AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

Schansdijk 12 Zevenbergen - Aangaan samenwerking KaFra-Housing	Zaaknummer	: 471254
	BI-nummer	: 01040 TV

Aan de leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vergadering	: 14 juli 2022
Vraagsteller	: De heer J. van Brenkelen, Onafhankelijk Moerdijk
Datum vergadering	: 14 juli 2022

1. Wat zijn de financiële risico's m.b.t. het vroegtijdig verlaten van de Oekraïners: hoe zien de verschillende scenario's eruit?
Antw: Er zijn verschillende scenario's waarbij het financieel risico voor de gemeente Moerdijk steeds anders is. Onderstaand wordt op deze scenario's ingegaan. Deze scenario's worden benaderd vanuit het al dan niet verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hierbij gelden de volgende algemene uitgangspunten:
-Bij omgevingsvergunning wordt gebruikgemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om strijdig gebruik toe te staan.
-gemeente kan contract per 2 jaar opzeggen;
-aanvraag omgevingsvergunning voor huisvesting brede doelgroepen wordt z.s.m. na afronding aanvraag omgevingsvergunning voor huisvesting Oekraïense vluchtelingen in gang gezet;
-bij het niet verkrijgen van een onherroepelijke Omgevingsvergunning vervalt de verhuuropbrengst van de grond van € 43.000;
-rijk vergoedt nu kosten voor maximaal de periode van 2 jaar. Hiervoor moet toestemming gevraagd worden. Contacten met het rijk zijn hiervoor gelegd, maar er is nog geen uitsluitsel.

De scenario's zijn als volgt:
1. Verkrijgen onherroepelijke Omgevingsvergunning voor opvang Oekraïense vluchtelingen:
   a. Ja. -De 1e 2 jaar vergoeding vanuit het rijk voor de gemeentelijke kosten. In principe geen riscio's.
   -Bij langere duur dat Oekraïense vluchtelingen moeten worden opgevangen dan 2 jaar, zal er ook vanuit het rijk een compensatie plaatsvinden. Of deze compensatie alle kosten dekt is onzeker.
   b. Nee -De door Kafra-Housing gemaakte 'aanloopkosten' worden door beide partijen, Kafra-Housing en de gemeente' gedragen.

2. Verkrijgen onherroepelijke Omgevingsvergunning voor opvang vanuit de brede doelgroep:
   a. Ja. -Gebouw wordt ingezet voor andere doelgroepen.
   -Uitgangspunt: kostendekkendheid m.b.t. deze inzet voor andere doelgroepen.
   -transitiefase: per periode van 4 weken dat gedurende deze fase de ruimte leegstaat loopt de huurvergoeding van ca. € 170.000 door.
   b. Nee -Dan zijn er 2 situaties, t.w.:
   i. De gemeente koopt het gebouw:
   -gemeentelijke investering aankoop gebouw + infra.
   -verhuur aan andere doelgroepen.
   -uitgangspunt: kostendekkende verhuur ruimten.

-transitiefase: per periode van 4 weken dat gedurende deze fase de ruimte leegstaat loopt de huurvergoeding van ca. € 170.000 door.

ii. De gemeente koopt het gebouw niet, dan verplaatsing gebouw:
-gemeente betaalt 50% van de verplaatsingskosten.
-gemeente vergoedt 'boekwaarde' van de aanleg van de infrastructuur.
-transitiefase: per periode van 4 weken dat gedurende deze fase de ruimte leegstaat loopt de huurvergoeding van ca. € 170.000 door.

3. Aanvraag Omgevingsvergunning voor opvang vanuit de brede doelgroep loopt nog op het moment dat geen Oekraïense vluchtelingen meer opgevangen hoeven te worden:
-periode tot onherroepelijkheid Omgevingsvergunning leegstand gebouw. Kosten € 170.000 per 4 weken.
-voor verdere effecten: zie scenario 2.

De gemeente blijft de huur doorbetalen in de transitietijd die nodig is om hetzij de Omgevingsvergunning te krijgen, hetzij om de gebouwen te verplaatsen in die zin dat dit niet langer duurt dan 2 jaar. Het maximale risico is dan 2 x 2 jaar huur, zijnde ongeveer 4,4 miljoen euro.

2. Hoe gaat de gemeente om met de financiële consequenties bij een scenario waarbij de Oekraïners na twee jaar verdwijnen en er geen optie is voor vervanging?
Antw: zie antwoord vraag 1 bij de uitgewerkte scenario's.

3. Welk risico loopt de gemeente Moerdijk hiermee?
Antw: zie antwoord bij vraag 1.

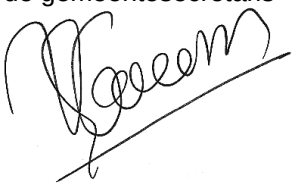
4. Wat zijn de risico's bij faillissement van de firma KaFra Housing gedurende de looptijd van het contract? Hoe is dit afgedekt?
Antw: In de overeenkomsten is opgenomen dat een faillissement een reden is om de overeenkomsten te beëindigen. Dit is contractueel het enige dat vastgelegd kan worden, omdat alle afspraken, gemaakt voor een faillissement, komen te vervallen. Dus bij een eventueel faillissement kunnen de overeenkomsten beëindigd worden, zodat de kosten niet verder doorlopen. Het is dan aan de curator om het vervolg te bepalen, in die zin dat de gemeente niet gedwongen kan worden mee te werken aan een constructie waar de gemeente niet achter staat.

5. Is het in het kader van risico afdekking bij het aangaan van meerjarige verplichtingen voor het goed kunnen uitvoeren van een rijkstaak niet logisch dat dit verzekerde staats risico's zijn die niet op de individuele gemeenten drukken?
Antw: Het rijk vergoedt nu kosten voor maximaal een periode van 2 jaar. Hiervoor moet toestemming gevraagd worden. Contacten met het rijk zijn hiervoor gelegd, maar er is nog geen uitsluitsel. Indien opvang na 2 jaar nog steeds nodig is, zullen nieuwe afspraken met het rijk gemaakt moeten worden. Leidend is de stelling van het rijk dat gemeenten niet slechter hoeven te worden van het mogelijk maken van opvangplaatsen.

6. In artikel 3.3 van de huurovereenkomst staat dat indien de gemeente de huur tussentijds opzegt de gemeente een omgevingsvergunning dient te verstrekken voor het huisvesten van internationale werknemers aan KaFra. Is met deze verplichting de huisvesting van andere doelgroepen niet meer mogelijk?
Antw: In artikel 3.3. is een inspanningsverplichting opgenomen voor de gemeente om een omgevingsvergunning voor internationale werknemers te verstrekken. Dit is geen plicht, maar een inspanning.

Indien alleen een omgevingsvergunning voor internationale werknemers afgegeven wordt voor de 3 woongebouwen, zou dit inderdaad betekenen dat huisvesting voor andere doelgroepen niet meer mogelijk is. Maar de gemeente wil inzetten op huisvesting voor bredere doelgroepen ter plaatse. Als dat moment aan de orde komt, zal dit bij de afweging betrokken worden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 14 juli 2022
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom