

Collegeadvies

Zaaknummer: 326331	Datum advies: 13 mei 2024	Portefeuillehouder: Nico Slagter
Opsteller: J		Akkoord:

Onderwerp:	Realisatie opvangplekken Begonialaan 1 te Lutjebroek.
Concept besluit:	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de opvang Oekraïense ontheemden tot 1 maart 2027; 2. De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Stede Broec en Stichting De Woonschakel inzake project Begonialaan 1 Lutjebroek/tijdelijke huisvesting ontheemde Oekraïners aan te gaan onder opschortende voorwaarde van goedkeuring op subsidieaanvraag; 3. Stichting de Woonschakel West-Friesland aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) met betrekking tot de verbouwing van Begonialaan 1 ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense ontheemden. 4. De eenmalig transitie- en opvangkosten ter beschikking te stellen aan Stichting de Woonschakel West-Friesland voor de verbouwing van Begonialaan 1 onder opschortende voorwaarde van goedkeuring op subsidieaanvraag.
Samenvatting:	De gemeente Stede Broec vangt aan de Begonialaan 1 te Lutjebroek de komende 2,5 jaar ontheemde Oekraïners op. Hiervoor zal de gemeente Stede Broec een samenwerkingsovereenkomst aangaan met de Woonschakel. Na maart 2027 zal wooncomplex tot eind 2029 ter beschikking worden gesteld voor de huisvesting van urgente woningzoekenden. Vanaf begin 2030 zal het wooncomplex volgens de eigenbedrijfsvoering van de Woonschakel ingezet worden.

Wat kost het? Wat levert het op?	Kosten: - ontwikkelkosten € G - bewoningskosten tot € 61 per bewoner per dag
Hoe is de uitgave gedekt?	Dekking ontwikkelkosten € G - Nationale opvang Organisatie (voorwaardelijk) € G - Dagkosten vergoeding: € G
Zijn het besluit en de toelichting openbaar?	Ja

Besluit college

--	--

		Vergadering Burgemeester en Wethouders d.d			
	Secretaris A. Huisman	Burgemeester R.A.P. Wortelboer	Wethouder M.G.T. Visser	Wethouder N.C.P. Slagter	Wethouder P.A.C. van Ham
Akkoord					
Bespreken					

Vervolprocedure

Dublinatie (wettelijk)	<input type="text"/>
Daad informatief	<input type="text"/>
Daad besluitvormend	<input type="text"/>
Burgernparticipatie	<input type="text"/>

Bijlage(n)

1.	B1 Samenwerkovereenkomst (SOK) de Woonschakel / gemeente Stede Broec
2.	B2 Raadsbrief
3.	B3 Staatssteun advies/ Besluit Begonialaan DAEB

Toelichting bij het advies aan Burgemeester en Wethouders d.d. 13mei 2024 over Realisatie opvangplekken Begonialaan 1 te Lutjebroek

Inleiding c.q. aanleiding

Aan de Begonialaan in Lutjebroek staat een wooncomplex dat momenteel gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De huidige eigenaar heeft een omgevingsvergunning voor de transformatie naar 14 appartementen. De eigenaar is bereid het pand te verkopen. We willen dit pand voor een periode van 2,5 jaar inzetten voor de opvang van ontheemde Oekraïners. Omdat de gemeente geen eigen woonbedrijf heeft, is de samenwerking gezocht met de Woonschakel. De Woonschakel heeft aangegeven het pand te willen kopen om het vervolgens voor 2,5 jaar te verhuren aan de gemeente. Het pand zal tot maart 2027 gehuurd worden ten behoeve van de huisvesting van ontheemden. Na maart 2027 t/m 31 december 2029 zullen de woningen door de Woonschakel ingezet worden voor huisvesting van gecombineerde urgente woningzoekenden zoals statushouders, spoedzoekers en starters. Per 1 januari 2030 eindigt de samenwerkingsovereenkomst en kan de Woonschakel de woningen volgens hun eigen bedrijfsvoering inzetten als reguliere sociale huurwoningen. De eigenaar en de Woonschakel hebben een mondelinge samenwerkingsovereenkomst bereikt voor overname van het pand. De gemeente kan middels de transitiekostenregeling vanuit de Nationale Opvang Organisatie (NOO) een bijdrage leveren aan de kosten van de verbouwing. Een voorwaarde voor het leveren van deze financiële bijdrage is dat in ieder geval tot en met maart 2027 de betreffende woningen beschikbaar worden gesteld ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden. Na het besluit van het college en onder voorwaarde van de toekenning van de transitiekosten vanuit de NOO zal de verkoop formeel bekrachtigd worden tussen de eigenaar en de Woonschakel. Daarnaast zal in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de Woonschakel de afspraken bestendigd worden.

Wettelijk en beleidskader

- Op grond van artikel 2 eerste lid Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne wordt door het Rijk een specifieke uitkering verstrekt voor transitiekosten.
- Op grond van de ROOO (Regeling opvang ontheemden Oekraïne) is de burgemeester verantwoordelijk voor de opvang van ontheemde Oekraïners.
- Op grond van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van een overeenkomst.
- Op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd tot het tekenen van privaatrechtelijke overeenkomsten zoals een samenwerkingsovereenkomst (SOK).
- Op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet kan de burgemeester de ondertekening opdragen aan bijvoorbeeld een wethouder.

Vraagstelling / inhoud

Is het college bereid in te stemmen met de opvang van Oekraïense ontheemden tot 1 maart 2027 en een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met Stichting De Woonschakel inzake project Begonialaan 1 Lutjebroek onder opschortende voorwaarde van goedkeuring op subsidieaanvraag?

Integrale voorbereiding

De volgende afdelingen hebben integraal afgestemd binnen dit project:

- Communicatie: waarmee afgestemd is hoe wij deze opvangplekken voor ontheemden openbaar kenbaar maken;
- Financiën: zij hebben ons geadviseerd bij de kosten en dekkingsmogelijkheden
- Vergunningen: voor de afstemming van de benodigde vergunningen.

Financiële aspecten / kosten

De (bekostigings-)regeling bestaat uit twee componenten:

1. Eenmalige transitiekostenvergoeding: een vergoeding om een locatie geschikt te maken voor het opvangen van Oekraïense ontheemden.
2. Dagvergoeding: een vast bedrag per gerealiseerde opvangplek voor Oekraïense ontheemden per dag voor de exploitatie van de opvanglocatie.

De vergoeding die hieronder staat benoemd is een maximale vergoeding uitgaande vanaf 1 juni 2024 tot 1 maart 2027. Deze periode gaan we echter niet halen omdat de verbouwing nog moet starten. De definitieve hoogte van de vergoeding zal dan berekend moeten worden zodra er bekend is wanneer er opgeleverd wordt en dus de eerste bewoners kunnen wonen. Op basis van de huidige indicatieve berekening voor 14 woningen (28 plekken), waarbij de locatie beschikbaar is van 01-06-2024 is tot 1 maart 2027 gelden de volgende indicatieve vergoedingen:

Eenmalige transitiekostenvergoeding

De eenmalige transitiekostenvergoeding (NOO) is nu berekend op € [REDACTED] G. Voorwaarde is dat de betreffende locatie ingezet wordt voor de opvang van Oekraïense ontheemden tot maart 2027 of zoveel eerder als de oorlogsvluchtelingen vertrekken wegens beëindiging van de oorlog.

Het uitgangspunt van deze vergoeding is dat indien de gemeente de opvang van Oekraïense ontheemden eerder beëindigd dat de resterende looptijd gebruikt wordt om statushouders op te vangen.

Periodieke vergoeding

Een vast bedrag per gerealiseerde opvangplek ten behoeve van Oekraïense ontheemden van € 61 per dag. Voor de periode tot maart 2027 is de vergoeding als volgt: 28 personen, 641 dagen en uitgaande van het huidige normbedrag € 61 p.p.p.d. = € 1.094.828.

Uit deze bekostigingsregeling wordt tevens € [REDACTED] G aangewend ten behoeve van de verbouwkosten van het pand. Indien de noodzaak tot opvang eerder dan maart 2027 eindigt, wordt het pand aan de Begonialaan 1 ingezet voor de huisvesting van statushouders gedurende de resterende looptijd (tot maart 2027)

Het proces van begroting en verantwoording met betrekking tot het project geschiedt langs de bestaande Planning en Control cyclus 2024.

Informatiebeveiliging en Privacy

n.v.t.

Risico's

Sociaal draagvlak: de opvang kan op knelpunten stuiten bij de bewoners in de omgeving. Dit kan reacties opleveren richting de Woonstapel en de gemeente. Deze reacties proberen we tijdens een nader te organiseren informatieavond te inventariseren en er op te reageren. De wens is dat we door gezamenlijke afspraken te maken meer vertrouwen kunnen winnen met de mogelijk geëmotioneerde omwonende(n).

Staatssteun: ondanks de toets vanuit Ministerie Justitie en Veiligheid voor acceptatie subsidie aanvraag, bestaat de kans dat er sprake is van staatssteun. Dit hebben extern juridisch laten onderzoeken. Daarnaast heeft de Nationale Opvang Organisatie aangeboden om de juristen van Ministerie Justitie en Veiligheid mee te laten kijken naar deze casus. De omvang lijkt minder groot omdat het slechts een deelvergoeding betreft, en na contract periode de afschrijving nagenoeg 0 is.

In de SOK is een voorbehoud met betrekking tot staatsteun opgenomen. Op grond van advies van een extern advocatenkantoor kan ongeoorloofde staatsteun voorkomen worden door een DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) besluit te nemen. Op grond van Europese staatsteunregels is het toegestaan een DAEB financieel te compenseren. Het college wijst dan de door stichting de Woonschakel te verrichten dienst aan als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Het besluit treft u als bijlage 3.

Alternatieven

Het alternatief is dat de gemeente kan besluiten om niet akkoord te gaan met de voorgestelde samenwerking en/of subsidie aanvraag voor de NOO. Mocht dit het geval zijn vervalt de koopovereenkomst met de Woonschakel en de ondernemer. De ondernemer zal dan de huidige verhuur aan arbeidsmigranten verlengen, of de appartementen individueel verkopen.

Afweging van belangen en beoogd resultaat

Het maatschappelijk belang is tweeledig. Enerzijds is er voor de korte termijn landelijk een gebrek aan geschikte opvangplekken voor ontheemde Oekraïners. Anderzijds is er voor de lange termijn een gebrek aan woningen die ter beschikking komen voor urgente doelgroepen zoals statushouders en bijvoorbeeld ook starters. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat de opvang van Oekraïners van tijdelijke aard is. Zodra zij de opvang verlaten, kan de woningbouwcorporatie de appartementen toewijzen aan andere doelgroepen.

Verdere procedure en planning (inclusief communicatie en burgerparticipatie)

Bij een positief besluit van uw college wordt er een officieel tekenmoment gepland voor ondertekening van de SOK (tussen gemeente en de Woonschakel). In overleg met de gemeente en de Woonschakel komt er een publicatie.

Externe communicatie:

Omwonenden van de Begonialaan worden geïnformeerd over de ontwikkelingen middels een gezamenlijke brief van de Woonschakel en de gemeente Stede Broec. Wanneer het wooncomplex in de periode maart 2027 – eind 2029 beschikbaar wordt gesteld voor andere doelgroepen van urgente woningzoekenden, worden de bewoners opnieuw geïnformeerd.

De Woonschakel blijft verantwoordelijk voor communicatie rondom verbouwingswerkzaamheden, en is volledig verantwoordelijk voor alle communicatie wanneer het wooncomplex in de eigen bedrijfsvoering is opgenomen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen