

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0001590
Zaaknummer	Z25000278
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	6 maart 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	20 maart 2025
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Beschikbaar stellen krediet aankoop woonunits Oekraïense ontheemden
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Voorgesteld besluit

1. Onder voorbehoud van de toekenning van het gevraagde transitievergoeding door het ministerie van J&V voor het bouw- en woonrijp maken van de Weijver, een krediet van € 3,6 miljoen beschikbaar te stellen voor de aankoop van woon/slaapunits ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense ontheemden.
2. De afschrijvingstermijn vast te stellen op 15 jaar vanaf 2026 en de kapitaallasten ad € 348.000 te dekken uit de door de Rijksoverheid verstrekte normvergoeding over 2025 en 2026 en de te verwachten huurinkomsten van de toekomstige verhuur van de woon/slaapunits.
3. Hiervoor een bestemmingsreserve Huisvesting Oekraïense vluchtelingen te vormen om de overschotten uit de normvergoeding in te storten.
4. Een budget van € 3,6 miljoen beschikbaar te stellen voor plankosten en om het terrein bouw-en woonrijp te maken, welke gedekt wordt door de aangevraagde transitievergoeding bij de Rijksoverheid.
5. Het hondenlosloopgebied beschikbaar te stellen gedurende de transitieperiode voor het plaatsen van de huidige woonunits.
6. Het raadsbesluit van 7 november 2024 met registratienummer 24.0015337 om een positief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen aan de Opmeerderweg in Opmeer voor de duur van maximaal 5 jaar in te trekken.

Raadsvoorstel

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten om een krediet ad € 3,6 miljoen beschikbaar te stellen voor de aankoop van woonunits voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Deze woonunits zullen nadat deze niet meer nodig zijn voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden gebruikt gaan worden voor de huisvesting van andere doelgroepen woningzoekenden.

Inleiding

De gemeente Opmeer heeft sinds maart 2022 de Rijksopdracht om in het kader van de Regeling Tijdelijke Bescherming noodopvang en huisvesting Oekraïners voor 58 Oekraïners dit te verzorgen. Voor 2025 geldt dat dit aantal is verhoogd naar 67. Er dient dus uitbreiding van het aantal opvang en huisvestingsplekken gerealiseerd te worden.

Voor deze opvang en huisvesting ontvangt de gemeente een kostendekkende vergoeding van het Rijk. Deze vergoeding wordt berekend naar het aantal beschikbare bedden dat de gemeente heeft voor de opvang en huisvesting van Oekraïners vermenigvuldigt met een normbedrag per dag en het aantal kalenderdagen per jaar. Indien de gemeente voor deze opvang en huisvesting nog extra kosten moet maken in de vorm van het bouw- en woonrijp maken van locaties om aldaar huisvesting voor Oekraïners te regelen kan de gemeente voor deze te maken kosten een transitievergoeding aanvragen.

De gemeente vangt op dit moment 61 Oekraïners op verdeelt over de volgende locaties.

Aantal Gehuisveste Oekraïners	Locatie
26	Units op de Weijver
9	2 Woningen woonbedrijf
16	Bij particulieren
10	Bij bedrijven

Met name de huisvesting op de Weijver vraagt dringend om verbetering en aandacht.

Het plaatsen van de huidige tijdelijke woonunits op de locatie aan de Weijver is met enige weerstand uit de nabije woonwijk gebeurd. Bij het afgegeven van de eerste tijdelijke omgevingsvergunning voor het plaatsen van de woonunits op de Weijver is met de bewoners uit de nabijgelegen woonwijk afgesproken dat dit slechts tijdelijk voor de duur van 2 jaar zou zijn. Op basis hiervan is de omgevingsvergunning voor het plaatsen van deze woonunits afgegeven. In maart 2024 is deze afspraak met 1 jaar verlengd en zal nu wederom verlengd moeten worden aangezien er nog geen andere huisvestingsmogelijkheden zijn gerealiseerd.

Raadsvoorstel

Locatie

Omdat de noodopvang veel langer duurt dan aanvankelijk gedacht, het huidige aantal beschikbare plekken onvoldoende is om aan de taakstelling te voldoen en de huidige opvang op de Weijver niet dan wel onvoldoende voldoet, is onderzoek gedaan naar alternatieve locaties en andere huisvestingsmogelijkheden om de benodigde noodopvang te organiseren. Hierbij zijn vier locaties onderzocht: de huidige locatie op De Weijver, het hondenuitlaatveld aan De Weijver, de locatie van de nog te slopen school en de nog te ontwikkelen bedrijvenlocatie De Veken 4.

Locatie de Weijver

De huidige locatie op de Weijver is uit dit onderzoek naar voren gekomen als de meest geschikte locatie. En wel om de volgende reden:

1. Op deze locatie staan nu al woonunits waarin Oekraïners worden opgevangen en gehuisvest.
2. Deze locatie de afgelopen 3 jaar weinig overlast met zich meegebracht naar de omgeving.
3. Deze locatie niet geïsoleerd ligt waardoor sociale en maatschappelijke verbindingen makkelijk te leggen zijn voor haar bewoners.
4. Deze locatie geschikt is om hier voor de lange termijn maximaal 40 nieuwe woonunits te plaatsen met een duurzaam karakter.
5. Langdurig gebruik van de woonunits op deze locatie mogelijk is, waardoor de woonunits (=Tiny Houses) nadat de Oekraïners vertrokken zijn ook gebruikt kunnen worden door eigen inwoners.
6. De woonunits een minimale levensduur hebben van minimaal 30 jaar en de te maken gemeentelijke investering hierdoor geheel gedekt kan worden door nog te ontvangen Rijksvergoeding voor de opvang en huisvesting van de Oekraïners en daarna door huurinkomsten.

Locaties hondenuitlaatveld en nog te slopen schoollocatie Hoogwoud

Deze locaties zijn als niet geschikt beoordeeld omdat voor deze locaties een ander ontwikkelperspectief bestaat in de vorm van woningbouw. Plannen hiervoor zijn in ontwikkeling.

Bedrijvenlocatie de Veken 4

Na ampele afweging wordt deze locatie, na aanvankelijk als geschikt beoordeeld te zijn, als minder geschikt beoordeeld ten opzichte van de locatie op de Weijver.

De Veken 4 is een beoogde bedrijvenlocatie en zou tijdelijk voor 5 jaar een mogelijkheid kunnen zijn om hier de woonunits die de gemeente moet kopen of huren te plaatsen.

Positieve afwegingen

1. Er is voldoende ruimte om de benodigde woonunits voor de opvang van de Oekraïners hier te plaatsen.
2. Er zijn koppelkansen vanwege het feit dat ook het COA op deze locatie tijdelijke huisvesting voor Oekraïners gaat realiseren.
3. Elektra-aansluitingen zijn gegarandeerd voor deze locatie.
4. De ruimtelijke procedure is reeds doorlopen.
5. Het bouw- en woonrijp maken van het beoogde stuk grond waarop de tijdelijke woonunits geplaatst kunnen worden kan snel opgestart worden.

Raadsvoorstel

Negatieve afwegingen

1. De maximum termijn om de woonunits te kunnen plaatsen is 5 jaar.
2. Geen duurzame plaatsing en daardoor geen/beperkte inzet van deze woonunits voor eigen inwoners.
3. Gezien de afstand tot de bewoonde wereld zijn maatschappelijke en sociale verbindingen lastig.
4. De woonunits moeten na 5 jaar verplaatst worden naar een andere locatie of afgestoten worden.
5. De kosten van het bouw- en woonrijp maken van die nieuwe locatie is voor rekening gemeente.
6. Een sluitende businesscase voor de duur van 5 jaar is niet te maken tenzij de RTB (lees: Rijksvergoedingen) met 3 jaar wordt verlengd.
7. Voor een sluitende businesscase is het noodzakelijk dat de woonunits gedurende minimaal 15 jaar op dezelfde locatie kunnen blijven staan indien de RTB niet wordt verlengd.

Conclusie

De maximale termijn van 5 jaar is te kort om een verantwoorde investering te doen in het bouw en woonrijp maken van een gedeelte van deze locatie om de woonunits erop te kunnen plaatsen en het kunnen verdisconteren van de aanschafkosten van de woonunits in een financiële dekking hiervoor. Zolang de RTB opvang en huisvesting Oekraïners er is wordt er per beschikbaar gesteld bed een normvergoeding betaald. Voor 2025 is dit €44 per bed per dag. Deze regeling loopt nu nog af op 4 maart 2026 en heeft daarna nog een uitloop van 1 jaar. Dit betekent dat er na 4 maart 2027 geen zekerheid is voor de financiële dekking van de aan te schaffen woonunits.

De woonunits kunnen door de beperkte tijd van 5 jaar niet dan wel slechts beperkt ingezet worden als bijdrage aan de woningnood in de regionale woningmarkt.

Argumenten

1. *Noodzaak nieuwe tijdelijke huisvesting voor op te vangen en te huisveste Oekraïners.*

- De huidige omvang van de beschikbare woonruimte voor de opvang en huisvesting is onvoldoende voor het realiseren van de taakstelling.
- De woonunits op de Weijver vragen om een ingrijpende renovatie dan wel vervanging.
- De 2 woningen van het woningbedrijf voor de opvang van Oekraïners nu niet beschikbaar zijn voor regionale woningzoekenden.
- De vergunning voor de huidige woonunits op de Weijver is inmiddels wederom verstreken.
- De afspraak met de bewoners van de aanliggende wijk dat het plaatsen van woonunits op de Weijver slechts 2 jaar zou duren is reeds 1 jaar verlengd en loopt nu weer af verstreken.
- Een meer duurzame oplossing is gewenst.

2. *Mate van geschiktheid tijdelijke woonunits i.h.k.v. woningnood*

De beoogde tijdelijke woonunits (vergelijkbaar woonoppervlak Tiny House), zoals deze door veel gemeenten zijn aangeschaft voor de opvang en huisvesting van Oekraïners zijn geschikt voor het huisvesten van 2 personen en zijn volledig uitgerust met alle voorzieningen die nodig zijn voor huisvesting. Aan deze woonunits kan slaapkamerunit gekoppeld worden waardoor zij middels een

Raadsvoorstel

tussendeur die deze units met elkaar verbind ook geschikt zijn voor gezinssituaties van 4 tot 6 personen.

Deze woonunits zijn minimaal 30 jaar toekomstbestendig. Op basis daarvan zijn ze ook uitermate geschikt voor bewoning door o.a. spoedzoekers, alleenstaanden, 2-persoonshuishoudens en arbeidsmigranten. Voor gezinnen zijn deze woonunits alleen als noodopvang geschikt.

3 Levensduur en gebruiksduur tijdelijke woonunits.

De levensduur en daardoor ook de mogelijke gebruiksduur van de beoogde tijdelijke woonunits is minimaal 30 jaar. Gezien de beperkte tijd dat deze woonunits naar alle waarschijnlijkheid gebruikt zullen worden voor het huisvesten van Oekraïners is het raadzaam om voor een meer structurele inbedding voor de inzet van deze tijdelijke woonunits te kiezen als oplossing voor het woningvraagstuk in z'n algemeenheid (zie voorgaande argumentatie).

Dit ook in het daglicht van de kosten die er gemaakt moeten worden voor het bouw- en woonrijp maken van de beoogde locatie.

4. Locatie De Weijver

De locatie leent zich voor de plaatsing van 40 woonunits voor 15 jaar. De invulling van de locatie sluit aan op de bestaande woonwijk. Ook in eventuele gestapelde bouw in twee lagen blijft de hoogte beperkt tot 6 meter. De exacte invulling van de locatie wordt nog nader uitgewerkt.

Kanttekeningen

1. Het is onduidelijk hoe lang de opvang en huisvesting van Oekraïners nog nodig is. De laatste ontwikkelingen zijn dat er vanuit verschillende landen wordt aangedrongen op een overeenkomst tussen Rusland en Oekraïne. Met name de machtswisseling in de VS en de onrustige politieke situatie in menig Europeesland door een verschuiving naar rechts kan hierin mogelijk een versnelling betekenen. Indien er een overeenkomst komt en de situatie in Oekraïne weer veilig wordt voor terugkeer, is de opvang en huisvesting niet langer noodzakelijk en vervalt de financiële regeling hiervoor. Vraagt dit niet om een pas op de plaats in plaats van additionele investeringen
2. Gezien de looptijd van de huidige RTB is de vraag of het nu nog te verantwoorden is om nog substantiële investeringen in nieuwe huisvesting voor de gehuisveste Oekraïners die alleen voor hen bedoeld is? Zo nee dan is het ook mogelijk om tegen veel lagere kosten de huidige huisvesting te verbeteren. Hiervoor is het normbedrag dat de gemeente ontvangt meer dan toereikend,
3. Indien de tijdelijke woonunits tussentijds verplaatst gaan worden naar een andere locatie komen alle daarmee verbonden kosten voor rekening van de gemeente.
Dit betekent dat de gemeente wederom een eigen investeringsbedrag beschikbaar moet stellen voor alle plan-, proces-, project- en bouw- en woonrijpmaak kosten.
4. De voorgestelde locatiewijziging wijkt af van het eerder genomen raadsbesluit om deze woonunits voor 5 jaar te plaatsen op de te ontwikkelen bedrijvenlocatie de Veken4.

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect

Adequate opvang en huisvesting van tijdelijk Oekraïense ontheemden binnen de gemeente Opmeer voor de termijn waarin de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) van kracht is. Nadat deze richtlijn niet meer van toepassing is kunnen deze woonunits ook een oplossing bieden voor de woningnood onder andere doelgroepen.

Wettelijk kader

- Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB)
De ontheemde Oekraïners vallen onder de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) en mogen in ieder geval tot en met 4 maart 2026 in Nederland verblijven.
- Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO)
Deze regeling bepaalt hoe gemeenten vluchtelingen uit Oekraïne opvangen en hoeveel leefgeld vluchtelingen krijgen.
- Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO)
- Omgevingswet

Participatie

Omwonenden van de Weijver en de Oekraïners worden zowel schriftelijk als mondeling op de hoogte gesteld van het feit dat er de locatie op de Weijver op korte termijn units komen.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met het raadsvoorstel worden de omwonenden van de Weijver en de Oekraïense ontheemden die in Opmeer wonen zowel schriftelijk als mondeling op de hoogte gesteld van het feit dat de locatie op de Weijver nog de komende 15 jaar zal worden gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden en andere doelgroepen.

Financiën

De aanschafkosten voor de aan te kopen en volledig ingerichte woon/slaapunits bedragen € 3,6 miljoen incl. btw.

De units worden afgeschreven over een periode van 15 jaar en de afschrijvingslasten bedragen daarmee € 240.000 per jaar. Daarnaast zal mogelijk een lening moeten worden aangetrokken van € 3,6 miljoen. De rente bedraagt medio februari 2025 ongeveer 3%, waarmee een jaarlijkse aflopende last ontstaat van € 108.000.

Voor de dekking van de kapitaallasten kunnen we de normvergoeding van de Rijksoverheid voor de opvang van Oekraïners inzetten. Deze bedraagt € 0,8 miljoen voor 2025 en € 1,3 miljoen voor 2026 en tot en met 4 maart 2027. Voorgesteld wordt om een bestemmingsreserve Huisvesting Oekraïense vluchtelingen te vormen waarin deze bedragen gestort kunnen worden. Het resterende bedrag kan gedekt worden door de nog te ontvangen huurinkomsten voor de huisvesting van andere doelgroepen.

Raadsvoorstel

Op dit moment is nog niet zeker of de Rijksbijdrage tot en met maart 2027 loopt. Indien de regeling eerder stopt, dan stellen we voor om een looptijd van 20 jaar aan te houden of de bestemmingsreserve aan te vullen met een storting vanuit de Algemene Reserve, om voldoende dekking te hebben. Vooralsnog gaan we niet uit van dit scenario.

De extra kosten, zoals kosten voor planvorming en het bouw- en woonrijp maken van de beoogde locatie waarop de woonunits komen te staan, worden volledig gedekt door middel van het indienen van een declaratie hiervoor bij het Rijk. Hiervoor heeft het Rijk een transitiefonds beschikbaar gesteld.

Bij een bezettingsgraad van 95% verwachten we een jaarlijks te ontvangen huurbedrag van € 200.000. Grote exploitatiekosten anders dan de kosten voor het dagelijkse beheer en de daarmee verband houdende administratiekosten van de woonunits zijn er de eerste 15 jaar niet te verwachten omdat het om nieuwe woonunits gaat met een hoge duurzaamheidsfactor.

Ter voorbereiding op het plaatsen van de units dienen er plankosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken gemaakt te worden. De geraamde kosten hiervoor zijn berekend op maximaal € 3,6 miljoen.

Hiervoor wordt door de gemeente een transitievergoeding aangevraagd. Deze kosten worden in principe geheel door het Rijk vergoed. Mocht deze geen doorgang vinden, dan zal daarmee het hele project in deze vorm vervallen.

Uitvoering

Akkoord transitievergoeding Ministerie J&V	15	maart 2025
Raadsbesluit	20	maart 2025
Gedooogbesluit College	21	maart 2025
Aanbesteding bouw- en woonrijp maken locatie afgerond	1	april 2025
Start Bouw- en woonrijp maken locatie uiterlijk	1	mei 2025
Aanbesteding woonunits afgerond	1	mei 2025
Levering woonunits	1	juli 2025
Klaar voor bewoning woonunits	1	september 2025
Afgifte Omgevingsvergunning uiterlijk	1	december 2025

Ruimtelijke procedure

Op dit moment is de ruimtelijke procedure in voorbereiding. Wij komen bij u terug met een voorstel voor het nemen van een positief bindend advies over de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning op de Weijver.

Doorkijkje na beëindiging Regeling Tijdelijke Bescherming

Nadat de woonunits niet meer nodig zijn voor de opvang en huisvesting van de Oekraïense Ontheemden en de financiering voor de woonunits vanuit het Rijk is beëindigd ontstaat er een nieuwe

Raadsvoorstel

situatie. Op dat moment zal een besluit genomen moeten worden of en onder welke voorwaarden de woonunits worden overgedragen aan het woningbedrijf.

Bijlagen

Kapitaallasten berekening bij een normvergoeding tot 4 maart 2027

alle bedragen in euro's

Aankoop units Oekrainers en spoedzoekers

Units:	40	90.000	3.600.000
Afschrijving	15 jaar		240.000
Lening	15 jaar		3.600.000
Rente	3%		108.000

jaar	afschrijving	boekwaarde ult	Lening	rente	kapitaallasten dekking		Overschot
0		3.600.000	3.600.000				
1	240.000	3.360.000	3.360.000	108.000	348.000	800.000	452.000 gaat naar bestemmingsreserve
2	240.000	3.120.000	3.120.000	100.800	340.800	1.300.000	959.200 gaat naar bestemmingsreserve
3	240.000	2.880.000	2.880.000	93.600	333.600	200.000	-133.600 dekking uit bestemmingsreserve
4	240.000	2.640.000	2.640.000	86.400	326.400	200.000	-126.400 dekking uit bestemmingsreserve
5	240.000	2.400.000	2.400.000	79.200	319.200	200.000	-119.200 dekking uit bestemmingsreserve
6	240.000	2.160.000	2.160.000	72.000	312.000	200.000	-112.000 dekking uit bestemmingsreserve
7	240.000	1.920.000	1.920.000	64.800	304.800	200.000	-104.800 dekking uit bestemmingsreserve
8	240.000	1.680.000	1.680.000	57.600	297.600	200.000	-97.600 dekking uit bestemmingsreserve
9	240.000	1.440.000	1.440.000	50.400	290.400	200.000	-90.400 dekking uit bestemmingsreserve
10	240.000	1.200.000	1.200.000	43.200	283.200	200.000	-83.200 dekking uit bestemmingsreserve
11	240.000	960.000	960.000	36.000	276.000	200.000	-76.000 dekking uit bestemmingsreserve
12	240.000	720.000	720.000	28.800	268.800	200.000	-68.800 dekking uit bestemmingsreserve
13	240.000	480.000	480.000	21.600	261.600	200.000	-61.600 dekking uit bestemmingsreserve
14	240.000	240.000	240.000	14.400	254.400	200.000	-54.400 dekking uit bestemmingsreserve
15	240.000	-	-	7.200	247.200	200.000	-47.200 dekking uit bestemmingsreserve
	3.600.000			864.000	4.464.000	4.700.000	236.000 vrijval t.g.v. resultaat

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 108, 147 en 192 van de Gemeentewet en de Financiële Verordening gemeente Opmeer 2023;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 feb. 2025;

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 6 mrt. 2025;

besluit:

1. Onder voorbehoud van de toekenning van het gevraagde transitievergoeding door het ministerie van J&V voor het bouw- en woonrijp maken van de Weijver, een krediet van € 3,6 miljoen beschikbaar te stellen voor de aankoop van woon/slaapunits ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense ontheemden.
2. De afschrijvingstermijn vast te stellen op 15 jaar vanaf 2026 en de kapitaallasten ad € 348.000 te dekken uit de door de Rijksoverheid verstrekte normvergoeding over 2025 en 2026 en de te verwachten huurinkomsten van de toekomstige verhuur van de woon/slaapunits.
3. Hiervoor een bestemmingsreserve Huisvesting Oekraïense vluchtelingen te vormen om de overschotten uit de normvergoeding in te storten.
4. Een budget van € 3,6 miljoen beschikbaar te stellen voor plankosten en om het terrein bouw- en woonrijp te maken, welke gedekt wordt door de aangevraagde transitievergoeding bij de Rijksoverheid.
5. Het hondenlosloopgebied beschikbaar te stellen gedurende de transitieperiode voor het plaatsen van de huidige woonunits.
6. Het raadsbesluit van 7 november 2024 met registratienummer 24.0015337 om een positief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen aan de Opmeerderweg in Opmeer voor de duur van maximaal 5 jaar in te trekken.

Besloten in de raadsvergadering van 20 maart 2025.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}

G.J. van den Hengel
voorzitter

L. Gijben
griffier