een doorstroomgarantie geven. Dit houdt in dat de bewoners 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 31 januari 2023, maar bij voorkeur eerder, in afstemming met de Gemeente door de Woningcorporaties uitgewerkt. Dit is gekoppeld aan de inspanningsverplichting van de gemeente om flexwoningen te realiseren conform de prestatieafspraken 2023. Rentree verzorgt de verhuur van de tussenvoorziening aan de statushouders. De gemeente is financieel verantwoordelijk voor de exploitatie van de tussenvoorziening gedurende de eerste twee jaar.

Over de plaatsing van de tussenvoorziening hebben drie bewonersbijekomsten plaatsgevonden, zijn bewonersbrieven verzonden en is een speciale website geopend waarin de vorderingen worden beschreven.

Er is een omgevingsvergunning voor het tijdelijk oprichten van het gebouw aangevraagd en verleend. Op dit moment ligt de vergunning in het kader van de beroepstermijn ter inzage.

Financiële consequenties

Gemeentelijke kosten.

De tussenvoorziening wordt voor € 3,5 mln verkocht door HMO aan het COA. Deze investering dient in 10 jaar volledig te worden afgeschreven. Jaarlijkse afschrijving is derhalve € 350.000. Het COA stelt het gebouw 2 jaar ter beschikking aan de gemeente tbv de huisvesting van statushouders. De gemeente draagt de financiële verantwoordelijkheid voor de exploitatie gedurende deze twee jaar.

De financiële consequenties voor de gemeente zijn als volgt opgebouwd.

1. Gemeentelijke kosten tbv de oprichting van de tuvo, in totaal geraamd op € 650.000. Daarvan zijn bijna € 357.000 al besteed of verplichtingen op aangegaan, waarvan € 100.000 te dekken uit bestaande middelen en € 257.0000 waarvoor nog geen middelen beschikbaar zijn gesteld.

* Inrichting openbare ruimte zoals vrijmaken terrein, ontsluiting, tijdelijke inrichting rond het gebouw

* Inrichting wooneenheden, specifiek voor statushouders

* Gemeentelijke uren

* Leges vergunning

2. Gemeentelijke exploitatiekosten gedurende 2 jaar, geraamd op € 500.000

* Tekort op de exploitatie; afschrijving (€ 700k) + verhuur- en beheerkosten (€ 150k) - huuropbrengst (€ 350k)

* Begeleiding statushouders (o.a. Vluchtelingenwerk), niet geraamd, wordt opgevangen binnen de programmabegroting.

Totale gemeentelijke kosten voor oprichten en 2 jaar exploiteren tussenvoorziening geraamd op € 1,15 mln. De raad wordt voorgesteld dekking daarvan plaats te laten vinden ten laste van de generieke weerstandsreserve. Mogelijk kunnen een klein deel daarvan (€ 100.000) worden gedekt uit een provinciale bijdrage.

Bij de start van het project bestond de verwachting dat alle gemaakte kosten worden gecompenseerd door de rijksoverheid. In dat geval dienden de gemeente slechts voor te financieren. Inmiddels zijn er twee regelingen: de regeling huisvesting aandachtsgroepen en daarnaast de regeling flex- en transformatiewoningen. Tijdelijke huisvesting voor statushouders valt onder deze regelingen, maar voorwaarde is wel dat de voorziening 10 jaar in stand wordt gehouden. De plek op het azc-terrein en de opzet van de tussenvoorziening leent zich niet voor een dergelijke lange instandhoudingstermijn. Bovendien is een maximale termijn van 2 jaar met de omwonenden afgesproken. Dit betekent dat op de rijksregelingen geen beroep kan worden gedaan. Wel wordt tezamen met het COA nog een poging ondernomen alsnog voor een regeling in aanmerking te komen. Eveneens loopt nog een aanvraag bij de provincie Overijssel van € 100.000 voor medefinanciering van de tussenvoorziening.

Uitgangspunt bij deze raming is dat de BTW compensabel is. We zijn nog in overleg met de belastingdienst of dit inderdaad correct is. Indien dit uitgangspunt niet correct is leidt dit tot een aanvullende post van ca. € 100.000.

Voorstel is om de kosten die zijn gemaakt in 2022 te dekken uit de middelen die in 2022 vrijvallen uit de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)". De vrijval van deze middelen zijn vrij besteedbaar en kunnen worden ingezet als dekking hiervoor.

Voorstel is om de totale kosten in 2022 en 2023 te dekken uit de algemene middelen. De kosten in 2022, die zijn gedekt uit de vrijval van de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)", te verrekenen met de algemene middelen. De middelen dienen beschikbaar te blijven voor de opvang ontheemden (Oekraïne).

Gemeentelijke garantie.

Om te kunnen starten voorafgaand aan de definitieve aankoop door het COA staat de gemeente garant voor de investeringen van HMO tot een maximum van € 2,0 mln. Indien de verkoop tussen HMO en COA niet tot stand komt doordat er geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden afgegeven draagt de gemeente de

door HMO gemaakte kosten tot het moment waarop dat duidelijk is geworden. Met HMO is afgesproken dat zij zich inspannen deze kosten, door verkoop aan een derde partij, zo laag mogelijk te houden.

Indien de door het COA aan te vragen omgevingsvergunning voor de laatste periode van 8 jaar niet kan worden verleend koopt HMO het gebouw terug van het COA voor een gegarandeerd bedrag van € 2,8 mln (= 3,5 mln - 2 jaar x 0,35). HMO verkoopt dat vervolgens aan een derde partij. Ook dan kan HMO de gemeentelijke garantie van maximaal € 2,0 mln aanspreken om een resterend tekort af te dekken.

Deze garantieverklaring leidt tot de volgende inschatting van het netto risico.

1. Indien het gebouw kan worden opgericht en na 2 jaar ook in stand kan worden gehouden treedt het risico niet op.

2. Indien het gebouw na 2 jaar moet worden afgebroken

* Restwaarde van de eenheden zelf die bruikbaar zijn voor verkoop € 800.000.

Bij terugkoop door HMO is dan sprake van aanspreken volledige garantiebepaling.

* Beheersmaatregelen kunnen bestaan uit (gelijktijdig) verkoop toegevoegde elementen zoals de nieuwe installatie, de buitenschil, etc. Inschatting minimale opbrengst € 600.000. Opbrengst is dan minimaal € 1,5 mln.

Resteert risico van € 2,0 - € 0,6 = € 1,4 mln.

* De kans op niet verlenen van een vergunning voor het voortgezette gebruik wordt ingeschat op 25%. Het netto risico is derhalve $0,25 \times € 1,4 = € 350.000$

3. Indien het gebouw helemaal niet kan worden geplaatst

* In deze situatie moeten de kosten van HMO worden vergoed die zijn gemaakt tot aan het moment dat duidelijk wordt dat de tussenvoorziening er niet komt. Omdat het dan kosten betreft die grotendeels ook kunnen worden verhaald op een derde koper worden de restkosten op maximaal € 500.000 ingeschat.

* In die situatie zijn er evenwel ook kosten gemaakt op de locatie zelf, onderdeel van de eerdere opsomming hierboven. Ook dit bedrag wordt ingeschat op € 500.000, inclusief herstel huidig terrein.

* De kans van niet plaatsen van het gebouw wordt ingeschat op 25%. Het netto risico is derhalve $0,25 \times € 1,0 = € 250.000$.

Beide risico's kunnen niet gelijktijdig optreden. Het aan te houden risico ten laste van het specifieke weerstandvermogen bedraagt derhalve € 350.000.

Betrokkenheid raad

De raad is geïnformeerd door de raadsmededelingen.

De raadsleden konden aanwezig zijn bij de gesprekken met de omwonenden.

Beschikbaarstellen van het benodigde budget

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Financieel inzicht tussenvoorziening Schalkhaar
Voorstelnummer : 2022-1119
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-01-2023, nummer 2022-1119

BESLUIT

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.150.000 ten behoeve van het oprichten en 2 jaar exploiteren van de tussenvoorziening op het azc-terrein te Schalkhaar.
2. De kosten die zijn gemaakt in 2022 te dekken uit de middelen die in 2022 vrijvallen uit de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)". De vrijval van deze middelen zijn vrij besteedbaar en kunnen worden ingezet als dekking hiervoor.
3. De totale kosten in 2022 en 2023 te dekken uit de algemene middelen. De kosten in 2022, die zijn gedekt uit de vrijval van de Spuk-regeling "bekostigingsregeling opvang ontheemden (Oekraïne)", te verrekenen met de algemene middelen. De middelen dienen beschikbaar te blijven voor de opvang ontheemden (Oekraïne).
4. De begroting aan te passen o.b.v. van het raadsbesluit in de 1ste kwartaalrapportage 2023.
5. Rekening te houden binnen de berekening van het specifieke weerstandvermogen met een risico van € 350.000 als gevolg van het oprichten en 2 jaar exploiteren van de tussenvoorziening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König