

MEMO

Aan	College
Van	5.1.2e
Afdeling	Concernstaf
CC	
Datum	
Onderwerp	Gebruik Europaweg 8 voor nieuwkomers

Geacht college,

U heeft aangegeven ons pand aan de Europaweg 8 beschikbaar te stellen voor de opvang van nieuwkomers. Een collegevoorstel om dit formeel vast te leggen is uitgesteld, omdat de financieel onderlegger ingewikkelder was dan eerst gedacht. In dit memo schetsen we u een paar scenario's voor invulling.

Situatie:

Het pand Europaweg 8 is strategisch vastgoed van onze gemeente. Het is in principe beschikbaar tot juli 2024, daarna zal het gesloopt worden om verdere ontwikkelingen in dit gebied te faciliteren (nieuwbouw casino). Het pand bevat ca. 150 kamers, om te bouwen tot appartementen met gezamenlijke keuken(s) en sanitaire faciliteiten. Op dit moment wordt het pand door CareX voor antikraak-bewoning gebruikt.

Het pand is technisch verouderd, er moet naar schatting 1,5 miljoen Euro worden geïnvesteerd om het op een redelijk niveau bewoonbaar te maken.

Voor het pand moet natuurlijk huur worden betaald, de kapitaallasten en het onderhoud staat op de gemeentelijke begroting. Deze lasten zijn, inclusief parkeerplaatsen, ca €500.000 per jaar.

In dit memo rekenen we u voor wat de gevolgen zijn als het pand gebruikt wordt voor gemeentelijke opvang van Oekraïners (Scenario 1), gemengd gebruik door bijvoorbeeld Oekraïners, (tussenopvang) statushouders, en spoedzoekers (scenario 2) en het pand in zijn geheel aan het COA ter beschikking stellen als noodopvang asielzoekers (scenario 3).

Scenario 1: Gemeentelijke Opvang Oekraïners

In dit scenario wordt het gehele pand gebruikt voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. In de 150 kamers kunnen ca 350 mensen wonen. Voor elke beschikbare plaats ontvang de gemeente een SPUK van €83 per dag. Daarnaast is het mogelijk de investering in het pand in één keer, of via afschrijving per jaar, te laten vergoeden door de minister van Justitie. Ook als we zelf de investering moeten afschrijven, kan dit nog steeds financieel uit, zolang de opbrengst per bed gegarandeerd is (dat is nu voor 1 jaar).

Hiervoor is een positieve business-case te maken. Het pand is aanzienlijk goedkoper per bed dan de boot en Nescio. De kosten voor huur, nutskosten en conciërge/brandwacht/schoonmaak zullen naar verwachting rond de €16 per bed per dag liggen. In geval we zelf de afschrijving moeten betalen, liggen de kosten rond €27,50 per bed per dag.

Gezien de beperkte duur van het gebruik is het niet logisch andere locaties af te schalen, hoewel het kostentechnisch interessant is om de boot af te schalen en het qua ruimte voor de bewoners interessant is om te kijken of Flafgeschaald kan worden.

Nadeel is dat we in de wijk een zeer grote concentratie Oekraïners krijgen, voor een periode van ca. 1,5 jaar. Als we na 1,5 jaar nog Oekraïners moeten opvangen (dit is waarschijnlijk), hebben we een 'uitdaging': waar kunnen we 350 mensen huisvesten?

De afschrijving in 1x is nog geen zekerheid, het kan zijn dat het ministerie de periode te kort vindt.

Scenario 2: gemengd gebruik

In dit scenario kijken we naar gebruik door verschillende doelgroepen: Oekraïners, statushouders (al dan niet als tussenopvang) en andere spoedzoekers.

De rekening voor de investering in de renovatie kan niet bij het ministerie van Justitie worden gelegd, het moet via de huur van de appartementen worden terugverdiend. Leegstand moet ook worden meegerekend in de huurprijs. Er zullen minder mensen wonen in het gebouw, omdat bij een huurappartement de oppervlakte per persoon wat groter zal zijn. Ook statushouders zijn huurders, de gemeente krijgt geen aparte bekostiging voor de huur voor statushouders. Bij gemengd gebruik, waarbij er huurders en gemeentelijke opvang is, is de enige redelijke en marktconforme manier om te kijken naar huurprijs per unit. Deze huurprijs moet voor alle doelgroepen gelijk zijn.

Als we alles doorrekenen, komen we op een prijs van ca €1960 per appartement per maand, inclusief nutslasten en conciërge/brandwacht/schoonmaak.

Deze maandelijkse kosten zijn voor de doelgroepen (spoedzoekers, statushouders) die zelf moeten huren, moeilijk op te brengen en staan niet in verhouding met de kwaliteit. Een appartement van 16m² met gedeelde keuken en sanitair zou qua kale huur niet meer dan €216 mogen opbrengen. De kale huur voor dit pand zou rond €1100 per maand moeten bedragen. Bij deze bedragen is niet meegerekend dat de gemeente als verhuurder aanzienlijke risico's loopt op tegenvallers, wanbetaling of grote leegstand.

Behalve de financiële overwegingen speelt ook een andere overweging: de gemeente moet huurbaas worden van particulieren. Hierop zijn we niet ingericht. Gezien de zeer beperkte periode en de beperkte kwaliteit is het de vraag of we een reguliere verhuurorganisatie (woningbouwcorporatie oid) bereid kunnen vinden dit pand in management te nemen.

Ook bij scenario 2 zal in de omgeving moeten worden gecommuniceerd over de bestemming van het pand en de doelgroepen die daar zullen wonen.

Scenario 3:

Dit scenario is verhuur van het pand aan COA. Het COA kan dan kiezen waarvoor ze het pand wil bestemmen: tijdelijk AZC, Noodopvang of opvang van AMV's. Daarbij kan het COA het pand 'as is' overnemen, of na renovatie. In beide gevallen kan de gemeente kostprijs doorberekenen aan het COA.

Voor de gemeente is dit een aantrekkelijk scenario: we helpen wel (voor 1,5 jaar) in de opvangcrisis, maar de gemeentelijke organisatie wordt niet extra belast, zoals in scenario's 1 en 2. Uiteraard moet COA wel willen, en voor anderhalf jaar is dat de vraag.

Nadeel is wel dat dit scenario in de buurt mogelijk op weerstand stuit. Hoewel onderzoek aantoont dat AZC's over het algemeen weinig problemen in de omgeving leveren, is de angst voor problemen wel groot.

Schematisch:

Scenario	Financieel	Inpassing in de omgeving	Belasting gemeentelijke organisatie	overig
1: alleen Oekraïne opvang	+/- 0	0/-	-	- Waar plaatsen we 350 mensen na 1,5 jaar? - Financieel plaatje afhankelijk van ministerie - Rijk garandeert voor slechts 1 jaar, risico daarna voor gemeente.
2: gemengde doelgroep	--	0/-	--	- Huurprijs per appartement onacceptabel hoog - Organisatie niet ingericht op verhuur
3: beschikbaar voor COA	0	0/-	0	- Nog niet bij COA gepeild, mogelijk voor COA te kortdurend. - Geen belasting van gemeentelijke organisatie - Goed uitleg aan buurt vereist

Vraag:

Is uw college nog steeds van mening dat het pand ter beschikking moet worden gesteld aan doelgroepen uit de vluchtelingenketen? Welk scenario heeft uw voorkeur, 1 of 3?