

Raadsvoorstel en -besluit

2023-0050089

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
22/12/23

Tijdelijke woonfunctie pand IJsselmeer 30

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. een budget à € 3.200.000,-- beschikbaar te stellen om de huisvesting van Oekraïners in het pand IJsselmeer 30 mogelijk te maken en deze kosten te dekken uit de Specifieke Uitkering voor gemeentelijke opvang Oekraïense vluchtelingen van € 2.200.000,-- en de nog te ontvangen aanvullende Specifieke Uitkering van € 1.000.000,--;

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

De oorlog in Oekraïne heeft een grote vluchtelingenstroom op gang gebracht. Ook Nederland levert haar bijdrage aan de opvang van deze vluchtelingen. De uitvoering van de opvang is neergelegd bij de veiligheidsregio's en de gemeenten. Er is nog geen zicht op het einde van de oorlog in Oekraïne, wat betekent dat we uitgaan van een situatie waarin we ook de komende jaren aan de lat staan voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. In november 2022 heeft uw raad verzocht om huisvesting te zoeken voor deze vluchtelingen en de tijdelijke huisvestingsmogelijkheden in breder verband te verbeteren. De gemeente Zwijndrecht vangt op dit moment 185 Oekraïense vluchtelingen op en heeft tot in elk geval 4 maart 2025 de taakstelling om ten minste 268 Oekraïners op te vangen.

Op dit moment worden Oekraïense vluchtelingen opgevangen op een boot en op een aantal kleinere locaties verspreid over de gemeente. Het is de gemeentelijke wens om voor de langere termijn een goede opvangvoorziening te realiseren. Wonen op een boot is tijdelijk een goede oplossing, maar kostbaar en niet duurzaam. De gemeente is daarom op zoek naar beter passende en financieel gunstigere huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen, die niet leidt tot extra druk op de reguliere woningmarkt.

Het blijkt mogelijk om passende huisvesting te realiseren aan de IJsselmeer 30. De eigenaar van het pand aan de IJsselmeer 30 is bereid zijn pand te verhuren aan de gemeente Zwijndrecht voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen tegen een maatschappelijk gangbaar huurtarief (€ 8,- per m2/per maand, d.w.z. € 16.400,- per maand). Het gaat om een periode van vijf jaar met een mogelijke verlenging van vijf jaar indien de behoefte aan deze opvang blijft bestaan. Het pand heeft een kantoorbestemming waardoor een woonfunctie op dit moment niet is toegestaan. Door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning kan voor deze doelgroep een tijdelijke woonfunctie aan het pand worden toegekend. Om aan de veiligheidseisen voor bewoning te voldoen is een interne verbouwing en realisatie van een nieuwe buitengevel nodig. Het Rijk heeft op basis van de ingediende begroting een subsidie versterkt van €2,2 miljoen, voor de werkelijke kosten van de transitie. Ambtelijk is de toezegging gedaan dat alle werkelijke kosten zullen worden vergoed wanneer deze zijn gemaakt. De verwachting is daarom dat alle kosten voor de transitie zullen worden vergoed, maar dat is formeel nog niet vastgelegd. In het pand kunnen maximaal 180 Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen, waarmee de gemeente aan een groot deel van haar taakstelling voldoet.

Hoe de toekomst eruit ziet is altijd onzeker en dat geldt zeker in dit geval. De Europese en Nederlandse regelingen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen lopen niet verder dan maart 2025. Daarmee is de financiering en de taakstelling na die datum onzeker. Hoe de oorlog zich ontwikkelt is niet te voorspellen. Die onzekerheid is een gegeven. Tegelijkertijd is de verwachting niet dat de oorlog binnen afzienbare tijd voorbij is. Met realisatie van huisvesting in dit pand voldoet Zwijndrecht aan de huidige taakstelling en loopt het niet het risico om onder druk voor een duurdere optie te moeten kiezen. Met de onzekerheid als gegeven, lijkt huisvesting van Oekraïense vluchtelingen aan de IJsselmeer 30 een passende optie. Uiteraard gaat dit gepaard met een intensief communicatie en participatietraject, wat we met direct omwonenden en de winkeliers(vereniging) zullen doorlopen.

Met dit voorstel leggen wij aan u voor om een krediet beschikbaar te stellen voor de investeringskosten die wij voor realisatie van de opvangvoorziening moeten maken, rekeninghoudend met het gegeven dat deze zogenaamde transitiekosten worden vergoed door het Rijk.

Eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

Beoogd effect

Met dit principebesluit wordt bestuurlijke instemming gevraagd voor het inzetten van budget voor de verbouw van het pand IJsselmeer 30 ten behoeve van de taakstelling op een manier die kostenefficiënt is en de druk op de woningmarkt niet vergroot.

Argumenten

1.1. Huisvesting in het pand leidt niet tot extra druk op de huizenmarkt

De huizenmarkt in Zwijndrecht staat onder druk, de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. Daarom is gezocht naar een locatie die geen extra druk legt op de woningmarkt. Met huisvesting van Oekraïners in IJsselmeer 30 voldoet de gemeente aan haar taakstelling, zonder dat het ten koste gaat van regulier woningzoekenden. Het pand heeft nu geen woonfunctie. Een tijdelijke woonfunctie is wel een optie.

1.2. Huisvesting in het pand leidt tot een kostenbesparing

De huidige opvang is relatief kostbaar. De opvang op de boot kost op dit moment €4,6 miljoen per jaar. Door de huisvesting op de boot te beëindigen en onder te brengen in IJsselmeer kan 1,5 miljoen euro worden bespaard op beheerkosten. De huidige huisvesting versnipperd. Clustering van zoveel mogelijk Oekraïners op een centrale plek in een prettige woonomgeving kan bijdragen aan het algemeen welbevinden van deze groep en de mogelijkheid om specifieke diensten als spreekuurruimte (sociaal werk, gemeente, huisarts), beheer en het aanbieden van scholing, recreatie, speelruimte efficiënter te organiseren. Bewoners kunnen tevens zelf zorgdragen voor hun maaltijden, waardoor financiering van catering niet meer nodig is.

1.3. Inrichting van het pand met kamers en gemeenschappelijke voorzieningen is het meest doelmatig

Het pand kan op dit moment volledig worden ingezet ten behoeve van de opvang van Oekraïners, waarbij in eerste instantie de bewoners van de boot in aanmerking komen. Kamers met gemeenschappelijke voorzieningen zijn het snelst te realiseren en leveren de meeste plekken op. Daarbij wordt rekening gehouden met kwaliteit en leefbaarheid. De minimale eis is 5m² per persoon, in de inrichting wordt rekening gehouden waar mogelijk met een ruimte tot 6m² per persoon. Aanvullend daarop zijn er gemeenschappelijke ruimtes, om het leefcomfort te verhogen. Er wordt onderzocht of de buitenruimte kan worden aangepast, zodat die kan bijdragen aan leefcomfort. Zo wordt de optimale balans gezocht tussen kwalitatief voldoende leefruimte en het kunnen huisvesten van voldoende mensen. De kamerindeling wordt met flexibele wanden gerealiseerd zodat deze in de toekomst eenvoudig aan te passen is indien nodig. Bij de inrichting van het pand wordt ook de mogelijkheid gecreëerd om zelf te koken, in tegenstelling tot de situatie op de boot. Zorgdragen voor eigen maaltijden draagt bij aan zelfregie, daginvulling en wooncomfort.

1.4. De locatie van het pand draagt bij aan de integratie van Oekraïners in Zwijndrecht

Het pand is goed bereikbaar door aanwezigheid van openbaar vervoer, is toegankelijk voor invaliden en heeft een gunstige ligging nabij werk en scholen. Ten opzichte van de huisvesting op de boot leidt dit voor de bewoners tot een situatie die meer recht doet aan de rol die Oekraïners ook nu al in de samenleving hebben. De ligging nabij het winkelcentrum draagt bij aan zelfstandigheid, door de mogelijkheid om zelfstandig te koken en boodschappen te doen. De ervaringen met de opvang van deze vluchtelingen op de boot zijn positief, er is weinig overlast en de mensen hebben veelal voldoende daginvulling door werk en andere bezigheden. Er wordt ingezet op goede contacten tussen de bewoners van het pand en de huidige bewoners in de omgeving van het pand, met een stevig communicatie en participatietraject. Ook wordt de Winkeliersvereniging Walburg actief betrokken. Daarnaast past het realiseren van een tijdelijke woonfunctie bij het beleidsstreven van versterking van de woonfunctie rondom winkelcentrum Walburg en het terugdringen van onnodige leegstand op een prominente zichtlocatie. Om ook voor de toekomst een goede ruimtelijke inpassing te garanderen zal de beoordeling van deze locatie ook worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam van Diztrikt. In de beheersplannen en contacten met de locatiemanager aandacht voor de nabijgelegen coffeeshop, hoewel de verwachting is dat de groep Oekraïense vluchtelingen hier op dezelfde manier op reageert als onze andere inwoners.

1.5. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen

Uit de gemeentelijke schouw blijkt dat het pand IJsselmeer 30 sterk verouderd is en een compleet nieuwe gevel nodig heeft om bewoning mogelijk te maken. De gemeente zal de verbouwing/inrichting op zich nemen en een inrichtingspakket realiseren. De financiering hiervan wordt vergoed door het Rijk. Uit een onafhankelijke raming blijkt dat voor de zogenaamde transitiekosten (incl. voorbereidings- en begeleidingskosten) een bedrag is gemoeid van 3,2 miljoen euro (incl. btw). Hiervoor is een transitiekosten aanvraag gedaan bij het Rijk, waarvan € 2,2 miljoen euro is toegekend. Als na aanbesteding het aanvullende bedrag bekend is wordt hiervoor een aanvullende aanvraag ingediend. In de regel worden deze aanvullende aanvragen gehonoreerd. Dit is ambtelijk toegezegd. De raad heeft gelet op het budgetrecht de bevoegdheid om hiervoor budget beschikbaar te stellen.

Kantttekeningen

1. Parkeren

Op dit moment wordt het aantal geparkeerde auto's bij de boot geschat op 10 à 15. Het potentieel aantal wooneenheden aan de IJsselmeer 30 is bijna de helft groter, waardoor medewerking aan dit initiatief zal leiden tot een verhoging van de parkeerdruk. Vanuit het idee van dubbelgebruik van wonen en detailhandel/dienstverlening (op verschillende momenten wordt gebruik gemaakt van dezelfde parkeerplaatsen) zal de toegenomen parkeerdruk op beperkt zijn. Het voorgestelde gebruik van IJsselmeer 30 voor tijdelijke opvang heeft vanuit de praktijk gezien een lagere parkeerdruk dan een invulling met kantoren, waarvoor het pand oorspronkelijk was bedoeld. Daarnaast zijn er mogelijkheden om op eigen terrein nog extra parkeergelegenheid toe te voegen. Bij de inrichting van het terrein en de direct omgevende openbare ruimte wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen op de langere termijn. Mocht blijken dat desondanks sprake is van parkeeroverlast kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt met de gebruikers.

2. Wegvallende vraag naar opvangplaatsen

Een mogelijk risico is dat de opvang van Oekraïners korter duurt dan het huurcontract van vijf jaar. Op dit moment is niet te voorzien hoe lang de opvang van Oekraïners nodig is. Dit is een direct gevolg van de onzekerheid over het verloop van de oorlog in Oekraïne. Die onzekerheid is niet weg te poetsen. Wel zijn er mogelijkheden om het pand anders in te zetten. Mogelijk kan een deel van de kamers (bijvoorbeeld een verdieping) omgezet worden in zelfstandige appartementen, waarbij wanden worden verplaatst en voorzieningen zoals was- en kookgelegenheid in het appartement wordt aangebracht. In dat geval zou huur kunnen worden gevraagd van de bewoners, waarmee de terugvallende vergoeding vanuit het Rijk kan worden opgevangen. Het is nog onzeker hoe de kosten voor de verbouwing kunnen worden gedekt en op welke manier dit uitgevoerd moet worden.

3. Subsidie van het Rijk is nog niet dekkend

Het Rijk vergoedt met subsidies de transitiekosten die gemeenten maken om de opvang van Oekraïense vluchtelingen te realiseren. De transitiekosten zijn nu, onafhankelijk, geraamd om €3,2 miljoen (incl. btw). Het Rijk heeft op basis van de ingediende begroting een subsidie versterkt van €2,2 miljoen, voor de werkelijke kosten van de transitie. Ambtelijk is de toezegging gedaan dat alle werkelijke kosten zullen worden vergoed wanneer deze zijn gemaakt. De verwachting is daarom dat alle kosten voor de transitie zullen worden vergoed, maar dat is formeel nog niet vastgelegd.

Extern draagvlak

We houden rekening met de ligging van het pand: Walburg is een drukbezocht gebied, zowel ondernemers, directe omwonenden als winkelend publiek uit Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht werken, wonen en recreëren hier.

De stap op de participatieladder is in eerste instantie die van *Informeren*. De locatie en doel van het gebruik van het pand liggen vast en bieden beperkte ruimte voor participatie.

Hoe: directe omwonenden en ondernemers worden direct na het collegebesluit per brief geïnformeerd. De raad besluit over het budget op 19 december. Daarmee informeren we de bewoners dus voortijdig.

De brief noemt twee contactpersonen: een voor ondernemers en een voor bewoners. In het stadsnieuws volgt een kort bericht van dezelfde strekking voor de overige inwoners.

Stap op de participatieladder *mening geven*: hiervoor creëren we ruimte in de volgende stap van het proces: een informatiebijeenkomst op 18 januari, aangekondigd in diezelfde brief en het stadsnieuws. Daar halen we informatie op over vragen en zorgen die er leven bij bewoners en ondernemers. Er is beperkte ruimte om bij de inrichting van de buitenruimte om mee te denken en ideeën aan te dragen. Bij zorgen over de veiligheid en leefbaarheid gaan we met de mensen in gesprek over toezicht en bewaking. We hebben gekozen voor 18 januari vanwege a) de drukke feestperiode in december en b) er nog weinig extra nieuws te melden is over planning en dan al in de brief staat.

Gedurende de verbouwing en richting de uiteindelijke verhuisdatum houden we betrokkenen stap voor stap op de hoogte via brief en stadsnieuws. Mocht uit de informatie bijeenkomst blijken dat er behoefte is aan een begeleidingsgroep gedurende de bouw dan organiseren we dat. We organiseren naar gelang er behoefte is. We zetten op dit moment geen extra bijeenkomsten in en voorzien nog niet in een specifieke rol voor wethouders anders dan de wethouder wonen. Het communicatie plan is daarmee uitgebreid, maar geeft geen aanleiding tot uitzonderlijke inzet.

Via bestuurders en ambtenaren hebben we direct contact met de instellingen en ondernemers in de omgeving, naast de communicatie per brief.

We informeren actief het communicatie team van Hendrik-Ido-Ambacht, mede vanwege de link met bredere dossier opvang en het winkelend publiek dat ook uit deze gemeente komt.

In het kader van bouwen aan vertrouwen starten we de communicatie na het collegebesluit en voor het besluit van de raad.

Duurzaamheid

Om het pand geschikt te maken voor wonen is een nieuwe gevel en interne verbouwing nodig, waarbij meerder isolerende maatregelen kunnen worden doorgevoerd (HR++ glas, gevel-, dak- en vloerisolatie). Hiermee worden in lijn met de Transitievisie Warmte 2021 de energielasten beperkt en wordt geanticipeerd op (nu of in de toekomst) een andere warmtebron. De gemeente stelt binnen de aanbesteding voor de verbouw van het pand een uitgebreid programma van eisen op het gebied van duurzaamheid op. Daarbij kan o.a. gedacht worden aan het toepassen van duurzame materialen, natuurinclusief en circulair bouwen, gebruik van duurzame warmtebronnen en indien mogelijk toepassen van zonnepanelen op het dak.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na positieve besluitvorming worden de volgende vervolgstappen gezet:

- Start communicatie naar direct omwonenden, bedrijven en alle inwoners van Zwijndrecht
- Het verlenen van een tijdelijke Wabo vergunning voor het toevoegen van een woonfunctie aan het pand IJsselmeer 30 voor een periode van maximaal 5 jaar met een optie voor verlenging met nog eens 5 jaar;
- Het verlenen van de Wabo vergunning voor uitvoering van de benodigde verbouwwerkzaamheden. De werkzaamheden zelf duren naar verwachting 6-8 maanden.
- Het inrichten van het gebouw en inhuizen van Oekraïners.
- Het overplaatsen van de Oekraïners van de boot Bellissima naar IJsselmeer 30.

De gemeente gaat het pand tijdelijk huren (maximaal 5 jaar met mogelijkheid om dit nogmaals met 5 jaar te verlengen) met een recht van eerste koop voor de gemeente, dit voor het geval dat de eigenaar gedwongen moet verkopen. Hiertoe gaat de gemeente voor die periode een huurovereenkomst aan op grond van de Leegstandswet. Vervolgens zal de gemeente met geld van het Rijk het pand dusdanig opknappen dat dit aan de eisen voor bewoning voldoet.

Communicatie/publicatie/participatie

In dit advies zijn de ervaringen met de huidige opvang, onder andere op de boot, meegenomen. Ook ervaringen van andere gemeenten in het opvangen van Oekraïners zijn meegenomen. Voorafgaand aan de verdere uitwerking van dit plan zal op initiatief van de gemeente een participatietraject met de directe omgeving worden gestart.

Personeel/organisatie/SCD

De vergoeding van het Rijk is inclusief een bedrag voor beveiliging, schoonmaak en begeleiding. Hiervoor wordt de huidige werkwijze geëvalueerd en waar nodig uitgebreid. De voorbereiding en uitwerking van dit vraagstuk vraagt extra personele inzet. Dit dossier trekt, in samenhang met de huisvestingsopgave van andere doelgroepen, een zware wissel op de organisatie. We zijn daarbij voor een deel afhankelijk van externe inhuur. De rollen die we nodig hebben om te acteren op dit dossier, vragen structurele inbedding in onze organisatie. We brengen deze extra belasting nu goed in kaart en zullen op een later moment met een voorstel komen.

Financiën

In het pand kunnen tussen de 150 - 180 Oekraïense vluchtelingen worden gehuisvest. De gemeente ontvangt in het nieuwe jaar (2024) een dagvergoeding van € 61,00 per persoon per dag. Dit betekent een inkomstenstroom tussen de € 3,3 miljoen en € 4 miljoen. Deze inkomsten zijn voldoende om alle woon- en begeleidingskosten te dekken. Voor de verbouwingskosten is een bedrag van € 3,2 miljoen euro (incl. btw) begroot. Hiervoor is een transitiekosten aanvraag gedaan bij het Rijk, waarvan € 2,2 miljoen euro is toegekend. Als na aanbesteding het aanvullende bedrag bekend is wordt hiervoor een aanvullende aanvraag ingediend. In de regel worden deze aanvullende aanvragen gehonoreerd. Dit is ambtelijk toegezegd.

De kosten van de huidige opvang zijn hoog. De kosten van de opvang op de boot Belissima zijn € 4,6 miljoen per jaar. De schatting is dat de kosten opvang van IJsselmeer 30 ruim € 1,5 miljoen per jaar lager zijn. De vergoeding door het Rijk is voor 2024 met ruim 25% gedaald t.o.v 2023. De schatting voor 2024 is dat op de boot Belissima een bedrag van € 1,6 miljoen moet worden bijgelegd. Dit bedrag wordt (deels) gedekt uit de overschotten op de overige opvangplekken. De voorliggende nieuwe opvanglocatie biedt mogelijkheden om de duurdere huisvesting op de boot eind 2024 te beëindigen.