

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



21 SEP. 2022

Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Tijdelijke tussenvoorziening
vergunninghouders locatie
Bozlust

Ons kenmerk U22-011094
Beh. door
Cluster SVUSD,

Datum 21-09-2022
Doorkiesnr.
Bijlage(n) 1. collegeopdracht
vluchtelingen-
opgave

Beste raads- en burgerleden,

Zoals eerder in een presentatie aan u toegelicht zijn er voor de gemeente Bergen op Zoom drie vluchtelingenopgaven met eigen termijnen, doelgroepen en aantallen:

- 1) Reguliere wettelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders (voorheen statushouders)
- 2) Een opgave voor de opvang van Oekraïners
- 3) Een opgave tot het bieden van (crisis)noodopvang aan asielzoekers.

De drie hierboven genoemde opgaven zijn in juli van dit jaar uitgewerkt in een collegeopdracht. We hebben aan u toegezegd dat u deze opdracht in de maand september zou ontvangen. Om die reden is de collegeopdracht (met uitzondering van de gevoelige inhoud) bijgevoegd als bijlage bij deze brief. Let wel, dat dit de stand van zaken is op het moment van schrijven, in juli van dit jaar. In de tussentijd zijn er door het college scenario's gekozen en zijn die deels uitgewerkt in projectopdrachten. Dit is het geval voor de 1^e en 3^e opgave (huisvesting vergunninghouders & opvang asielzoekers). In deze brief praten we u bij over de ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden.

Stand van zaken sinds oplevering collegeopdracht

Over punt 3 kunnen we kort zijn: op dit moment is de Stoelemat een crisisnoodopvanglocatie voor maximaal 85 vluchtelingen. Op punt 1 en 2 gaan we nu dieper in.

In eerste instantie besloot het college op 12 april 2022 om het voormalig politiebureau aan de Jacob Obrechtlaan 9 in te zetten voor Oekraïense vluchtelingen, het gebouw is met dat doel op 15 juli 2022 opgeleverd. Vanwege de grote druk vanuit hogere overheden heeft het college op 29 juni 2022 besloten om de Jacob Obrechtlaan (JOL) 9 in te zetten als tijdelijke tussenvoorziening voor vergunninghouders (en dus niet voor Oekraïense vluchtelingen).

Tegenvallende resultaten Jacob Obrechtlaan

Helaas zijn uit de technische schouw en de bouwkostenraming van de JOL tegenvallende resultaten gekomen. Er moeten ingrijpende aanpassingen worden gedaan aan het gebouw om te voldoen aan de vereisten voor wonen, die afwijken van de vereisten voor opvang, met name op het gebied van (brand)veiligheid. Deze aanpassingen kosten veel tijd en inspanning en lopen op tot bijna 2 miljoen (samen met de al gerealiseerde investering), die niet gedekt kunnen worden uit de maximale huurinkomsten en ook niet door het Rijk worden vergoed voor deze doelgroep. Ook qua planning zijn deze ingrijpende aanpassingen niet realistisch nu de druk op de uitstroom van vergunninghouders zo hoog is. Daardoor dreigt de gemeente niet aan de wettelijk opgelegde taakstelling te voldoen op het gebied van huisvesting vergunninghouders.

Bestuurlijke en maatschappelijke verantwoordelijkheid

Gemeenten krijgen ieder jaar van het Rijk een taakstelling opgelegd. Het college vindt het noodzakelijk om op dit dossier haar bestuurlijke en maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en erkent de landelijke problematiek rondom deze doelgroep. Daarom werkt het college mee aan het bieden van een oplossing. Zij komt terug op het eerder genomen besluit en ziet af van het inzetten van de Jacob Obrechtlaan 9 als tussenvoorziening voor vergunninghouders.

Het pand wordt voor het einde van het jaar alsnog ingezet voor Oekraïense vluchtelingen. Het college is op zoek gegaan naar een alternatieve locatie als tijdelijke tussenvoorziening voor vergunninghouders. Die heeft zij in samenwerking met de betreffende ondernemer gevonden in locatie Bozlust. Hiermee voldoen we aan onze taakstelling en nemen we onze verantwoordelijkheid.

Locatie Bozlust

Op dinsdag 20 september 2022 is besloten om de locatie Bozlust in het buitengebied in te zetten als tussenvoorziening voor vergunninghouders voor de duur van twee jaar. De locatie Bozlust heeft 28 woonruimtes: 12 gezinshuisjes en 16 kamerappartementen waar 60 tot 80 personen gehuisvest kunnen worden. Deze locatie behoeft minimale aanpassingen om het geschikt te maken voor wonen. Omdat de locatie volgens het bestemmingsplan (net als bij de Jacob Obrechtlaan) geen woonbestemming heeft, dient er wel tijdelijk afgeweken te worden van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning.

Overwegingen locatiewijziging tussenvoorziening

De overwegingen die ertoe geleid hebben om af te zien van een tussenvoorziening aan de JOL, maar in plaats daarvan uit te wijken naar de locatie Bozlust zijn de volgende:

- ✓ Bozlust leent zich voor bewoning en voldoet aan de basiseisen voor wonen. Alle kamers en huisjes hebben al een eigen douche en wc, in tegenstelling tot de Jacob Obrechtlaan 9, waar men keuken en badkamer moet gaan delen als we niet kiezen voor een ingrijpende, langdurige en kostbare verbouwing. Gedeelde voorzieningen voor gezinnen is niet wenselijk;
- ✓ Het gereed maken van de locatie Bozlust als tijdelijke tussenvoorziening is op korte termijn te realiseren;
- ✓ Door het inzetten van Bozlust als tijdelijke tussenvoorziening voldoet de gemeente aan de huidige en toekomstige wettelijk opgelegde taakstelling op het gebied van huisvesting vergunninghouders;
- ✓ Een bestemmingswijziging of ontheffing is op beide locaties nodig, dus hier ontkomen we niet aan. Omdat het wooneenheden in het buitengebied betreft moeten we hierover met de provincie in overleg. De provincie is echter ook toezichthouder op de gemeentelijke taakstelling en heeft dus ook belang bij het tijdelijk toestaan van bewoning hier;
- ✓ Door de Jacob Obrechtlaan niet langer in te zetten als tussenvoorziening, kan de locatie alsnog op korte termijn worden als opvanglocatie voor Oekraïense opvanglocatie, waarmee we kunnen voldoen aan de resterende opgave van 76 personen (bovenop de 140 personen in Avondvrede). De investeringen die tot nu toe zijn gedaan aan het pand kunnen in dit scenario alsnog volledig worden verhaald bij het rijk en extra investeringen zijn op basis van opvang niet nodig, met uitzondering van enkele aanpassingen om extra kookgelegenheden te realiseren en enkele aanpassingen om meer woonunits te realiseren. Hoe dit alles wordt vormgegeven wordt op dit moment – net als voor de andere twee opgaven – in een projectopdracht uitgewerkt;

Samenvattend is besloten te kiezen voor de meest geschikte locatie, zonder grote investeringen. We concluderen dan dat de locatie Bozlust zich in bijna alle opzichten beter leent voor tijdelijke huisvesting dan de Jacob Obrechtlaan 9.

Planning Bozlust

De planning is om de locatie Bozlust vanaf november 2022 gereed te hebben voor de bewoning van de eerste vergunninghouders en uiterlijk half december 2022 in zijn geheel gereed te hebben. De locatie fungeert als tijdelijke huisvesting- of doorstroomlocatie voor vergunninghouders die in afwachting zijn van een reguliere huurwoning.

Met het besluit om Bozlust in te zetten als tussenvoorziening heeft het college ook besloten om het handhavingstraject i.v.m. illegale bewoning voor nu op te schorten. Hier is voor gekozen omdat legalisatie van bewoning nu in zicht is en we

de huidige bewoners een redelijke termijn willen geven om vervolghuisvesting te zoeken. We zijn met de eigenaar in gesprek over wat een redelijke termijn is.

Omwonenden Bozlust

De omwonenden van Bozlust hebben vandaag, woensdag 21 september 2022, over dit onderwerp een brief ontvangen. In deze brief lichten we de situatie toe en nodigen we hen uit voor een bewonersbijeenkomst op maandag 26 september 2022.

Tot slot

Dit besluit is in lijn met het bestuursakkoord 'Samen Bergen verzetten', waarin het volgende staat: "Om urgente doelgroepen te huisvesten, werken wij mee aan tijdelijke oplossingen".

Voor Bergen op Zoom betekent dit dat we:

- 1) een tijdelijke oplossing bieden voor het huisvesten van vergunninghouders op de locatie Bozlust (Bozlustweg 1);
- 2) opvang bieden aan 76 Oekraïners in het oud-politiebureau (Jacob Obrechtlaan 9), bovenop de eerdere opgave van 140 die opgevangen worden in Avondvrede;
- 3) we op dit moment crisishulpopvang bieden aan 85 asielzoekers in de Stoelemat (Westersingel 40).

Wij gaan er vanuit dat we u met bovenstaande informatie en de toelichting tijdens de commissievergadering afgelopen dinsdag 20 september, voldoende op de hoogte hebben gebracht.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. Drs. Ing. M. van Vliet

burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter

Collegeopdracht Vluchtelingenopgave

Collegeopdracht Vluchtelingenopgave gemeente Bergen op Zoom onder geheimhouding

Deelopdrachten:

- ✓ Huisvesting vergunninghouders
- ✓ Opvang asielzoekers
- ✓ Opvang Oekraïense vluchtelingen



Versie:	1	Datum:	15 juli 2022
Naam Opdrachtgever:	College van B&W, Aken, J.G.P. van	Voor akkoord:	
Naam Projectleider:		Datum:	
Opsteller document:	H. de Valk		

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1-2
2.	Resultaat	2-2
	2.1 Aanleiding en achtergrond project	2-2
	2.1.1 Huisvesting vergunninghouders	2-2
	2.1.2 (Nood)opvang asielzoekers	2-3
	2.1.3 Opvang Oekraïense vluchtelingen	2-4
	2.2 Doelstelling van het project	2-4
	2.3 Scenario's	2-5
	2.3.1 Huisvesting vergunninghouders	2-5
	2.3.2 (Nood)opvang asielzoekers	2-10
	2.3.3 Opvang Oekraïense vluchtelingen	2-12
	2.4 Afbakening	2-13
3.	Voorwaarden (GROKIT)	3-14
	3.1 Geld	3-14
	3.2 Risico	3-15
	3.2.1 Geïdentificeerde risico's	3-15
	3.2.2 Beheersmaatregelen risico's hoog	3-15
	3.3 Organisatie	3-17
	3.3.1 Projectgroep vluchtelingenopgave	3-17
	3.3.2 Structuur	3-18
	3.4 Kwaliteit	3-19
	3.5 Informatie	3-19
	3.6 Tijd	3-19

1. Inleiding

Dit document is geschreven voor het college en zal - na kennisname door het college - worden voorgelegd aan de raad voor advies en vervolgens weer aan het college ter besluitvorming. Het College van B&W heeft op 16-06-2022 besloten het directieteam de opdracht te geven tot het opstellen van een collegeopdracht over de totale vluchtelingenopgave (BW22-00283). De aanleiding hiervoor is de ontstane urgentie op de verschillende vluchtelingenopgaven welke hierna worden toegelicht en de daaruit voortkomende grote personele inzet op dit dossier.

2. Resultaat

2.1 Aanleiding en achtergrond project

Het aantal vluchtelingen in ons land stijgt sterk en de AZC's zijn hierdoor overvol, onder andere door de situatie in Syrië en Afghanistan. Om die reden hebben het kabinet en de Commissaris van de Koning gemeenten meermaals met klem opgeroepen om z.s.m. met oplossingen te komen voor de opvang en huisvesting van vluchtelingen. Meerdere gemeenten hebben al een "aanwijzing" gekregen voor het bieden van noodopvang. Ook ons district is op dit moment specifiek in beeld. Er zijn grofweg drie routes die naast elkaar lopen wat betreft de vluchtelingenopgave: huisvesting van vergunninghouders (1), opvang voor asielzoekers (2) & opvang van Oekraïense vluchtelingen (3). Deze opgaven zullen hieronder worden toegelicht. De verwachting is dat het één tot twee jaar duurt voor de opgaven volledig zijn gerealiseerd en de opvang en huisvesting van vluchtelingen weer kan worden ingebed in de reguliere werkzaamheden. Deze inschatting is gebaseerd op de verwachtingen rondom de Oekraïense oorlog en wederopbouw, en de ingeschatte duur van het realiseren van voldoende woonruimten voor vergunninghouders en opvanglocaties voor asielzoekers landelijk.

2.1.1 Huisvesting vergunninghouders

Bergen op Zoom heeft al jaren veel moeite om aan de reguliere wettelijke taakstelling te voldoen. Die taakstelling is het verplichte aantal vergunninghouders dat gemeenten halfjaarlijks moeten huisvesten, op grond van artikel 28 en 29 van de Huisvestingswet. De huisvesting van deze vergunninghouders is een zelfstandige taak van het college. Met vergunninghouders wordt bedoeld: voormalig asielzoekers met een verblijfsvergunning. Zij worden voor de wet gelijkgesteld aan Nederlanders.

Dat het behalen van die taakstelling moeizaam verloopt, komt door eerder opgelopen achterstanden uit het Pact van Brabant (2016), maar méér nog door de toenemende druk op de sociale huurvoorraad. Als we dit jaar de taakstelling + achterstand wederom niet halen, dan kan de provincie in de plaats treden van onze gemeente. Immers, op grond van de 'Wet revitalisering generiek toezicht' heeft de toezichthouder van de provincie een beginselplicht om in te grijpen met behulp van het middel van 'indeplaatsredering bij taakverwaarlozing'. De provincie zal dan vanuit onze naam versneld vergunninghouders huisvesten, met alle financiële en maatschappelijke gevolgen van dien. Zij zal immers verminderd rekening houden met andere te huisvesten doelgroepen, spreiding van vergunninghouders over de gemeente en het beperken van de kosten tot het realiseren van geschikte huisvesting op korte termijn. De gemeente moet die rekening betalen.



Het rijk heeft daarbovenop ook nog een verhoging aangekondigd voor de 2^e helft '22. Dat we de taakstelling steeds niet halen komt door de eerder genoemde achterstand die we meeslepen, de toenemende druk op de sociale huurvoorraad en de grote groep andere sociale huurders met voorrang op een huurwoning. Om ondanks het gebrek aan beschikbare sociale huurwoningen toch op korte termijn aan de taakstelling te voldoen en de achterstand in te lopen heeft het college besloten op zeer korte termijn een tussenvoorziening te ontwikkelen. Dit kan in bestaande bouw maar kan ook via het plaatsen van

woonunits op braakliggend terrein. Dit besluit is vooraf ook besproken met de fractievoorzitters op het seniorenconvent op 15 november 2021 (na voorafgaand collegebesluit BW21-00548). Op 19 november 2021 is de raad hierover per brief geïnformeerd.

Tussenvoorziening

Een tussenvoorziening is een gebouw dat gebruikt wordt voor het tijdelijk huisvesten van vergunninghouders en andere aandachtsgroepen die voorrang hebben op een sociale huurwoning. Die eerste groep zijn dus vluchtelingen met een verblijfsvergunning die onder de wettelijke taakstelling vallen en al op de wachtlijst staan om gehuisvest te worden in Bergen op Zoom. In een tussenvoorziening kan de doelgroep tijdelijk worden gehuisvest, bijvoorbeeld voor twee jaar, waarna zij weer doorstromen naar andere huisvesting. De vergunninghouders tellen direct mee voor de taakstelling vanaf het moment dat ze in de tussenvoorziening woonachtig zijn. In de huurperiode kunnen zij inschrijfduur opbouwen en daarmee zonder voorrang uitstromen naar reguliere huur, binnen of buiten de gemeente. Op deze manier kan de gemeente bijdragen aan de oproep van het rijk voor snellere uitstroom uit de AZC's, maar ook voldoen aan de wettelijke opgelegde taakstelling. Ook wordt hiermee de oplopende druk op de (sociale) woningmarkt op zeer korte termijn minder. Op de iets langere termijn – na maximaal 2 jaar in de tussenvoorziening, dienen de huurders wel weer uit te stromen naar de reguliere (sociale) woningmarkt. Dit gebeurt echter op verschillende momenten in het jaar en niet iedereen stroomt uit binnen de gemeente of binnen het woningaanbod van De wooncoöperatie. Zonder de tussenvoorziening zouden deze personen echter meteen al op het reguliere aanbod van de wooncoöperatie drukken, nu pas later. Overigens zijn we met de wooncoöperatie in gesprek voor het realiseren van een tussenvoorziening, voor zowel vergunninghouders als reguliere spoedzoekers in de eigen gemeente. De wooncoöperatie ziet echter geen mogelijkheden om op (zeer) korte termijn een tussenvoorziening te realiseren. We zullen als gemeente dus zelf actie moeten ondernemen.

Onze gemeente heeft via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een subsidie van € 300.000,- ontvangen om te investeren in zo'n tussenvoorziening. Deze voorziening moet dan wel 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven en de (ver)bouw moet aanvangen binnen twee jaar na het verkrijgen van de subsidie (nu nog zo'n anderhalf jaar). Echter, om op tijd aan de gemeentelijke taakstelling te voldoen moeten we nog 82 personen huisvesten vóór half december 2022. 50 hiervan vallen binnen de prestatieafspraken met de sociale wooncoöperatie, maar het is de vraag of dat nog haalbaar is gezien de schaarste op de woningmarkt. Daarbij komt nog dat de wettelijke taakstelling voor de 2^e helft van 2022 wordt verhoogd.

Er is dus behoefte aan flexibele woonruimte (tussenvoorziening) voor de zeer korte termijn. Vooral voor stellen en alleenstaanden, omdat die woningen schaars zijn in het sociaal huuraanbod. Een tussenvoorziening bevat idealiter naast vergunninghouders een gezonde mix van andere doelgroepen met voorrang op sociale huur. Bijv. dak- en thuislozen, studenten, gescheiden gezinnen, spoedzoekers of o.b.v. medische voorrang. Deze gecombineerde vorm van huisvesting van aandachtsgroepen heeft een bewezen positief effect op participatie, integratie, leefbaarheid en draagvlak in de wijk.

2.1.2 (Nood)opvang asielzoekers

De uitstroom van vergunninghouders naar woningen wordt versneld, niet alleen hier maar in het hele land. Maar toch gaat dit nog te langzaam en zijn de AZC's nog overvol. Dit betekent dat er los van huisvesting volgens de taakstelling ook opvang aan asielzoekers moet worden verleend. Voor de korte termijn betekent dit voor ons district (de Markiezen) 400 reguliere opvangplaatsen voor minimaal één jaar gerealiseerd moeten worden. Dit moest eigenlijk al voor 1 juli zijn doorgegeven. Voor de zeer korte termijn moet ons district 225 personen noodopvang bieden. Met gemeente Woensdrecht is ondertussen bestuurlijk afgestemd dat tezamen wordt opgepakt. Woensdrecht vangt van 1 t/m 28 augustus 85 asielzoekers op in een sporthal en gemeente Bergen op Zoom neemt het stokje over van 28 augustus t/m 1 oktober. Op dit moment wordt bekeken – o.a. met deze collegeopdracht - welke locatie hiervoor kan worden ingezet en hoe we dingen als vervoer en maaltijden het best kunnen organiseren.

Dit moet – op het moment van schrijven van deze collegeopdracht - nog aan de gemeenteraad worden meegedeeld. In het voormalig focusakkoord van onze raad (programma 1, onderdeel 6.1) staat dat de raad een positieve houding heeft tegenover de tijdelijke opvang voor vluchtelingen bij een vluchtelingencrisis, maar dat zij niet open staan voor permanente groepshuisvesting. In het huidige bestuursakkoord 'Samen Bergen verzetten'

is hierover het volgende opgenomen: “Om urgente doelgroepen te huisvesten, werken wij mee aan tijdelijke oplossingen”. Het lijkt er dus op dat deze samenwerking met Woensdrecht in het kortdurend opvangen van asielzoekers op begrip van de raad zal kunnen rekenen. Of dat bij de reguliere opvang van hogere aantallen en voor langere duur ook geldt is nog maar de vraag. De opvang voor een periode van tenminste één jaar (reguliere opvang) is weleens waar niet permanent, maar wel ingrijpender dan de twee maanden waar we ons nu op hebben toegelegd.

Het kabinet verkent op dit moment de mogelijkheden voor een juridisch instrumentarium om gemeenten te kunnen dwingen tot het opvangen van asielzoekers, ook voor de langere duur (reguliere opvang). De druk op veiligheidsregio's, districten en gemeentes – waaronder de onze – is echter nu al zeer hoog. Zo heeft het COA eerder al een lokaal pand op het oog gehad dat geschikt is voor het opvangen van 300 tot 400 personen. Het zou dan gaan om kansrijke asielzoekers en vergunninghouders die in afwachting zijn van huisvesting in onze regio. Zij konden dit pand pas inzetten als de gemeente hiermee instemde, maar als het aan het kabinet ligt dan is die instemming vanaf 1 januari 2023 niet meer nodig. Het pand in kwestie is ondertussen verkocht, maar daarmee is het risico nog niet verdwenen dat onze gemeente uiteindelijk een opvanglocatie wordt opgelegd. Er is zelfs alweer een nieuwe locatie in beeld bij het COA: brasserie Bozlust (het voormalig Stayokay).

Het opvangen van asielzoekers brengt vaak maatschappelijke onrust mee, omdat dit mensen zijn zonder vergunning, waarvan niet 100% zeker is dat ze het recht krijgen om hier te blijven. Verder is de kortdurende noodopvang vaak geen humane manier om vluchtelingen op te vangen, vanwege het gebrek aan privacy en faciliteiten, maar ook vanwege het verplaatsen van mensen van noodopvang naar noodopvang. Helaas is de nood op dit moment zo hoog dat het Rijk en het COA geen andere oplossing zien. Het is te hopen dat gemeenten snel een meer duurzame vorm van opvang zullen bieden, waarbij vergunninghouders en kansrijke asielzoekers hun huisvesting in de regio in goede omstandigheden kunnen afwachten en al kunnen beginnen met participeren en inburgeren.

2.1.3 Opvang Oekraïense vluchtelingen

Het Rijk heeft aan het begin van de Oekraïense oorlog het verzoek gedaan aan de 25 veiligheidsregio's (hierna te noemen: VR) om 50.000 opvangplekken te realiseren voor gevluchte Oekraïners. Dit kwam neer op 2.000 opvangplekken per regio en daarmee 110 plekken in Bergen op Zoom. Hier voldeden we ruim aan, met de 140 Oekraïense vluchtelingen die momenteel in Avondvrede worden opgevangen. Dit is wel gelijk de maximale capaciteit van het gebouw.

Het Rijk heeft op 29 april de opvangopgave verhoogd met wat neerkomt op 900 opvangplekken voor district de Markiezaten. Bergen op Zoom heeft in totaal een inwonersaantal van 67.514 op peildatum 1-1-2021, wat een percentage geeft van 16 procent op het districtstotaal. Van de 900 opvangplekken moeten er in de gemeente Bergen op Zoom dus 216 plekken gerealiseerd moeten worden.

Het regionaal beleidsteam (RBT) heeft aan de drie districten de “opdracht gegeven” om de additionele noodopvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen, uiterlijk op 23 juni jongstleden, te realiseren. Het Rijk heeft aangegeven deze additionele opgave te kwalificeren als een inspanningsverplichting. Met 140 opvangplekken op Avondvrede komen we in Bergen op Zoom nog 76 plekken tekort. Het college heeft eerder besloten om het voormalig politiebureau aan de Jacob Obrechtlaan 9 hiervoor in te zetten, welke op 15 juli wordt opgeleverd. Ondertussen is besloten dit pand volledig voor vergunninghouders in te gaan zetten en verder te kijken naar een nieuwe 2^e opvanglocatie voor Oekraïners (collegebesluit BW22-00319 op 29 juni 2022).

2.2 Doelstelling van het project

De doelstelling van het project is om te voldoen aan onze opgelegde opgaven voor de drie vluchtelingenopgaven, binnen de daarbij gestelde termijnen en voorwaarden, dan wel: het naar tevredenheid vervullen van een deel daarvan in samenspraak met het district en de veiligheidsregio.

Doelgroep	Vorm	Opgave	Wanneer	Opgave voor	Opgave van
Vergunninghouders	Huisvesting	114 personen (32 gerealiseerd)	Vóór 15-12	Gemeente BoZ	Rijk (provincie houdt toezicht)

Vergunninghouders	Tussen-voorziening (huisvesten)	150 personen district (450 personen voor VR)	Vóór Nog niet besloten	District de Markiezaten	Veiligheids-regio
Vergunninghouders & kansrijke asielzoekers	Reguliere opvang-plaatsen (ten minste één jaar)	400 personen (was eerst 650, maar rest VR heeft extra geplaatst. Rsd vangt er al 50 op, dus nog 350 te gaan)	Vóór 01-07	District de Markiezaten	Rijk / Provincie / COA
Asielzoekers	(Crisis)nood opvang (3 maanden, was eerst 2 weken)	225 personen (was eerst 150 personen)	Van 1 juli tot 1 oktober 2022	Veiligheids-regio, per periode één district	Rijk / Provincie / COA
Oekraïners	Opvang 1-2 jaar	216 personen	Vóór 23-06	Gemeente BoZ	Rijk / VR

Als de opgave voor asielzoekers naar rato doorgerekend zou worden naar gemeentes betekent dit het volgende. Hier naar rato invulling aan geven is echt echter (financieel) niet haalbaar voor het COA gezien de beperkte schaalgrootte van sommige gemeentes en de organisatie en kosten die bij de opvang komen kijken:

Gemeente	Inwoners op 1-1-2021	% o.b.v. inwoners	Reguliere opvang asielzoekers	Noodopvang asielzoekers
Roosendaal	77.200	27%	110	62
Bergen op Zoom	67.514	24%	96	54
Moerdijk	37.185	13%	53	30
Halderberge	30.430	11%	43	24
Steenbergen	24.310	9%	35	19
Rucphen	23.080	8%	33	18
Woensdrecht	22.028	8%	31	18
TOTAAL	281.747	100%	400	225

2.3 Scenario's

Hieronder volgen de basaal uitgewerkte mogelijke scenario's. De bedoeling is dat het een basis vormt waarop de gemeenteraad advies kan geven. Waarna het college één of meerdere voorkeursscenario's per opgave (vergunninghouders, asielzoekers, Oekraïners) kiest. Wanneer het college richting heeft gekozen kan de projectgroep vluchtelingenopgave de gekozen scenario's dieper uitwerken in een projectplan voor iedere opgave. Deze worden dan nogmaals voorgelegd aan het college alvorens tot uitvoering over te gaan.

2.3.1 Huisvesting vergunninghouders

1e scenario vergunninghouders: niets doen (college raadt dit scenario af)

Op dit moment zijn we voor het behalen van de taakstelling vooral afhankelijk van de wooncoöperatie. We zijn de volgende prestatieafspraken van 2021-2025 met hen overeengekomen: "Stadlander zorgt voor jaarlijks huisvesting 100 statushouders in de bestaande voorraad en indien de behoefte groter blijkt, dan zal Stadlander hier bovenop een extra inzet naar vermogen vertonen". Deze prestatieafspraken zijn op dit moment niet meer toereikend met een taakstelling van 114 personen voor 2022, die nog verhoogd zal worden door het Rijk. Ook is het de vraag of het aantal in de prestatieafspraken nog haalbaar is binnen de huidige woningnood en de omvang van de andere voorrangsdoelgroepen.

Risico's:

De 'Wet revitalisering generiek toezicht' geeft de toezichthouder van de provincie een beginselplicht om in te grijpen met behulp van het middel van 'indeplaatsredering bij taakverwaarlozing'. De provincie zal dan vanuit naam van de gemeente versneld vergunninghouders huisvesten, met alle financiële en maatschappelijke gevolgen van dien. Zij zal immers verminderd rekening houden met andere te huisvesten doelgroepen, spreiding van vergunninghouders over de gemeente en het beperken van de kosten tot het realiseren van geschikte huisvesting op korte termijn. De gemeente moet die rekening betalen.

2e scenario vergunninghouders: Realiseren tussenvoorziening aan JO-laan 9 (collegebesluit)

Om op tijd aan de taakstelling van dit jaar te voldoen en om een bijdrage te leveren aan het capaciteitsprobleem in de asielzoekerscentra is door het college gekozen voor het op korte termijn inzetten van het oud politiebureau aan de Jacob Obrechtlaan 9 als tussenvoorziening voor vergunninghouders. Dit is voor de korte termijn een logische oplossing, maar op de langere termijn niet direct. Eerder is namelijk besloten dat het pand verkocht moet worden, dit is nu uitgesteld naar half 2024 vanwege het eerdere besluit om het gebouw in te zetten voor Oekraïense vluchtelingen en het latere besluit om hier in plaats daarvan vergunninghouders te huisvesten. We stellen als gemeente een verkoopopbrengst van circa € 2.000.000,- uit op het moment dat we besluiten het pand niet te verkopen. Het pand kan echter ook verkocht worden tijdens de verhuurperiode, met overname van de tijdelijke huurders. De vergunninghouders huren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst voor (on)zelfstandige woonruimte op basis van de leegstandswet.

De kosten die gemaakt zijn om de Jacob Obrechtlaan 9 geschikt te maken als Oekraïense opvanglocatie. bedragen ca. € 429.000,-. Voor dit bedrag (verhoogd ten opzichte van de eerste raming van ca. € 300.000,-) heeft het ministerie van Justitie & Veiligheid akkoord gegeven op volledige vergoeding. Deze vergoeding gold alleen voor als het pand ook daadwerkelijk wordt ingezet voor opvang Oekraïense vluchtelingen. Nu er is besloten dit niet meer te doen vervalt deze bijdrage vanuit het ministerie. Ondanks de te verwachten huuropbrengsten van € 285.600,- voor de duur van twee jaar (gebaseerd op 34 kamers met een maximale huur van € 350,00 per maand) stevenen we af op een tekort van € 135.000,- op basis van de huidige verbouwing. Hierbij is dan nog geen rekening gehouden met gebruikerslasten/eigenaarslasten die vanuit de huuropbrengst moeten worden voldaan. Er dient een goede vastgoed exploitatie voor de JO-laan 9 te worden opgesteld die de huurinkomsten en bijdrage servicekosten inzichtelijk maakt en tevens alle kosten en lasten voor huurder en eigenaar. Hierbij dient rekening te worden gehouden met energiekosten, onderhoud/storingen, schoonmaakkosten, verzekeringen, uitbesteden van beheer/administratie, beheer en beveiliging op locatie e.d.

Daar komt nog bij dat om het pand geschikt te maken voor bewoning van vergunninghouders het onvermijdelijk zal zijn om extra investeringen aan het pand te doen, bijvoorbeeld met het oog op het realiseren van deels eigen sanitaire voorzieningen in de woonunits, waar dit nu nog gedeeld is, maar ook investering op het gebied van (geluids)isolatie en brandveiligheidseisen e.d. om aan de minimale wooneisen conform Bouwbesluit te voldoen. De locatie is nu geschikt voor vluchtelingenopvang waarbij er rekening is gehouden met een aanwezigheid van 24-7 van een beheerder/beveiliging. Dit heeft grote consequenties voor de brandveiligheid, om dit op het juiste niveau te krijgen dienen er sowieso aanvullende werkzaamheden te worden gedaan. Dit betekent ook dat er opnieuw een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Omdat de locatie wordt gebruikt voor het huisvesten voor een langere periode (2 jaar) middels een huurovereenkomst, dient het pand aan strengere eisen te voldoen. Hierbij is een transformatie naar een woonbestemming niet uitgesloten met de eis dat de ruimtes voldoen aan het Bouwbesluit. Hierbij komen dan andere isolatiewaarden en brandveiligheidseisen. De JO-laan 9 is – ten tijde van het schrijven van deze collegeopdracht - geschikt gemaakt voor tijdelijke opvang vluchtelingen waarbij er andere eisen gelden op gebied van brandveiligheid en bouwbesluit dan wanneer het pand langer ingezet gaat worden voor huisvesting. Dit betekent dus extra kosten, die niet volledig kunnen worden gedekt met de huurprijs, omdat een periode van twee jaar gewoonweg te weinig is om de investering eruit te halen.

Bij dit scenario zijn dus wat deelsscenario's denkbaar:

2a. JO-laan 9 ombouwen tot zelfstandige woonruimten (college raadt dit scenario af)

We kunnen zelf extra investeringen aan de Jacob Obrechtlaan 9 doen om te kunnen verhuren als zelfstandige woonruimten met hogere huurprijs (+/- € 410,- p.m.), pand na 2 jaar verkopen en hopen dat

de tekorten meevallen. Echter is uit de technische schouw (op 14-7) gebleken dat alleen al voor de eisen van brandveiligheid (rookmelders, luchtbehandeling, verwarming ect.) er al een ingrijpende verbouwing moet plaatsvinden. De grof geschatte kosten n.a.v. de schouw bedragen voor de brandveiligheid ca. € 450.000,-. Dit zijn verplichte kosten om het pand geschikt te maken voor tijdelijke bewoning van groepen mensen in plaats van tijdelijke opvang van groepen mensen.

Uit de technische schouw is verder gebleken dat om zelfstandige woonruimtes te maken alle ruimtes eigen faciliteiten moeten krijgen, (wc, douche met wastafel en een kookgelegenheid). Om eigen kookunits te realiseren zijn er naast voorgenoemde kosten ook nieuwe brandwerende compartimenten noodzakelijk wat zeer kostbaar is. De binnen-structuur van het pand moet vrijwel helemaal gesloopt worden en opnieuw worden opgebouwd. Een dergelijke verbouwing is een zeer ingrijpende, technisch ingewikkelde verbouwing, waarbij er veel rioleringswerk (standleidingen, liggende leidingen), leidingwerk en installaties ect. moet worden aangepast. Uitgaande van het maximaal te realiseren aantal woonunits (47), komen de grof geschatte kosten hiervan uit op ca. € 1.310.000,-, samen met de € 450.000,- voor de basis brandveiligheid, komt dit neer op € 1.760.000,-, met de al gemaakt kosten van € 429.000,- komen de geschatte totale kosten neer op **€ 2.189.000,-**. De maximale huurinkomsten bedragen gemiddeld € 410,- p.m. per zelfstandige woonunit. Uitgaande van de verhuur van 47 woonunits voor twee jaar, bedragen de huurinkomsten circa **€ 462.480,-**. De verhuurperiode van twee jaar is dus veel te weinig om de benodigde investeringen terug te verdienen en er blijft een uiteindelijk tekort over van c.a. **€ 1.726.520,-**, die met de verkoop naar alle waarschijnlijkheid ook niet kan worden terugverdiend.

Daarnaast dient onderzocht te worden welk vergunningstraject er dient te worden doorlopen. Er dient namelijk te worden afgeweken van het bestemmingsplan en een bouwvergunning zal noodzakelijk zijn. Tevens dienen alle woonruimtes een eigen voordeur met huisnummering te hebben.

2b. JO-laan 9 verbouwen tot ONzelfstandige woonruimten (college raadt dit scenario af)

Zelf extra investeringen aan de Jacob Obrechtlaan 9 doen om te kunnen verhuren als onzelfstandige woonruimten met lagere huurprijs (+/- € 350,- p.m.), pand na 2 jaar verkopen en hopen dat de tekorten meevallen. Indien er wordt gekozen om de units als onzelfstandige woonruimtes te behouden, hoeven er niet in iedere ruimte eigen faciliteiten te worden gecreëerd, zoals wc, douche wastafel en kookgelegenheid), maar blijven die gedeeld zoals nu het geval is. Er dienen wel nog aanpassingen te worden gedaan i.v.m. geluidsisolatie. Deze kosten zijn nog niet bekend, omdat de normen niet bekend zijn. Hou ook rekening met extra aanvullende kosten zoals brievenbussen, intercom en andere voorzieningen in een woongebouw.

De eerder genoemde verplicht te maken kosten van € 450.000,- brandveiligheid blijven in dit scenario wel overeind. Er worden dan dus geen extra faciliteiten in de woonruimtes aangebracht. Samen met de al gemaakte kosten van € 429.000,- komen de geschatte totale kosten neer op **€ 879.000,-**. De maximale huurinkomsten bedragen gemiddeld € 350,- p.m. per onzelfstandige woonunit. Uitgaande van de verhuur van (maximaal) 47 onzelfstandige woonunits voor twee jaar, bedragen de huurinkomsten circa **€ 394.800,-**. De verhuurperiode van twee jaar is dus te weinig om de benodigde investeringen terug te verdienen en er blijft een uiteindelijk tekort over van c.a. **€ 484.200,-**, die met de verkoop wellicht ook niet kan worden terugverdiend.

2c. JO-laan 9 z.s.m. verkopen zonder extra investeringen (college raadt dit scenario af)

We kunnen er ook voor kiezen om zelf geen extra investeringen meer doen, maar het pand op korte termijn al te verkopen, met de eis om het pand een zekere periode in te zetten als tussenvoorziening voor vergunninghouders en eventueel andere aandachtsgroepen.

Er zijn meerdere ontwikkelaars/investeerders en maatschappelijke organisaties die zich gemeld hebben met interesse om de JO-laan te kopen, te gebruiken voor vluchtelingenopvang en daarna te kunnen herontwikkelen. Groot voordeel hiervan is dat de organisatie minder capaciteit kwijt is op bepaalde vraagstukken en dat tevens de verkoopopbrengst wordt gerealiseerd. Groot nadeel is dat de gemeente een deel van regie uit handen geeft (niet voor wat betreft de wettelijke taakstelling). Voorwaarde voor een dergelijke constructie zijn goede financiële en juridische voorwaarden opstellen. De

verkoopopbrengst wordt geboekt op de grondexploitatie Stationsgebied en zal weinig invloed hebben op de eindwaarde.

2d. JO-laan 9 voorlopig niet verkopen, in strijd met eerder besluit

Als we de JOL niet verkopen en zelf voor langere periode de tussenvoorziening in stand houden, stellen we als gemeente op korte termijn een verkoopopbrengst uit van circa € 2.000.000,-, maar kunnen we door middel van langere verhuur wel de investering er (deels) aan terugverdienen. Als we het langer dan 10 jaar inzetten voor aandachtsgroepen, kunnen we hier ook de verkregen subsidie van € 300.000,- voor gebruiken.

Risico's:

Een financieel tekort door het doen van investeringen aan de Jacob Obrechtlaan, die we niet volledig kunnen dekken vanuit de geringe verhuurinkomsten. Om een huurprijs (onder de huurtoeslaggrens) te bepalen voor een woonruimte, dient er te worden gewerkt conform het puntenstelsel woningwaardering van de Rijksoverheid. Dit is een wettelijke bepaling en wijkt hierin af van ons vastgoedbeleid waarin staat beschreven dat er kostprijs dekkend verhuurd dient te worden. Tevens dient er rekening te worden gehouden met hoge eigenaarslasten en gebruikerskosten die slechts deels, conform wet- en regelgeving, kunnen worden doorberekend aan huurders middels servicekosten. Er dient dus rekening te worden gehouden met dat lang niet alle kosten gedekt kunnen worden uit de huurinkomsten en servicekostenbijdragen. Het tekort zonder de extra investeringen in de scenario's hierboven zal naar schatting al € 135.000,- bedragen.

Het pand Jacob Obrechtlaan 9 is opgenomen in de grondexploitatie "Stationsgebied e.o.". Als Jacob Obrechtlaan 9 voor meer dan twee jaar wordt ingezet als tussenvoorziening betekent dat, dat de grondexploitatie -€ 1.593.818 (negatief) afsluit (nu € 603.246 'positief') omdat de opbrengst in 2022 of 2023 niet wordt gerealiseerd. Er is wel rekening gehouden met een verkoopopbrengst van ca. € 2.000.000,-. Dit betekent dat de beoogde verkoopopbrengst in de grondexploitatie moet worden gestort, dit kan plaatsvinden door vanuit de algemene reserve het negatieve saldo van ca. € 1.593.818,- naar de verliesvoorziening negatieve grondexploitaties te storten, om vandaar uit de negatieve afsluiting Stationsgebied e.o. te dekken. Dit verlies kan verminderd worden indien we in de vervolgitwerking het pand kunnen activeren, dan wel alsnog kunnen verkopen. Het pand vertegenwoordigt immers nog steeds een waarde.

3e scenario vergunninghouders: Afzien van JO-laan 9 en elders een tussenvoorziening realiseren

Dit moet dan wel inzetbaar zijn voor het einde van dit jaar, om op tijd te kunnen voldoen aan de wettelijk opgelegde taakstelling.

3a. Avondvrede inzetten en Oekraïense vluchtelingen verplaatsen naar JO-laan 9

Na het besluit om de Jacob Obrechtlaan 9 in te zetten als tussenvoorziening, is gebleken dat de investering die nodig is om het pand geschikt te maken voor de tijdelijke bewoning door vergunninghouders waarschijnlijk hoger uitvalt dan verwacht, vanwege strengere geluids- en brandveiligheidseisen. Dit heeft bij wat technische collega's de vraag opgeworpen waarom we niet inzetten op het gebruiken van Avondvrede als tussenvoorziening. Immers: dit pand had al een woonbestemming en heeft al woonruimtes voorzien van huisnummers, eigen douche, wc en keukentje. Dit pand is ooit al eens in beeld geweest als mogelijke locaties voor een tussenvoorziening, maar de eigenaar van het pand (de wooncoöperatie) zag dit uiteindelijk niet meer zitten en de Oekraïense opvang vond haar plek daar waardoor het gesprek hierover stokte. Nu lijkt het echter inefficiënt om een nieuwe tussenvoorziening te realiseren in een pand dat op dit moment (zonder extra investeringen) alleen geschikt blijkt voor opvang. Terwijl een ander pand, dat wel al geschikt is als tussenvoorziening gebruikt blijft worden voor opvang, die ook zou kunnen plaatsvinden aan de Jacob Obrechtlaan 9. Andere locaties die voor het einde van het jaar ingezet kunnen worden als tussenvoorziening lijken er – na eerdere inventarisaties met de wooncoöperatie en zonder ingrijpende verbouwingen – niet te zijn.

Risico's:

Uiteraard zijn er naast de voordelen qua planning en investering ook nadelen aan dit deelscenario, namelijk: hoe valt het bij de Oekraïense vluchtelingen in kwestie als zij hun plekje moeten verlaten? Hoe valt het in de directe omgeving van Avondvrede? Kan de JO-laan 9 in het kader van de (brand)veiligheid en capaciteit wel ingezet

worden voor de opvang van 140 Oekraïners, aangezien dat oorspronkelijk voor 80 tot 100 personen was bedoeld? En bovenal: wil De wooncoöperatie hier wel aan meewerken? Anderzijds is het huisvesten van vergunninghouders ook een taak van De wooncoöperatie en heeft zij hierin de expertise. Het lukt de wooncoöperatie op dit punt niet om te voldoen aan de afgesproken 100 vergunninghouders per jaar en dit is al een behoorlijke tijd zo, vanwege verklaarbare redenen. Je kunt je dus afvragen of De wooncoöperatie geen maatschappelijke plicht heeft om de verhuur van de tussenvoorziening voor haar rekening te nemen, maar de vraag is of dit bespreekbaar is als het om locatie Avondvrede vraagt, en zo ja, voor hoelang ze dat willen inzetten. In eerdere gesprekken is namelijk gebleken dat De wooncoöperatie plannen heeft om het pand over circa 5 jaar te slopen en hier nieuwbouw te realiseren. Dit betekent dat de gesubsidieerde € 300.000,- dus niet kan worden ingezet voor dit gebouw, aangezien de voorwaarde is om de subsidie te gebruiken, om de tussenvoorziening minimaal 10 jaar in te zetten.

Als dit scenario al mogelijk is, dient er nader te worden onderzocht hoe om te gaan met de verkoop van de Jacob Obrechtlaan 9, dit zou kunnen worden meegenomen in de onderhandelingen met De wooncoöperatie om Avondvrede als tussenvoorziening in te zetten en de Jacob Obrechtlaan 9 De wooncoöperatie te verkopen. Hierbij dient dan wel rekening te worden gehouden met het Didam-arrest en het gelijkheidsbeginsel. In dit Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dit betekent dat de gemeente niet meer als hoofdregel één op één privaatrechtelijke rechtshandelingen met één partij mag verrichten maar andere partijen ook een kans moet bieden. Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat op grond van objectieve, toelaatbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, hoeft er geen mededingingsruimte te worden geboden. In dat geval moet de gemeente haar voornemen tot verkoop vooraf tijdig bekendmaken op een zodanige wijze dat iedereen daar kennis van kan nemen, waarbij gemotiveerd wordt waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde, in casu bijvoorbeeld De wooncoöperatie, in aanmerking komt.

3b. Hostel-gedeelte van brasserie Bozlust inzetten als tussenvoorziening

Een andere locatie is ook in beeld gekomen, namelijk Brasserie Bozlust (voormalig Stayokay). De eigenaar heeft zonder tussenkomst van de gemeente bij het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (hierna: COA) aangegeven dat hij zijn hostel-gedeelte graag ter beschikking stelt als opvanglocatie. Mogelijk is dit ook een goed alternatief voor de tussenvoorziening, het zijn immers al kleine woonunits waar in het verleden vaker voor langere duur is verbleven. Ook kan het realiseren van een tussenvoorziening op deze plek mogelijk voorkomen dat er een AZC wordt gevestigd op deze plek. Het COA acht deze plek hiervoor namelijk geschikt hebben zij de gemeente verteld. Op dit moment kan een dergelijke juridische aanwijzing nog niet worden gegeven, maar als het aan het kabinet ligt dan komt daar (wellicht al op 1 januari 2023) verandering in, met dwangwetgeving. Uit het provinciaal burgemeestersoverleg op 12-07 is naar voren gekomen dat er specifiek naar ons district wordt gekeken en meer specifiek ook naar onze gemeente, aldus burgemeester Petter.

Risico's:

In 2021 hebben de huidige eigenaren het perceel Boslustweg 1 overgenomen van Stayokay. Het perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een recreatiebestemming. Op het perceel is ook het natuurpodium gevestigd. Het natuurpodium is onderdeel in realisering in uitvoering van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In 2022 is door toezichthouders van de gemeente geconstateerd dat de recreatieverblijven op het perceel door de huidige eigenaren worden verhuurd voor permanente bewoning. Door dit gebruik handelen de huidige eigenaren in strijd met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tegen deze overtreding is handhavend opgetreden door middel van een last onder dwangsom. Aan de huidige eigenaren is een termijn verleend voor het beëindigen van de bewoning. Een aantal bewoners is inmiddels vertrokken. Op dit moment worden nog 14 recreatieverblijven permanent bewoond. Met de eigenaren is er regelmatig contact om de stand van zaken te bespreken. De indruk bestaat dat de eigenaren willens en wetens het perceel in strijd met het bestemmingsplan in gebruik hebben genomen en nooit de intentie hebben gehad om het perceel recreatief te gaan gebruiken.

De vraag is dus of het wel zuiver is als we nu wel tijdelijke bewoning (i.p.v. permanente) toestaan, nu dit onszelf goed uitkomt, door de locatie in te zetten als tussenvoorziening (= tijdelijke huisvesting). Hier zal dan wel een goede aanpak voor moeten worden bedacht, met aandacht voor met name de communicatie.

4e scenario vergunninghouders: Inzetten porto-cabines / noodunits / tiny houses

Een ander scenario is om te onderzoeken of er op een braakliggend terrein noodcabines/tiny houses o.i.d. kunnen worden geplaatst als tussenvoorziening. Hierdoor worden er ook geen sociale huurwoningen onttrokken aan de woningvoorraad.

Risico's:

De kosten hiervoor zijn vrij hoog, er dient een gehele nieuwe tussenvoorziening te worden gerealiseerd. Ook zijn levertijden van materialen nu erg lang en ook aannemers/bouwbedrijven kennen momenteel lange wachttijden. Daarnaast dient de tussenvoorziening half december 2022 gereed te zijn, wat vrijwel niet haalbaar is om een dergelijke nieuwe voorziening te realiseren. Er dient verder onderzoek te worden gedaan naar de kosten en mogelijke plaatsen waar dit eventueel gerealiseerd kan worden voor op de langere termijn.

5e scenario vergunninghouders: Inzetten van andere (kleinere) locaties als tussenvoorziening (college raadt dit scenario af)

Risico's:

De vraag is of het kleinschalige initiatief aan [REDACTED] opweegt tegen de inzet van tijd en capaciteit gezien de omvang van de opgave. De vraag is ook of we op tijd meerdere kleine tussenvoorzieningen kunnen realiseren om daarmee nog dit jaar aan onze taakstelling te voldoen?

Van de andere twee gebouwen verwachten we dat er vanwege de verminderde staat veel investeringen nodig zijn, waarvan de kans zeer klein is dat we deze op tijd kunnen realiseren om aan de taakstelling te voldoen. Ook zullen de kosten wellicht niet lager zijn dan de kosten voor het gereedmaken van de Jacob Obrechtlaan 9.

6e scenario vergunninghouders: wooncoöperatie opleggen om z.s.m. een x-aantal vrijgekomen woningen aan vergunninghouders toe te wijzen (college raadt dit scenario af, alleen een optie als het echt niet anders kan)
Dit scenario vereist juridisch nog wel wat uitzoekwerk. Bijvoorbeeld in het kader van de reikwijdte van onze gemeentelijke bevoegdheden o.b.v. bijvoorbeeld de Woningwet en de huisvestingsverordening.

Risico's:

Verslechtering onderlinge verhoudingen met de wooncoöperatie.

2.3.2 (Nood)opvang asielzoekers

1e scenario asielzoekers: Noodopvang asielzoekers bieden voor twee maanden (al ingeslagen route)

De veiligheidsregio's hebben de opdracht gekregen om 225 asielzoekers op te vangen in (crisis)noodopvang, omdat op dit moment de uitstroom van vergunninghouders uit de AZC's nog niet voldoende is om iedereen een plek te bieden. Iedere gemeente levert daarin op zijn of haar manier een bijdrage en er wordt ook specifiek naar Bergen op Zoom gekeken. Bestuurlijk is er uiteindelijk besloten om mee te gaan in een voorstel van gemeente Woensdrecht waarbij zij voorstellen zelf 85 asielzoekers op te vangen voor de duur van één maand (01-08 t/m 28-08), als Bergen op Zoom dit de maand daarna doet (28-08 t/m 1-10). Op dit moment is hier nog geen locatie voor gevonden, maar zijn er wel drie locaties op het oog: de Stoelemat, het voormalig Stayokay hostel en de Jacob Obrechtlaan 9. De eerste locatie is door onszelf benaderd en de tweede locatie heeft zichzelf rechtstreeks bij het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) gemeld. Ook hierbij zijn dus meerdere scenario's denkbaar:

1a. Stoelemat inzetten als noodopvang

Gezien een eerder besluit om de sporthallen te ontlasten na corona. Het eerste verkennende gesprek is achter de rug en het lijkt erop dat de eigenaar van de Stoelemat wel een bijdrage wil leveren in de opvang. In beginsel wordt de opvang volledig vergoed door het rijk / COA, maar de randvoorwaarden zijn nog niet volledig bekend. In de basis zullen alle aspecten van de opvang echter kunnen worden gedeclareerd. Intern kampen met echter met onderbezetting op dit dossier, o.a. door alle ontwikkelingen en is het dus lastig om alles goed en zorgvuldig voor te bereiden, zoals de huur van het pand en van bedden, plus het regelen van vervoer, catering en de hulpverleners op locatie.

1b. Hostel-gedeelte van brasserie Bozlust inzetten als noodopvang

Een alternatief is het toestaan dat het COA tijdelijke opvang van asielzoekers organiseert in het voormalig Stayokay hostel, zonder inzet vanuit de gemeente. De eigenaar van het voormalig Stayokay (nu Brasserie Bozlust) heeft uit zichzelf het COA benaderd, om de huisjes bij zijn brasserie tijdelijk ter beschikking te stellen voor asielzoekers. Het COA heeft hier wel oren naar en wil een en ander graag nader zien en bespreken. Volgens het COA is het wellicht zelfs mogelijk om hier de noodopvang te vestigen vanaf 28 augustus. Al hopen zij uiteraard op opvang voor de langere duur uiteindelijk. Het voordeel van dit scenario is de ligging van de locatie in het buitengebied, met weinig impact op de eigen inwoners, maar bovenal het feit dat het COA de locatie in dit geval zelf runt en de overeenkomst met de eigenaar sluit (met het oog op mogelijk langere opvang, waar deze locatie zich waarschijnlijk voor leent), waardoor we hier als gemeente buiten blijven en we weinig tot geen beroep hoeven doen op de eigen organisatie.

1c. JO-laan 9 inzetten als noodopvang

Nog een alternatief is de Jacob Obrechtlaan 9 (die 15-07 wordt opgeleverd) in te zetten als noodopvang. Dit betekent wel dat er dan tot eind oktober geen werkzaamheden kunnen plaatsvinden ten behoeve van de tussenvoorziening voor vergunninghouders, of andere mogelijke scenario's zoals het opvangen van Oekraïense vluchtelingen. We waren echter al uitgegaan van een vertraging wat betreft de Oekraïense opvang en we gaan er ook vanuit dat er niet op korte termijn een aannemer kan starten om de extra verbouwingen aan de Jacob Obrechtlaan te doen. Tijdelijke opvang van asielzoekers hier valt dus in theorie binnen de mogelijkheden.

1d. Verder zoeken naar alternatieve locatie noodopvang (college raadt scenario af)

Een andere mogelijkheid is om een alternatieve locatie te zoeken, al leert een snelle inventarisatie dat er geen gebouwen anders dan sporthallen zijn die zich op zo'n korte termijn hiervoor lenen. Wel is er een mogelijkheid om te onderzoeken of het Juvenaat ingezet kan worden als mogelijke tijdelijke opvanglocatie. Hier zullen dan wel hoge kosten voor moeten worden gemaakt, deze locatie dient door de gemeente te worden gehuurd.

Risico's:

Een van de grootste risico's is maatschappelijk onrust (vooral bij een locatie als de Stoelemat, in het centrum). Verder is er een groot risico qua planning en capaciteit als niet het COA maar wij zelf aan de lat staan om de opvang te realiseren. We hebben immers nu al capaciteitsproblemen en niet alleen op dit dossier. Dit laatste is het geval bij alle locaties, behalve Bozlust, omdat het COA zelf al in gesprek is met deze partij en naar alle waarschijnlijkheid hoopt dat de stap naar langdurigere opvang kleiner is als we eerst kunnen wennen aan de noodopvang op deze plek.

De risico's bij het inzetten van Bozlust zijn hetzelfde als bij scenario 3b van het 'huisvesten vergunninghouders', met het verschil dat het hier gaat om opvang en niet om huisvesten (al dan niet tijdelijk), waardoor wellicht beter te verkopen is dat permanente bewoning niet wordt toegestaan, maar opvang anders is. Door de politie is echter aangegeven dat er op dit moment er géén bezwaren bestaan om deze locatie als potentiële opvanglocatie te beschouwen. Wel moet de provincie instemmen zodat de subsidie voor het Landschap van Allure niet in gevaar wordt gebracht. Gezien de huidige urgentie en druk op de vluchtelingenopgave (o.a. vanuit de provincie), is er echter een aannemelijke kans dat provincie mee werkt.

2e scenario asielzoekers: COA toestaan reguliere opvang te realiseren op Bozlust

Wat ook een optie is het COA toestemming verlenen tot het organiseren van langer durende opvang in de gemeente, ook wel 'reguliere opvang'. Het COA heeft hier zelf al een locatie voor in beeld, namelijk Bozlust. Zij moeten hier nog gaan kijken maar op papier zou de locatie aan hun eisen voldoen. De eigenaar van Bozlust heeft zijn locatie (zoals eerder aangegeven) zelf aangemeld bij het COA.

Aanvankelijk was de minimale periode voor reguliere opvang 7 tot 10 jaar, maar dit vereiste is volgens de laatste communicatie vanuit het COA en het ministerie van J&V op dit moment losgelaten en teruggebracht naar ten minste één jaar. Of dit consequenties heeft voor de vergoeding die gemeentes hiervoor ontvangen moet blijken uit de gesprekken met het COA, als dit scenario optioneel blijkt te zijn. Naast de vaste regels en vergoedingen biedt het COA ruimte om aanvullende specifieke kaders in de bestuursovereenkomst op te nemen met de gemeente. Wanneer de gemeente instemt met het realiseren van reguliere opvangplaatsen voor vergunninghouders, dan ontzorgt het COA de gemeente normaliter volledig (behalve als er in de bestuursovereenkomst anders wordt overeengekomen).

Het voornaamste voordeel aan het langer opvangen van asielzoekers is dat het een grote bijdrage levert aan het maatschappelijk probleem, waarmee we ons van een positieve kant laten zien in de regio en in het land. Naast het dragen van de kosten stelt het COA/rijk – o.b.v. het Faciliteitenbesluit opvangcentra – een vergoeding beschikbaar aan de betreffende gemeente die reguliere opvang aanbiedt voor asielzoekers voor een periode van minimaal één jaar (geen kortdurende noodopvang dus). Voor Bergen op Zoom zal deze vergoeding neerkomen op de volgende bedragen:

- 150 bewoners: ca. €112.000,-- per jaar;
- 300 bewoners: ca. €224.000,-- per jaar;
- 450 bewoners: ca. €337.000,-- per jaar.

Dit bedrag is een financiële compensatie voor nog niet nader gespecificeerde gemeentelijke uitgaven en is vrij besteedbaar voor gemeenten. Wat betekent dat zij het ook voor andere doeleinden dan vluchtelingen mag inzetten en hierover geen verantwoording hoeft af te dragen.

Risico's:

Het grootste risico bij dit scenario is de maatschappelijke onrust (een gevoel van) onveiligheid bij inwoners. Echter, is het bij dit scenario aan het COA om dit zoveel mogelijk te beperken. In de bestuursovereenkomst kunnen hierover harde afspraken worden gemaakt op het gebied van beveiliging en communicatie.

2.3.3 Opvang Oekraïense vluchtelingen

Naast Avondvrede was het oorspronkelijk de bedoeling om de Jacob Obrechtlaan 9 in te zetten als 2^e opvanglocatie. Naast de 140 personen in Avondvrede, konden we met 76 extra personen in de Jacob Obrechtlaan naar rato voldoen aan de opgave die is opgelegd door het rijk aan de Veiligheidsregio's. Echter, de enorme druk op de asielketen en de achterstand op de wettelijke taakstelling heeft het college doen besluiten om het pand niet langer voor Oekraïners maar enkel voor vergunninghouders in te zetten. Om toch aan de opgave te voldoen moeten we op zoek gaan naar een nieuwe locatie. De opvang wordt net als de opvang op Avondvrede – onder voorwaarden – volledig vergoed. We kunnen hierbij kiezen voor de volgende scenario's:

1e scenario Oekraïners: Het inzetten van een eigen gebouw als Oekraïense opvanglocatie

Eigen gebouwen die ingezet zouden kunnen worden is bijvoorbeeld het BVG-gebouw aan de Peter Vineloolaan 4, of alsnog de Jacob Obrechtlaan 9 als deze nu toch weer anders wordt ingezet, n.a.v. voorgaande scenario's. Het voordeel van kiezen voor een eigen locatie is om de regie in handen te houden en aan de verwachting te voldoen om eigen leegstaande gebouwen in te zetten. Groot nadeel van een pand dat geen bestemming wonen heeft en feitelijk niet in gebruik is als huisvestings- of woonlocatie (dit geldt voor al onze gebouwen in eigendom) is de lange doorlooptijd om een pand gereed te maken voor bewoning. De JO-Laan is door het sentiment wat destijds leefde bij ondernemers en samenleving met grote spoed gereed gemaakt, dit duurde ca. 2,5 maand. Aannemers hebben hiervoor klussen laten vallen om met goede bedoelingen de Oekraïense vluchtelingen te helpen. Het sentiment verandert en aannemers zijn niet bereid om nog een keer een dergelijke klus met grote spoed (per direct) te aanvaarden. Het is dus niet realistisch om te denken dat het transformeren van bijvoorbeeld het BVG-gebouw in 2,5 maand zou kunnen, het is zelfs niet realistisch om te denken dat een dergelijk gebouw voor half december 2022 gereed is.

Risico's:

Ook dit gebouw is aangemerkt als verhandelbaar vastgoed. Ook hier is gepland voor 2022/2023 een verkoopopbrengst te realiseren. Dit gebouw maakt evenals de JO-laan 9 deel uit van de transformatie die voortvloeit uit de omgevingsvisie Plein XIII. Met de inzet van beide gebouwen (of een daarvan) kan de transformatie worden uitgesteld (wat zorgt voor uitgestelde waardeontwikkeling) of wellicht worden aangepast.

Tevens is de Peter Vineloolaan 4 verhuurd tot 1 januari 2023. Indien dit pand eerder moet worden ingezet voor vluchtelingenopvang dient er tijdelijke herhuisvesting voor de huurders te worden gezocht. Het betreft hier echter de huurders ISD en Zorg- en Veiligheidshuis. De ISD heeft op dit moment nog geen zekerheid over de toekomstige huisvesting (na verhuizing uit de Peter Vineloolaan) en het Zorg- en Veiligheidshuis verhuist naar de Rooseveltlaan 148, maar hier wordt eerst nog verbouwd voordat verhuisd kan worden. Zeker tot in december dit jaar zal hier nog (deels) bezetting in de Peter Vineloolaan nodig zijn. Daarmee is eerdere inzet van de Peter Vineloolaan (dit jaar) onhaalbaar.

2e scenario Oekraïners: Het inzetten van een extern gebouw als Oekraïense opvanglocatie

Bijvoorbeeld een gebouw van de woningcorporatie of een particulier met ervaring in verhuren/opvangen. Het voordeel hiervan is dat we het sociaal en technisch beheer dan ook daar kunnen beleggen en geen of verminderd beroep hoeven doen op de eigen organisatie.

Risico's:

De gesprekken c.q. onderhandeling hierover invloed hebben op de planning. We blijven afhankelijk van de wil van de andere partij in bijvoorbeeld het onderhoud aan het gebouw.

3e scenario Oekraïners: Geén extra Oekraïense opvanglocatie realiseren

Een alternatief is aangeven in het district en de veiligheidsregio dat wij niet kunnen voldoen aan de gehele opgave van 216 opvangplekken voor Oekraïners, naast onze inzet op de andere twee categorieën vluchtelingen. We kunnen daarnaast bijvoorbeeld voorstellen dat onze restopgave (van 76) wordt overgenomen door districtsgemeenten die op de andere vluchtelingenopgaven minder bijdragen. Op dit moment zijn er geen signalen bij ons bekend dat er onvoldoende opvangplekken zijn voor Oekraïners (landelijk of in onze regio).

Risico's:

Afhankelijk van de andere gekozen scenario's kan dit voorstel verkeerd vallen als regiogemeentes onze bijdrage aan de gehele opgave te gering vinden, c.q. imagoschade.

2.4 Afbakening

De relatie tussen het project en de organisatie bestaat uit wettelijke opgaven aan de ene kant en aan de andere kant de aansluiting op het bestuursakkoord 'Samen Bergen verzetten'.

Huisvesting vergunninghouders:

Vloeit voort uit de verplichting voor gemeenten om een x-aantal vergunninghouders te huisvesten per half jaar, volgens de door het Rijk opgelegde taakstelling die naar rato over gemeentes wordt verdeeld, o.b.v. artikel 28 en 29 van de Huisvestingswet.

Opvang asielzoekers:

Staatssecretaris Van der Burg wil Nederlandse gemeenten verplicht laten meewerken aan asielopvang en werkt aan een nieuwe 'dwangwet', als de 1^e en 2^e kamer instemmen zal deze op 1 januari 2023 in werking treden. Die juridische verplichting voor de opvang van asielzoekers is er op dit moment nog niet.

Opvang Oekraïense vluchtelingen:

De artikelen 2c en 4 Wet verplaatsing bevolking (Wvb) vormen de wettelijke basis voor de taak van gemeenten om vluchtelingen uit Oekraïne op te vangen. De huidige wettelijke taak is bij de burgemeester belegd. Dit is logisch vanuit het doel van de Wvb, met name vanuit het perspectief van openbare orde in crisistijd. Voor de reguliere opvang van vluchtelingen (waar het nu naartoe lijkt te gaan) is het logischer als de wettelijke taak naar het college verschuift.

In het Bergs bestuursakkoord 'Samen Bergen verzetten' (2022-2026), staan de volgende uitgangspunten, die relevant zijn voor de huidige collegeopdracht:

- "Al onze inwoners moeten de mogelijkheid hebben om een huis binnen hun mogelijkheden te kunnen vinden."
- "We moeten wonen in Bergen op Zoom betaalbaar en toegankelijk maken en houden. Daarom zetten we vol in op het aanpakken van de woningnood."
- "We zetten in op een groei naar 500 nieuwe woningen per jaar. Dat doen we met inachtneming van de omgevingsvisie. Uiteindelijk willen we 7000 nieuwgebouwde woningen in 2040. Hiermee voldoen we aan de eisen van de Regionale Investeringsagenda (RIA). En we houden rekening met de Woonvisie en de Regionale Verstedelijkingsstrategie (RVS). We herijken de woningbouwprogrammering jaarlijks."
- "We bouwen en ontwikkelen voor alle (huidige en toekomstige) doelgroepen. We gaan bij elk nieuw groot project uit van een verdeling in prijsklasse van 30% laag inclusief sociale huur, 40% midden en 30% hoog. We zorgen voor een evenwichtige verdeling over onze dorpen en wijken."
- "Extra ambtelijke capaciteit voor het opschrijven van de woningbouwambities betalen we vanuit de opbrengst van de nieuwe grondexploitaties."
- "Om urgente doelgroepen te huisvesten, werken wij mee aan tijdelijke oplossingen."

3. Voorwaarden (GROKIT)

3.1 Geld

Er zijn geen gemeentelijke budgetten beschikbaar voor de huisvesting en opvang van deze specifieke doelgroepen. Wel bestaan er verschillende vormen van vergoedingen vanuit het rijk, waar we gebruik van kunnen maken en andere bronnen van inkomen. In dit hoofdstuk beperken we ons tot de inkomsten, omdat de (geschatte) kosten en risico's van de verschillende scenario's onder de scenario's staan die het betreft.

De inzet van medewerkers in de projectgroep en daaronder hangende werkgroepen, kunnen (in elk geval deels) worden vergoed via de SPUK-uitkering t.b.v. de 'Bekostigingsregeling opvang Oekraïense ontheemden'.

Huisvesting vergunninghouders:

Voor de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders (en andere spoedzoekers) in een tussenvoorziening kunnen we gebruik maken van de regeling huisvesting aandachtsgroepen, waarvoor we een subsidie hebben ontvangen van in totaal € 300.000,- voor het realiseren van 60 wooneenheden (€ 5.000,- per wooneenheid) die minimaal 10 jaar lang beschikbaar blijven voor aandachtsgroepen, waaronder vergunninghouders. De bouw moet in elk geval begonnen zijn vóór het eind van 2023. Alleen binnen de hiervoor gestelde voorwaarden mag de subsidie worden gebruikt.

Opvang asielzoekers:

Het COA/rijk stelt – o.b.v. het Faciliteitenbesluit opvangcentra – een vergoeding beschikbaar aan de betreffende gemeente die reguliere opvang aanbiedt voor asielzoekers voor een periode van minimaal één jaar (geen kortdurende noodopvang dus). Voor Bergen op Zoom zal deze vergoeding neerkomen op de volgende bedragen:

- o 150 bewoners: ca. €112.000,-- per jaar;
- o 300 bewoners: ca. €224.000,-- per jaar;
- o 450 bewoners: ca. €337.000,-- per jaar.

Dit bedrag is een financiële compensatie voor nog niet nader gespecificeerde gemeentelijke uitgaven en is vrij besteedbaar voor gemeenten. Wat betekent dat zij het ook voor andere doeleinden dan vluchtelingen mag inzetten en hierover geen verantwoording hoeft af te dragen. De kosten van deze vorm van opvang worden gedragen door het COA.

Bij de kortdurende (crisis)noodopvang van asielzoekers wordt in beginsel alles volledig vergoed door het COA, maar de randvoorwaarden zijn nog niet volledig bekend. De gemeente moet echter wel alles zelf regelen (waar mogelijk in samenwerking met de Veiligheidsregio)

Opvang Oekraïense vluchtelingen:

Gemeenten ontvangen van het Rijk een vergoeding voor de kosten van de Oekraïense opvanglocatie, zoals: huurkosten, catering, energie, schoonmaak, beveiliging, inventaris, tolkenkosten, uitvoeringskosten ambtelijk apparaat; verstrekken van leefgeld, voedsel, educatieve en recreatieve activiteiten, WA-verzekering en buitengewone kosten. Hiervoor rekent het Rijk met een normbedrag van minimaal € 100 per dag per gerealiseerde opvangplek. Indien het normbedrag niet toereikend is om de werkelijke kosten van de opvangvoorziening te bekostigen dan kan de gemeente de werkelijke kosten declareren als de oorzaak daarvan ligt in de periode 1 maart 2022 tot en met de datum van inwerkingtreding van de 'Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne'.

3.2 Risico

In de paragrafen hieronder worden de risico's omschreven die kunnen spelen bij het uitvoeren van de collegeopdracht.

3.2.1 Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak				X
3. Imago gemeente				X
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid			X	
6. Financiën				X
7. Juridisch		X		
8. Planning				X
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				X

3.2.2 Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.	De inzet van de organisatie voor deze collegeopdracht heeft een direct effect op andere gemeentelijke taken.	Voor iedere discipline in het projectteam geldt dat er een keuze gemaakt zal moeten worden welke taken blijven liggen gedurende het project.	Als het projectteam is ingesteld kan er een overzicht worden gemaakt van de taken die blijven liggen en deze wordt voorgelegd aan DT en college.	DT
2.	De keuzes die gemaakt moeten worden zijn erg afhankelijk zijn van het politiek bestuurlijk draagvlak. Dit is vooral erg lastig tijdens het zomerreces. Wie neemt de besluiten die niet kunnen wachten. Hoe groot is het risico als er maar een klein deel van het college is.	Het vluchtelingendossier ligt op meerdere vlakken erg gevoelig en zowel de raad als veel inwoners hebben hier een duidelijke mening over.	De raad laten meelezen met deze CO en actief om advies vragen wat betreft de te kiezen scenario's. Ook direct betrokken inwoners en wijken zullen actief worden meegenomen voorafgaand aan besluiten. Daarnaast is het goed als het college een achtervang regelt tijdens het zomerreces.	College

3.	Het risico op verslechtering van het gemeentelijk imago speelt vooral op het moment dat er geen kleur wordt bekend bij een of meerdere scenario's, of de gekozen scenario's onvoldoende bijdragen aan de regionale opgave.	Onze gemeente staat bekend als een gemeente die weinig bijdrage levert aan het vluchtelingenprobleem. Daarbij hangt ons het ingrijpen van de provincie boven het hoofd als het de taakstelling betreft. Dit zal naar verwachting breed worden uitgemeten in de media.	Deze collegeopdracht moet leiden tot een weloverwogen collegevoorstel met vooraf advies van de raad. Waarmee we kleur bekennen en op wat voor manier dan ook een bijdrage leveren in de landelijke vluchtelingenproblematiek, die past bij ons als gemeente maar ook aansluit bij onze wettelijke taken en de opgave vanuit Rijk en veiligheidsregio.	DT & College
4.	Het risico is afhankelijk van het besluit om een tussenvoorziening en/of opvanglocatie lokaal te realiseren of niet.	Het uiteindelijke voorstel aan college en/of raad zal diverse scenario's voorleggen, waarvan de een meer invloed heeft op de omgeving dan de ander.	Het advies in het voorstel zal sturen op een scenario dat zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de omgeving en inwoners.	College & gemeenteraad
5.	Veiligheid speelt altijd een belangrijke rol als het de opvang van kwetsbare doelgroepen treft.	Er is altijd een risico dat er gevaarlijke situaties ontstaan bij de opvang en huisvesting van vluchtelingen.	We tackelen dit echter zo goed mogelijk door afdeling veiligheid aan de voorkant al een prominente rol te geven als onderdeel van de projectgroep t.b.v. de collegeopdracht.	DT
6.	Zoals eerder benoemd betaalt het Rijk de kosten voor de opvang van Oekraïners. Voor de vergunninghouders worden de extra kosten slechts gedeeltelijk gedekt door de huur- en servicekosteninkomsten. Het risico betreffende de grondexploitatie is er doordat het pand Jacob Obrechtlaan 9 niet verkocht wordt binnen de looptijd van de grondexploitatie, maar dat zou voor de opvang van Oekraïners waarschijnlijk ook al het geval zijn. Ook indien er andere panden die eigendom zijn van de gemeente, worden ingezet zijn er risico's wat betreft verkoopopbrengsten en omgevingsvisies/plannen voor deze locaties.	Er zullen extra kosten zijn voor de opvang van vergunninghouders omdat de huur- en servicekosteninkomsten niet toereikend zijn. Het pand is opgenomen in de grondexploitatie "Stationsgebied e.o.". Als Jacob Obrechtlaan 9 voor meer dan 2 jaar wordt ingezet als tussenvoorziening betekent dat dat de grondexploitatie -€ 1.593.818 (negatief) afsluit (nu € 603.246 'positief') omdat de	Er dient dekking te worden gezocht voor de extra kosten voor de opvang van vergunninghouders. Vanuit de algemene reserve ca. € 1.593.818,- naar de verliesvoorziening negatieve grondexploitaties storten, om vandaar uit de negatieve afsluiting Stationsgebied e.o. te dekken. Dit verlies kan verminderd worden indien we in de vervolgitwerking het pand kunnen activeren. Het pand vertegenwoordigd	College & gemeenteraad

		opbrengst in 2022 of 2023 niet gehaald wordt.	immers nog steeds een waarde. De vastgoedexploitatie voor gemeentelijk vastgoed per object wat in aanmerking komt, in kaart brengen om een duidelijk beeld te krijgen van de exacte kosten.	
7.				
8.	Twee jaar is de maximale termijn die we denken nodig te hebben om het vluchtelingendossier te normaliseren en terug in te bedden in reguliere werkzaamheden. Er zullen voor veel opvanglocaties/tussenvoorzieningen bouwkundige of installatietechnische aanpassingen nodig zijn, momenteel zijn er lange levertijden op materialen en hebben aannemers een overvolle agenda	Planning komt onder druk te staan door externe bedrijven en levering materialen. Aannemers en installatiebedrijven zullen niet nogmaals (zoals bij JO-laan 9) nog een keer op korte termijn de agenda's vrij maken voor een dergelijke verbouwing.	Realistische planning maken, ongeacht de tijdsdruk die vanuit het rijk of provincie wordt opgelegd. Een goede voorbereiding en afstemming met externe partners is hierbij van belang.	DT
9.				
10	Zie uitleg 1e risico.			

3.3 Organisatie

Er zal het komende jaar (misschien zelfs 2) veel inspanning moeten worden verricht om aan de drie vluchtelingenopgaven te voldoen. Dit vraagt om projectstructuur o.b.v. projectmatig werken, die samenhang creëert tussen de drie opgaven en vooruitdenkt. De projectgroep moet beschikken over verschillende disciplines en over meerdere domeinen werken en wordt verantwoordelijk voor dit op dit moment zo omvangrijk vluchtelingendossier. Ook werkt zij samen met relevante partners als de wooncoöperatie en VluchtelingenWerk. Hun opdracht is om zo goed en efficiënt mogelijk te voldoen aan de drie door het rijk opgelegde opgaven ten aanzien van de huisvesting en opvang van vluchtelingen, die onder te verdelen zijn in drie hoofdopgaven:

1. de huisvesting van vergunninghouders volgens de wettelijke taakstelling;
2. de tijdelijk opvang van asielzoekers ter ontlasting van de AZC's;
3. de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen.

De opdracht moet ook ingaan op het beheer en de begeleiding van de bovenstaande vormen van opvang en huisvesting.

3.3.1 Projectgroep vluchtelingenopgave

De projectgroep heeft een helicopterview over de drie opgaven en zorgt voor samenhang en een efficiënte aanpak van de drie opgaven. Ook moet er flink worden geïnvesteerd in het bestuurlijk commitment van het nieuwe college en gemeenteraad. De verwachting is dat het project maximaal twee jaar loopt. De projectorganisatie kan eerder worden opgeheven op het moment dat de vluchtelingenopgaven behaald zijn en overgegaan kan worden tot reguliere inbedding van de taken rondom vluchtelingen.

Voorgestelde extra formatie en samenstelling projectgroep vluchtelingenopgave voor duur van maximaal 2 jaar:

- Projectleider (1,0 Fte)
- Adviseur afdeling Wonen en leven / vakgroep vastgoed en grondzaken (0,4 Fte)

(accountmanager vastgoed, planeconoom, jurist)	
- Adviseur afdeling Maatschappelijke ontwikkeling (brede adviseur welzijn / zorg)	(0,2 Fte)
- Adviseur afdeling Plannen en Projecten (technisch projectleider, adviserend in projectteam en uitvoerend bij projectopdracht)	(0,2 Fte)
Adviseur afdeling Wonen en leven / vakgroep wonen (accountmanager woningcoöperatie / adviseur wonen)	(0,2 Fte)
- Adviseur afdeling beheer en onderhoud (adviseur in projectgroep, projectleider planmatig onderhoud, technisch beheerder vastgoed)	(0,2 Fte)
- Adviseur afdeling VHT en Publieksdiensten	(0,2 Fte)
- Projectondersteuner afdeling Ondersteuning B&O, secretariële zaken	(0,2 Fte)
- Adviseur afdeling Wonen en leven / vakgroep Ruimtelijke Ordening	(0,1 Fte)
- Adviseur afdeling Financiën	(0,1 Fte)
- Adviseur afdeling Ondersteuning B&O, facilitaire zaken	(0,1 Fte)
- Adviseur afdeling Ondersteuning B&O, communicatie	(0,1 Fte)
TOTAAL:	3,0 Fte

* De projectgroep kan wisselend worden aangevuld met een gast-projectlid, van bijv. participatie en inkomen of inkoop- en aanbestedingsbeleid.

De benodigde inzet van de projectgroep-leden is gebaseerd op een halve (0,1 Fte) of hele (0,2 Fte) werkdag per week, per discipline. Hierbij wordt uitgegaan van twee uur (gezamenlijk) projectoverleg per week en 2,5 tot 5 uur per week om zaken uit te zoeken en uit te werken op het eigen vakgebied, in werkgroepen. Voor de accountmanager vastgoed zal dit naar verwachting dubbel zoveel zijn (twee werkdagen) gezien de grote vertegenwoordiging van gemeentelijk vastgoed in de scenario's. De precieze omvang van het aantal Fte is afhankelijk van de uiteindelijke keuzes in scenario's. Deze specifiekere inschatting van Fte's en de daarbij horende kosten worden inzichtelijk gemaakt in de projectopdrachten die voortvloeien uit deze collegeopdracht. Ook zal niet iedereen in elke fase exact het opgegeven aantal uur maken, maar is het een gemiddelde. De inzet zal bij ieder projectlid gevolgen hebben voor de huidige werkzaamheden. Aan de betrokken managers wordt gevraagd te bekijken wie van hun team vrij gemaakt kan worden voor de projectgroep en welke werkzaamheden daardoor blijven liggen of op een andere manier moeten worden opgepakt. De inzet van medewerkers kan (in elk geval deels) vergoed worden via de SPUK-uitkering t.b.v. de 'Bekostigingsregeling opvang Oekraïense ontheemden'.

Bij de uitwerking van de gekozen scenario's aan de hand van deze collegeopdracht, worden projectopdrachten uitgewerkt. Hierin wordt ook weer de formatie bepaald, dit komt waarschijnlijk grotendeels bovenop de extra formatie die hierboven al is beschreven. De uitvoering van deze projectopdrachten kan een piek veroorzaken in de Fte's, maar kan ook (naar gelang de aard van de uitvoering) ervoor zorgen dat andere disciplines dan hierboven benoemd moeten worden ingezet.

3.3.2 Structuur

De bestuurlijk opdrachtgever is de wethouder met de portefeuille sociaal domein en wonen (Joey van Aken). De ambtelijk opdrachtgever is de directeur met aandachtsgebied Sociaal, Veiligheid, USD (Maarten Akerboom). De projectleider is Hanneke de Valk.

✓ Stuurgroep

Samenstelling: ambtelijk opdrachtgever, bestuurlijk opdrachtgever, projectleider en de projectondersteuner.

Overlegstructuur: één keer per week een half uur tot een uur.

✓ Projectgroep

Samenstelling: zie paragraaf 3.3.1.

Overlegstructuur: één keer per week, maximaal twee uur.

✓ **Werkgroepen**

Samenstelling: benodigde disciplines uit projectgroep (is afhankelijk van gekozen scenario's).

Overlegstructuur: naar behoefte. In de capaciteit van de projectgroep is rekening gehouden met 5 uur per week.

3.4 Kwaliteit

In de uitwerking van de scenario's wordt zoveel mogelijk gestuurd op de meest duurzame optie voor mens, milieu en maatschappij. De gekozen scenario's dragen zoveel mogelijk bij aan het enerzijds voldoen aan de wettelijke taken en opgaven van provincie en rijk, maar tegelijkertijd aan een veilige en leefbare omgeving voor de eigen inwoners en een duurzame en humane oplossing voor de vluchtelingen in kwestie.

3.5 Informatie*Communicatie*

Met de raad is afgesproken hen zo spoedig mogelijk te betrekken bij de collegeopdracht en de scenario's daarin. Vanwege het zomerreces zorgt dit voor een ambitieuze planning (paragraaf 3.6). Ook de pers wordt actief op de hoogte gebracht zodra de scenario's definitief zijn besloten door het college (na input van de raad). Omwonenden worden voorafgaand of tegelijk met de pers wanneer er een definitief scenario en locatie is gekozen. Dit geldt ook over mogelijke organisaties of andere belanghebbenden betrokken bij deze locaties.

Het onderdeel communicatie is bewust beperkt gehouden, omdat de communicatiestrategie volledig afhankelijk is van de scenario's die – na advies van de raad - door het college worden gekozen op 26 juli aanstaande. De communicatie wordt dus een belangrijk onderdeel in de drie deel-projectopdrachten die volgen op deze bestuursopdracht.

Dossiervorming en archivering

De projectgroep is tezamen verantwoordelijk voor een goede en complete dossiervorming van dit project via SharePoint (Projectteam Vluchtelingenopgave). Officiële stukken worden door de projectleider gearchiveerd in Corsa in de daarvoor bestemde case (ZB22003250).

3.6 Tijd

Wat	Wanneer	Wie
Opleveren collegeopdracht bij DT	15-07-2022	Projectleider
Indien akkoord: DT geeft opdracht aan afd. managers tot leveren formatie als voorgesteld t.b.v. inrichten projectgroep	15-07-2022 / 18-07-2022	DT / afd. managers
CO via collegevoorstel in routing (beslispunten: kennisnemen, inrichten projectgroep, afvallende scenario's bepalen, voorleggen raad)	15-07-2022	Projectleider
Behandeling CO in collegevergadering	19-07-2022	College
Indien akkoord: CO vertrouwelijk via fractievoorzitters aan raad verzenden, met verzoek om schriftelijk advies op scenario's	19-07-2022 t/m 23-07-2022	Bestuursadviseurs / griffie
CO met overgebleven scenario's, incl. advies raad via collegevoorstel in routing brengen (beslispunt: één of meerdere voorkeurs scenario's kiezen per opgave).	24-07-2022	Projectleider
Behandeling CO in collegevergadering	26-07-2022	College
Start projectgroep: terugkerend overleg projectgroep op n.t.b. dag	Wekelijks v.a. 25-07-2022	Hele projectgroep
Uitwerken gekozen scenario('s) opvang asielzoekers in projectopdracht, incl. (crisis)noodopvang van 28-07 t/m 31-10	01-08-2022 t/m 18-08-2022	Werkgroep opvang asielzoekers
Projectopdracht 'opvang asielzoekers' ter besluitvorming voorleggen aan college	23-08-2022	Projectleider
Na akkoord: uitvoeren projectopdracht 'opvang asielzoekers'	v.a. 23-08-2022	Werkgroep opvang asielzoekers

Uitwerken gekozen scenario('s) huisvesting vergunninghouders in projectopdracht	29-08-2022 t/m 22-09-2022	Werkgroep huisvesting vergunninghouders
Projectopdracht 'huisvesting vergunninghouders' ter besluitvorming voorleggen aan college	27-09-2022	Projectleider
Na akkoord: uitvoeren projectopdracht 'huisvesting vergunninghouders'	v.a. 27-09-2022 (tot realisatie)	Werkgroep huisvesting vergunninghouders
Uitwerken gekozen scenario('s) opvang Oekraïners in projectopdracht	03-10-2022 t/m 20-10-2022	Werkgroep opvang Oekraïners
Projectopdracht 'opvang Oekraïners' ter besluitvorming voorleggen aan college	25-10-2022	Projectleider
Na akkoord: uitvoeren projectopdracht 'opvang Oekraïners'	v.a. 25-10-2022 (tot realisatie)	Werkgroep huisvesting vergunninghouders
Kwartaalevaluatie project, terugkoppeling in DT	December '22	Hele projectgroep
Kwartaalevaluatie project, terugkoppeling in DT	Maart '23	Hele projectgroep
Kwartaalevaluatie project, terugkoppeling in DT	Juni '23	Hele projectgroep
Kwartaalevaluatie project, terugkoppeling in DT	September '23	Hele projectgroep
Kwartaalevaluatie project, terugkoppeling in DT	December '23	Hele projectgroep
Kwartaalevaluatie project, terugkoppeling in DT	Maart '24	Hele projectgroep
Uiterlijke afronding project en eindevaluatie met DT & College	Juni '24	Hele projectgroep