gemeente Opsterland

RAADSVOORSTEL
MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	30-09-2024
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Verwerving en invulling pand Ikenhiem
Portefeuillehouder	:	Andries Bouwman

Beetsterzwaag, 19-08-2024

Voorstel
1. Akkoord te gaan met de verwerving van het pand Ikenhiem;
2. Akkoord te gaan om dit pand in te zetten als doorstroomlocatie voor statushouders;
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 145.645.

Inleiding
Pand komt vrij
De tijdelijke zorglocatie Ikenhiem van ZuidOostZorg aan de Commissieweg 5 in Beetsterzwaag gaat verhuizen en komt in het najaar van 2024 vrij. Het pand stond op de nominatie voor sloop. Het gebouw verkeert nog in redelijke staat, waardoor het nog een aantal jaren zou kunnen worden gebruikt. Aangezien de druk op de asielzoekerscentra (onder andere omdat de uitstroom stokt) groot is, in het bijzonder in Ter Apel, is er onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een tijdelijke opvanglocatie in dit pand. Op deze manier kunnen we de druk op de asielzoekerscentra verlichten en geven wij invulling aan de ‘aanpak vluchtelingen’, door te voldoen aan onze huisvestingstaakstelling statushouders en een bijdrage te leveren aan de Spreidingswet (zie ook bijlage 1 met de raadsbrief aanpak vluchtelingen).

Voor het onderzoek is onder meer gekeken naar bestemming, vergunningen en voorwaarden voor overname. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn om dit pand nog (tijdelijk) te behouden in het kader van de brede huisvestingsopgave van vluchtelingen waar wij als gemeente voor staan.

Pand inzetten als doorstroomlocatie
Gemeente Opsterland heeft een opvangtaak voor asielzoekers (inclusief amv’ers), Oekraïense ontheemden en statushouders. Het college heeft naar aanleiding van de raadsdiscussie over vluchtelingenopvang de voorkeur uitgesproken voor een doorstroomlocatie voor statushouders. De gemeente wil zich daarom richten op het opzetten van een doorstroomlocatie voor statushouders in de voormalige zorglocatie Ikenhiem.

Doorstroomlocaties fungeren als tijdelijke verblijfsplaatsen voor statushouders met een maximum verblijfsduur van 12 maanden. In de doorstroomlocatie worden statushouders geplaatst die door het COA aan onze gemeente of een gemeente in de regio zijn gekoppeld, waar ze uiteindelijk moeten worden gehuisvest. Doorstroomlocaties hebben als doel om de asielzoekerscentra te ontlasten door statushouders eerder naar de gekoppelde gemeente te laten verhuizen. Op deze manier kan de betreffende gemeente meteen beginnen met de integratie en hoeven statushouders minder lang te wachten in een asielzoekerscentrum. De doorstroomlocatie wordt minimaal 3 jaar in gebruik genomen. Na deze periode kunnen het rijk en de gemeente gezamenlijk bezien of het wenselijk is om de doorstroomlocatie langer als zodanig in te blijven zetten.

Pilot doorstroomlocatie
Het rijk heeft een pilot opengesteld voor het opzetten van een doorstroomlocatie. Hierbij worden gemeentes (financieel) ondersteund door het rijk. Voor de verbouwing van een pand stelt het rijk een transitievergoeding beschikbaar. Daarnaast verstrekt het rijk een normvergoeding per geplaatste statushouder per dag. Er kunnen 50 gemeentes deelnemen aan de pilot. Opsterland wil graag deelnemen aan de pilot en heeft dit inmiddels kenbaar gemaakt aan het rijk.

Regionale doorstroomlocatie
Wij willen inzetten op het realiseren van een regionale doorstroomlocatie. Wij zijn hierbij voornemens om een samenwerking aan te gaan met gemeentes Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Smallingerland. Dit betekent dat er ook statushouders die gekoppeld zijn aan deze gemeenten worden geplaatst in de doorstroomlocatie.

Het maximale aantal plekken voor statushouders in een doorstroomlocatie is 45% van de jaarlijkse huisvestingstaakstelling van de aan de doorstroomlocatie deelnemende gemeente(n). Voor Opsterland is dit aantal 29. Omdat het aantal beschikbare plekken naar verwachting groter is dan de 45% van onze huisvestingstaakstelling, wordt ingezet op het realiseren van een regionale doorstroomlocatie. Hoe de verdeling van de plekken er precies uit gaat zien, is nog niet bekend. Hierover moeten nog specifieke afspraken worden gemaakt.

Proces
Middels dit advies wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit te nemen over de verwerving van het pand en de inzet hiervan als doorstroomlocatie. Na positieve besluitvorming volgt een vervolgonderzoek, waar voorbereidingskrediet voor is aangevraagd. Een onderdeel van het vervolgonderzoek is het uitwerken van de kostenraming en het ontwerp. Op basis van het vervolgonderzoek kunnen de plannen verder worden geconcretiseerd. Zo volgt er een uitgewerkte businesscase en kan de opvangcapaciteit worden bepaald. Zodra de businesscase is uitgewerkt, wordt deze met de gemeenteraad gedeeld. De verwachting is dat dit eind 2024 zal zijn.

Uitkomst onderzoek pand
Er is een eerste onderzoek geweest naar het pand. In deze paragraaf wordt uiteengezet wat de uitkomst hiervan is.

Eerder gemaakte afspraken met ZuidOostZorg
De gemeente is eigenaar van de grond van Ikenhiem. In contracten is vastgelegd dat ZuidOostZorg de grond bouwrijp moet teruggeven en parkeerplekken moet realiseren op een deel van het terrein. Dit betekent dat het pand gesloopt zou worden.

Voorwaarden overname pand
Als de gemeente het pand overneemt, dan ontvangt de gemeente daarvoor een vergoeding van € 145.645. Dit omdat ZuidOostZorg dan niet meer aan de verplichtingen met betrekking tot sloop en het realiseren van parkeerplekken hoeft te voldoen. Deze verplichtingen gaan dan over naar de gemeente. De vergoeding is om de gemeente gedeeltelijk te compenseren voor deze verplichtingen.

Aanpassingen gebouw
Het gebouw lijkt als doorstroomlocatie geschikt met beperkte aanpassingen. Een eerste toetsing door de veiligheidsregio bevestigt dit. Op basis van de beschikbare bouwgegevens (plattegronden e.d.) en een eigen schouw concluderen we dat het pand voldoet aan de eisen die worden gesteld voor bestaande bouw.

Parkeren
Als er een doorstroomlocatie wordt opgezet, kunnen er geen nieuwe parkeerplekken worden gerealiseerd op het terrein van Ikenhiem. We werken aan een vervangende oplossing voor het creëren van extra parkeerplekken op het eigen terrein van de beoogde doorstroomlocatie en in de directe omgeving. Dit nemen we mee in het vervolgonderzoek, waarvan de uitkomsten eind 2024 met de raad gedeeld worden.

Bestemming
Het pand ligt binnen het bestemmingsplan, “Beetsterzwaag Commissiewei 2 t/m 5”, onderdeel van het omgevingsplan Opsterland en heeft daarin de functie “Maatschappelijk”. Een opvanglocatie wordt gekwalificeerd als een maatschappelijke voorziening en voldoet daarmee aan het bestemmingsplan.

Vergunningstraject
Er rust op dit moment geen geldende omgevingsvergunning op het pand, aangezien de laatste (tijdelijke) bouwvergunning in 2010 is afgelopen. Om het plan mogelijk te maken, wordt er een tijdelijke omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit aangevraagd. Het college van B&W gaat over de verlening van deze omgevingsvergunning en is daarbij gebonden aan een wettelijk beoordelingskader. De beslistermijn voor het vergunningstraject beslaat 8 weken en kan eenmaal met 6 weken worden verlengd. De reden voor het aanvragen van een tijdelijke omgevingsvergunning is dat daarmee slechts hoeft te worden voldaan aan de eisen van ‘bestaande bouw’, in plaats van de strengere nieuwbouweisen. Omdat het een tijdelijk pand betreft en er eerder sprake was van een tijdelijke omgevingsvergunning, is dit mogelijk.

De brandweer heeft onlangs het pand bekeken en geconcludeerd dat het pand voor wat betreft de brandveiligheidseisen voldoet aan de wettelijke eisen. Op basis van de beschikbare bouwgegevens (plattegronden e.d.) en een eigen schouw concluderen we dat het pand voldoet aan de eisen die worden gesteld voor bestaande bouw.

Beoogd effect en/of resultaat
Het verminderen van de druk op asielzoekerscentra, voldoen aan onze huisvestingstaakstelling statushouders en een bijdrage leveren aan de Spreidingswet. Daarnaast kan er gemakkelijker begonnen worden met integreren en deelname aan de samenleving in of nabij de toekomstige woonplaats van de statushouder.

Argumenten
1.1 De voormalige zorglocatie Ikenhiem is geschikt voor de huisvesting van statushouders.
Het gebouw bestaat uit verschillende woongroepen met zelfstandige slaapkamers en diverse gezamenlijke voorzieningen. De bestaande indeling in het pand is daarmee uitermate geschikt voor het huisvesten van statushouders.

1.2 De aanschaf van het pand kost de gemeente in eerste instantie niets.
De gemeente ontvangt een vergoeding voor de overname van het pand.

2.1 Door een doorstroomlocatie te realiseren dragen we bij aan de vluchtelingenopgave.
Landelijk gezien ligt er een grote opgave voor de huisvesting van vluchtelingen. Statushouders houden veel plekken in asielzoekerscentra bezet. De druk ligt in het bijzonder erg hoog in de opvanglocatie van Ter Apel. Door statushouders in doorstroomlocaties te plaatsen, komt er weer ruimte vrij voor asielzoekers in de asielzoekerscentra. Met het realiseren van een doorstroomlocatie, nemen wij onze verantwoordelijkheid in deze opgave.

2.2 Het gebruik van bestaande panden zoals Ikenhiem drukt niet op de woningmarkt.
Het pand zou anders worden gesloopt en kan nu worden ingezet als doorstroomlocatie. Op deze manier maken wij optimaal gebruik van de bestaande gebouwen. Tevens zijn de te huisvesten

statushouders al gekoppeld aan de gemeente en zouden daarmee al gehuisvest worden in de gemeente waaraan ze gekoppeld zijn.

2.3 De statushouders in de doorstroomlocatie tellen mee voor de taakstelling.
Statushouders die verblijven in een doorstroomlocatie en zijn gekoppeld aan onze gemeente worden direct meegerekend in de taakstelling.

2.4 Door een doorstroomlocatie op te zetten, kunnen we afspraken maken met omliggende gemeenten over de taakstellingen.
Ook statushouders die gekoppeld zijn aan gemeenten in de regio kunnen in de doorstroomlocatie gehuisvest worden. Er kunnen dan afspraken worden gemaakt over het uitwisselen van taakstellingen met omliggende gemeenten. Zo kan een andere gemeente bijvoorbeeld (een deel van) de taakstelling voor de spreidingswet van ons overnemen.

2.5 Het opzetten van een doorstroomlocatie bevordert de integratie.
De statushouders in de doorstroomlocatie komen in de regio te wonen en kunnen daarom alvast beginnen met de integratie in deze regio. Bijkomend voordeel is dat deze mensen dan eerder de taal leren en sneller volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving.

3.1 Er is voorbereidingskrediet nodig voor de voorbereidende werkzaamheden.
Na positieve besluitvorming van de raad volgen voorbereidende werkzaamheden voor de verbouwing van het pand, zoals een kostenraming en een ontwerp. De kosten hiervan worden ingeschat op ongeveer € 120.000. Met het oog op extra onvoorziene kosten, wordt voorgesteld om een bedrag gelijk aan de te ontvangen vergoeding voor de overname hiervoor beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Er kan bezwaar en/of beroep worden ingesteld tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.
Tegen een (tijdelijke) omgevingsvergunning kunnen omwonenden (belanghebbenden) bezwaar en eventueel beroep instellen. Dergelijke procedures kunnen het proces vertragen. Het college moet binnen een termijn van 12 weken reageren op een bezwaarschrift. Na het nemen van een besluit op bezwaar kunnen belanghebbenden in beroep en hoger beroep gaan. De rechter moet dan beslissen. Deze procedures hebben een lange doorlooptijd.

1.2 De kosten voor de toekomstige sloop van het pand komen voor rekening van de gemeente.
Door het pand in te zetten als doorstroomlocatie wordt de sloop uitgesteld, waardoor de gemeente verantwoordelijk wordt voor de kosten van de sloop (lange termijn) en het realiseren van parkeerplekken (korte termijn). Deze kosten worden geschat op ongeveer € 325.000. Het pand met de inrichting heeft echter ook een waarde. Met de waarde en de vergoeding die we ontvangen voor de overname van het pand, komen we kostenneutraal uit. Eén en ander zal worden uitgewerkt in de businesscase.

2.1 Statushouders in de doorstroomlocatie moeten binnen 12 maanden reguliere huisvesting aangeboden krijgen.
De gemeente waar de statushouder aan gekoppeld is, is verantwoordelijk voor de vervolghuisvesting van de aan hen gekoppelde statushouders in de doorstroomlocatie na een periode van maximaal 12 maanden. Als de desbetreffende gemeente de statushouders na een verblijf van 12 maanden in de doorstroomlocatie niet heeft gehuisvest, dan stopt de normvergoeding voor de opvang van deze statushouders.

Het aantal te huisvesten statushouders in Opsterland verandert echter niet met de komst van de doorstroomlocatie, omdat deze statushouders onderdeel zijn van de jaarlijkse taakstelling. Wij voorzien dan ook geen problemen in het huisvesten van de aan ons gekoppelde statushouders.

Om ervoor te zorgen dat de uitstroom van de gekoppelde statushouders aan de overige gemeentes tijdig plaatsvindt, moeten concrete afspraken gemaakt worden met de samenwerkende gemeenten. Hierbij moeten ook afspraken worden gemaakt over de financiële consequenties.

In de Fryske Urgentieverordening, die naar verwachting in 2025 in gaat, wordt Friesland breed geregeld dat ook statushouders in de doorstroomlocaties als urgent worden aangemerkt. Hiermee krijgen ze voorrang op een sociale huurwoning. Op dit moment geldt de urgentie alleen voor statushouders in een asielzoekerscentrum.

Middelen

Voorbereidingskrediet
De gemeente heeft een voorbereidingskrediet nodig voor het vervolgonderzoek en de planvorming. Zo is er een ontwerp nodig en een kostenraming voor de verbouwing. Hiervoor zijn onder meer de inzet van een installatieadviseur, een bouwkundige/architect en bouwmanagementbureau nodig. De kosten hiervan worden ingeschat op ongeveer €120.000. Met eventuele extra onvoorziene kosten schatten wij in dat de kosten kunnen oplopen tot ongeveer €145.000. Daarom wordt er een voorbereidingskrediet gevraagd ter hoogte van de vergoeding die we ontvangen voor de overname van het pand. Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet heeft verder geen financiële consequenties voor de exploitatie. Uit het voorbereidingskrediet vloeien geen kapitaallasten voort, vanwege de incidentele dekking vanuit de vergoeding.

Middelen vanuit het rijk
Gemeentes die deelnemen aan de pilot, ontvangen een transitievergoeding vanuit het rijk voor het geschikt maken van het gebouw. De transitievergoeding is kostendekkend.

Tevens biedt het rijk een vast bedrag per geplaatste statushouder per dag van € 57,50. Dit bedrag dient als dekking voor de doorlopende kosten die horen bij de exploitatie van een doorstroomlocatie. Voor de statushouders die gekoppeld zijn aan andere gemeentes komt hier een toelage bovenop van € 6,50 per dag, als tegemoetkoming voor de aanvullende uitvoeringslast.

De verwachting is dat de lasten van de exploitatie lager zullen zijn de te ontvangen middelen. Een uitgebreide business case volgt na een kostenraming en ontwerp.

Communicatie

In onze communicatieaanpak is het belangrijk dat we zo vroeg als mogelijk en transparant communiceren. Rondom het onderzoek naar Ikenhiem als mogelijke doorstroomlocatie hebben we er daarom voor gekozen om al tijdens het onderzoek te communiceren en niet pas daarna.

Deze aanpak blijven we volgen. We communiceren zo vroeg mogelijk. Ons doel is ook om transparant te communiceren. Onder het begrip transparante communicatie verstaan we het volgende:

- Informatie over huisvesting vluchtelingen is makkelijk vindbaar op de website.
- Als iemand een vraag heeft dan kan deze gesteld worden en mensen krijgen altijd antwoord.
- Informatie over huisvesting vluchtelingen is concreet, ook als iets niet kan, dan zijn we daar eerlijk over. Bijvoorbeeld dat we niet kunnen selecteren op bepaalde statushouders zoals alleen gezinnen in plaats van alleenstaanden. Daar zijn we transparant over.
- We staan open voor feedback over de communicatie. Als een tekst op de website bijvoorbeeld meer op B1 niveau geschreven kan worden, dan passen we dat aan.
- Tijdens een participatiebijeenkomst zijn we vooraf helder over kaders.

SDG’s
Dit voorstel draagt bij aan Global Goal 11: ‘maak steden en dorpen, inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam’. Het opzetten van een doorstroomlocatie in Ikenhiem is een oplossing om enerzijds de statushouders al te kunnen opvangen in de regio, waardoor ze eerder kunnen starten met de integratie. Anderzijds verlicht dit de druk op de opvanglocaties van het COA, waarbij er plekken vrijkomen voor asielzoekers.

Daarnaast draagt dit voorstel bij aan Global Goal 10: 'ongelijkheid verminderen'. Door Ikenhiem in te zetten als doorstroomlocatie voor deze gemeente integreren statushouders sneller in de omgeving. Dit bevordert de inclusie.

Evaluatie
Nadat het pand wordt ingezet als doorstroomlocatie, wordt jaarlijks geëvalueerd hoe dit verloopt. Hierbij wordt gekeken wat de gemiddelde doorstroomtijd is en hoe de integratie verloopt. Op basis hiervan kan worden gekeken of er bijvoorbeeld meer inzet nodig is op de uitstroom of de inburgering.

Bijlagen
1. Raadsbrief aanpak vluchtelingen

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,	De burgemeester,
Sandra van ‘t Hooge	Andries Bouwman

Team	:	Ontwikkeling sociaal domein
Behandelend ambtenaar	:	Lotte Kuperus
Telefoonnummer	:	06 22 57 34 90
Emailadres	:	lotte.kuperus@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	:	30 september 2024
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Verwerving en invulling pand Ikenhiem

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2024, besluit:

1. Akkoord te gaan met de verwerving van het pand Ikenhiem;
2. Akkoord te gaan om dit pand in te zetten als doorstroomlocatie voor statushouders;
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 145.645.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 30 september 2024.

De griffier,	De voorzitter,
Laura Meijer	Andries Bouwman