



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Huurovereenkomst La Tour

Zaaknummer: 134049-2023

Datum: 18 december 2023

Inleiding

Vanaf 1 april 2022 vangt de gemeente Roermond ontheemden uit Oekraïne op in La Tour aan de Wilhelminasingel 5 te Roermond. La Tour biedt ruimte voor 200 personen. De huurovereenkomst loopt 1 januari 2024 af. De opvang van Oekraïners wordt vergoed vanuit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne op basis van een normbedrag per gerealiseerde opvangplek. Deze regeling is geldig zolang de Richtlijn Tijdelijke Bescherming aan ontheemden uit Oekraïne een beschermde status biedt. De richtlijn is geldig tot 4 maart 2025. De behoefte aan opvangplekken blijft groot, naar verwachting ook na die datum. Met dit voorstel willen we een meerjarige afspraak maken met de verhuurder, S. van Ettenhoven Holding BV (hierna SVE), om deze locatie voor een langere termijn beschikbaar te houden.

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. Voor de opvang van ontheemde Oekraïners een huurovereenkomst aan te gaan met SVE voor het gebruik van La Tour aan de Wilhelminasingel 5 te Roermond tot en met 31 december 2026;
2. De opvang van ontheemden uit Oekraïne bij de Wilhelminasingel 5 te Roermond te verlengen tot 4 maart 2025;
3. De raad te informeren over de opvang van ontheemden via bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.

Argumenten

1.1 Met deze opvanglocatie dragen we bij aan onze opgave om ontheemden uit Oekraïne in onze gemeente op te vangen

Op basis van afspraken met de Veiligheidsregio omtrent de opvang van ontheemden uit Oekraïne is de opgave van de gemeente Roermond 394. De gemeente Roermond heeft momenteel 350 opvangplekken gerealiseerd voor ontheemden uit Oekraïne. Daarnaast worden er mensen door particulieren opgevangen. Er staan 111 personen ingeschreven in de Particuliere Opvang Oekraïners. La Tour biedt ruimte voor 200 personen. Behoud van deze opvanglocatie draagt in aanzienlijke mate bij aan het realiseren van onze opgave.

1.2 Hiermee zorgen we dat we gedurende 3 jaar een locatie beschikbaar hebben om ontheemden uit Oekraïne te huisvesten.

Ontheemden uit Oekraïne worden opgevangen op grond van de Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO). Deze regeling is gekoppeld aan de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) waar ontheemden uit Oekraïne onder vallen. De RTB loopt tot 4 maart 2025. Het is onbekend wat de status van ontheemden uit Oekraïne na die datum wordt. Door de langdurige oorlog in Oekraïne is de verwachting dat een groot deel van de Oekraïense ontheemden zich in Nederland zal vestigen. Gezien de krapte op de woningmarkt is de verwachting dat permanente huisvesting van deze doelgroep gaat concurreren met huisvesting van andere doelgroepen. Om hierin de balans te bewaren willen we Wilhelminasingel 5 te Roermond beschikbaar houden tot en met 31 december 2026.

1.3 Na 4 maart 2025 kunnen we hier mogelijk ook andere doelgroepen huisvesten.

Er is krapte op de woningmarkt. Deze krapte is niet op korte termijn opgelost. Er is behoefte aan meer kansengelijkheid in de huisvesting van urgente aandachtsgroepen. Denk hierbij aan asielzoekers en statushouders maar ook studenten en arbeidsmigranten. Hiervoor zouden we Wilhelminasingel 5 na 4 maart 2025 ook kunnen inzetten. Dit is opgenomen in de huurovereenkomst. Aanpassingen noodzakelijk voor huisvesting van die doelgroepen zijn op basis van de huurovereenkomst toegestaan. Komende periode wordt verder onderzocht op welke wijze hieraan invulling gegeven kan worden.

2.1 Tot 4 maart 2025 heeft de gemeente in ieder geval de opgave om ontheemden uit Oekraïne op te vangen.

Op basis van de RTB en de verdeling door de Veiligheidsregio's zijn we gehouden om 394 ontheemden uit Oekraïne op te vangen. Op dit moment hebben we 350 opvangplekken gerealiseerd. Een aanzienlijk deel daarvan (200 plekken) is gerealiseerd bij La Tour.

2.2 Wij bieden opvang en zetten in op het bevorderen van de zelfredzaamheid van de bewoners.

Op dit moment worden de bewoners begeleid door 2 medewerkers van Sociale Zaken die op de locatie aanwezig zijn om vragen van de bewoners te beantwoorden, zorg in te schakelen waar nodig, uitkeringen aan te vragen enz. De begeleiding zal vanaf heden nog meer inzetten op zelfredzaamheid van de bewoners. Inschakelen van zorg en benadering van maatschappelijke voorzieningen zullen bewoners uiteindelijk zelf moeten gaan doen. De invulling van de begeleiding op de opvanglocaties is afhankelijk van de visie die wordt uitgewerkt door de projectgroep nieuwkomers.

2.3 De facilitaire dienstverlening wordt tot en met 30 september 2024 uitgevoerd door Vebego Facility Solutions

Hieronder vallen diensten als schoonmaak, beveiliging en onderhoud, Vanaf januari zal voor de gunning van de overheidsopdracht voor de facilitaire dienstverlening na die periode een aanbestedingsprocedure gestart worden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is een rechtmatigheidsrisico dat door de raad hersteld kan worden in de tussenrapportage.

Vanaf 1 januari 2024 tot 4 maart 2025 ontvangt de gemeente Roermond een vergoeding van € 61,- per gerealiseerde opvangplek voor Oekraïense ontheemden. Het is nog onbekend welke strategische beleidskeuzes voor het verblijf en terugkeer van vluchtelingen uit Oekraïne na 4 maart

2025 door de landelijke overheid worden gemaakt. Op dit moment zijn geen middelen begroot voor de huurperiode na 4 maart 2025. In de 3e tussenrapportage 2023 is aangegeven dat er naar verwachting een bedrag van € 3.300.000,- vrijvalt ten gunste van het saldo. Het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft reeds aangegeven het makkelijker te willen maken om het positief saldo terug in de staatskas te laten stromen om de kosten voor opvang van Oekraïense ontheemden niet onnodig hoog te houden. Dit is nu nog optioneel. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat een positief saldo over 2024 verplicht moet worden teruggestort. Vanwege de onzekerheid over een vergoeding na 4 maart 2025, terwijl de verwachting is dat er ook na 4 maart 2025 behoefte is aan opvangplekken voor Oekraïners, heeft uw college op 19 december 2023 besloten om bij de eerste tussenrapportage 2024 de raad voor te stellen een bestemmingsreserve "bekostiging opvang ontheemden" te vormen voor de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2026. De hoogte van de bestemmingsreserve zal niet meer bedragen dan het saldo dat in de jaarrekening 2023 vrijvalt.

1.2 Er moet een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne.

Op 7 juni 2022 is door uw college een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne op deze locatie. Die omgevingsvergunning is verleend, omdat het gebruik van het pand ten behoeve van een opvanglocatie niet was toegestaan op grond van het bestemmingsplan dat op dat moment ter plaatse gold. Aan deze omgevingsvergunning is een termijn verbonden. De op 7 juni 2022 verleende omgevingsvergunning geldt tot 20 maart 2024.

Inmiddels is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Hierdoor zijn alle bestaande bestemmingsplannen onderdeel gaan uitmaken van het zogenoemde 'omgevingsplan van rechtswege' (hierna: omgevingsplan). Initiatieven dienen nu aan het omgevingsplan te worden getoetst. Het voorliggende plan is gelet op het voorgaande (logischerwijs) in strijd met het omgevingsplan. Omdat de op dit moment geldende omgevingsvergunning geldt tot 20 maart 2024, terwijl nu wordt voorgesteld om de opvang aan Wilhelminasingel 5 te verlengen (tot 4 maart 2025 maar naar verwachting langer, waardoor het pand hiertoe zal worden gehuurd tot en met 31 december 2026) en dit in strijd is met het omgevingsplan, dient hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Er wordt gekozen om een aanvraag te doen voor de periode tot en met 31 december 2026, omdat huisvesting van een deel van de doelgroepen anders dan Oekraïners ook op basis van opvang kan plaatsvinden. De gemeente dient de aanvraag in.

Historisch overzicht

- Op 19 december heeft het college besloten om in de eerste tussenrapportage 2024 de raad voor te stellen een bestemmingsreserve "bekostiging opvang ontheemden" te vormen voor de periode 1 januari 2024 t/m 31 december 2026 (zaaknummer 132878-2023);
- Op 25 oktober 2022 heeft het college besloten om de opvanglocatie op de Wilhelminasingel 5 (La Tour) tot 1 januari 2024 te verlengen (zaaknummer 141698-2022);
- Op 21 maart 2022 heeft het college besloten om met de eigenaar van het pand Wilhelminasingel 5 een huurovereenkomst aan te gaan ten behoeve van de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne (zaaknummer 38881-2022);

Financiële gevolgen

De Richtlijn Tijdelijke Bescherming is verlengd tot 4 maart 2025. Hiermee is de maximale duur bereikt. De bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (hierna: BooO) is aan die termijn verbonden. Vanaf 1 januari 2024 tot 4 maart 2025 ontvangt de gemeente Roermond een vergoeding van € 61,- per gerealiseerde opvangplek voor Oekraïense ontheemden. Het is nog onbekend welke strategische

beleidskeuzes voor het verblijf en terugkeer van vluchtelingen uit Oekraïne na 4 maart 2025 door de landelijke overheid worden gemaakt. Om als gemeente zelf wel al strategische beleidskeuzes te kunnen maken moeten we verder kijken dan 4 maart 2025.

De bestemmingsreserve wordt gevormd door onttrekking uit de algemene reserve. De hoogte van de bestemmingsreserve zal in de eerste tussenrapportage van 2024 verder worden uitgediept en voorgelegd, maar zal niet meer bedragen dan het saldo dat in de jaarrekening 2023 vrijvalt. In de 3^e tussenrapportage 2023 is aangegeven dat er naar verwachting een bedrag van € 3.300.000,- vrijvalt ten gunste van het saldo. Primair worden de middelen van het Rijk ingezet. De eerste tussenrapportage ligt op 25 april 2024 ter besluitvorming voor aan de raad.

De totale kosten kunnen worden betaald uit de kostenplaats 65272. De baten en lasten worden voor 2024 en 2025 (t/m maart) budgettairneutraal meegenomen in de 1^e tussenrapportage conform het eerder genoemde normbedrag. Voor de periode na 4 maart 2025 tot en met 31 december 2026 wordt verwezen naar bovenstaande alinea. De totale kosten tot en met 4 maart 2025 vallen binnen het normbedrag.

Communicatie en participatie

- Onverwijld na besluitvorming wordt de huurovereenkomst getekend en verstuurd naar SVE.
- Op 24 januari wordt de raad geïnformeerd over de huurovereenkomst met SVE en de stand van zaken met betrekking tot alle opvanglocaties, zowel voor Oekraïense ontheemden als asielzoekers, door middel van de bijgevoegde raadsinformatiebrief.
- Op 25 januari worden de omwonenden geïnformeerd via bijgevoegde bewonersbrief en via buurtpost.

Uitvoering en evaluatie

- Met de begeleiding worden werkafspraken gemaakt om de zelfredzaamheid te bevorderen.
- Met de projectgroep nieuwkomers wordt in Q1 gewerkt aan het uitwerken van een integrale visie op de opvang van nieuwkomers in de gemeente Roermond. Deze visie wordt in Q2 aan het college voorgelegd.
- Vanuit de projectgroep wordt in Q2 tevens onderzocht welke andere locaties geschikt zijn voor de huisvesting van nieuwkomers.
- In Q4 wordt de situatie bij La Tour geëvalueerd met het oog op het eindigen van de RTB op 4 maart 2025.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Bedrijfsvoeringsaspecten zijn afgestemd met steller en zijn verwerkt in het voorstel. 'Financiële gevolgen' zijn opgesteld met financieel adviseur. Onderdeel over rechtmatigheidsrisico is opgesteld met adviseurs inkoop en juridisch. Bedrijfsvoering stemt in met het voorstel.

Vastgoed heeft de huurovereenkomst beoordeeld. Hun opmerkingen zijn verwerkt. Daarnaast is de huurovereenkomst voor advies voorgelegd aan Meulen Kamp advocaten. De huurovereenkomst is beoordeeld en de risico's zijn in kaart gebracht. Er is gekozen voor een huurovereenkomst op basis van het huurregime kantoorruimte. Hoewel we spreken over bewoners wordt geen woonruimte verhuurd, maar is er sprake van opvang. Er is immers geen tegenprestatie. Het huurregime kantoorruimte biedt partijen een grotere contractuele vrijheid om hun huurverhoudingen in te richten dan een huurregime woonruimte. De bescherming van de huurder, ter zake de gemeente Roermond, is gelegen in de bepalingen betreffende de schorsing van de ontruimingstermijn. Dit is dwingend recht. Geadviseerd wordt om oog te houden voor de situatie waarin er wel een tegenprestatie

ontstaat. In dat geval kan er sprake zijn van het omklappen van de hoofdhurovereenkomst naar een overeenkomst woonruimte. Dit levert geen aanvullend risico op voor de gemeente Roermond. Verder zijn de bepalingen over het onderhoud van de leidingen vanwege het risico op legionellabesmetting uit de vorige huurovereenkomst overgenomen. Vebego Facility Solutions voert het onderhoud van de leidingen uit en werkt volgens een legionella beheersplan.

Publicatiedatum voorstel

- regulier

Bijlage 1: RIB stand van zaken opvanglocaties

Bijlage 2: Concept huurovereenkomst kantoorruimte;

Bijlage 3: Bewonersbrief 2^{de} verlenging opvang La Tour