

# RAADSVORSTEL

Vervolg opvang ontheemden Oekraïne (gewijzigd)



Gemeente **Zeist**

<b>Portefeuillehouder</b>	Laura Hoogstraten	<b>Ontvangst griffie</b>	1 november 2023
<b>Opsteller</b>	Henri van de Brug, Melle van Maanen, Peter Vuijk	<b>Ronde Tafel</b>	24 augustus 2023
<b>Zaak/stuknummer</b>	23RV044/213610	<b>Debat</b>	24 augustus 2023
<b>Besluit college</b>	31 oktober 2023	<b>Raadsvergadering</b>	07 november 2023

## Onderwerp

Vervolg opvang ontheemden uit Oekraïne.

## Doel van het voorstel

Het aangaan van een huurovereenkomst voor de opstallen op Recreatiepark Dijnselburg voor een periode van 3 jaar voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Daarnaast informeren over het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar het realiseren flexwonen op deze locatie.

## Voorgesteld besluit

Een huurovereenkomst aan te gaan voor de opstallen op Recreatiepark Dijnselburg voor een bedrag van €1.100.000 per jaar (ex. btw) vanaf **1-12-2023** voor een periode van 3 jaar.

### Besluit Raad 07 november 2023:

## Inhoud (korte samenvatting)

Omdat het bereiken van overeenstemming met BPD enkele maanden langer heeft geduurd dan voorzien, en de ontwikkelingen zijn doorgegaan, is de inhoud van dit raadsvoorstel op onderdelen gewijzigd en/of aangevuld. De wijzigingen zijn geel gearceerd, de verwijderde tekst is doorgehaald. In het voorgestelde besluitpunt is alleen de beoogde ingangsdatum van het huurcontract gewijzigd.

Dit voorstel gaat specifiek over het aangaan van een huurovereenkomst voor de opstallen op Recreatiepark Dijnselburg. De afgelopen periode is samen met BPD en RK Zeist een haalbaarheidsonderzoek naar flexwoningen gedaan. Flexwoningen zijn voor BPD en de gemeente financieel niet haalbaar, de opbrengsten wegen niet op tegen de kosten die gemaakt moeten worden. We blijven samen met de grondeigenaren werken aan een gebiedsvisie met als eindbeeld permanente woningbouw. We streven ernaar om medio 2024 de gebiedsvisie ter vaststelling aan u als gemeenteraad voor te leggen.

Het college heeft als doelstelling 300 opvangplekken beschikbaar te hebben voor vluchtelingen uit Oekraïne, waarvan er nu 280 zijn gerealiseerd. Met deze plekken dragen we ons steentje bij aan de taakstelling van de provincie Utrecht. Voor **490 ca. 200** van deze plekken loopt de overeenkomst nog dit jaar af en is verlenging niet mogelijk.

Omdat de taakstelling voor gemeenten voor opvang en huisvesting de komende jaren naar verwachting verder zal stijgen, zijn we op zoek gegaan naar een (semi) duurzame oplossing. Door de bestaande opstallen op Dijnselburg voor 3 jaar te huren hebben we op korte termijn plek om onze Oekraïense vluchtelingen te huisvesten.

## VERDIEPING

De rijksoverheid wil dat er per 1 februari 2024 97.000 opvangplekken beschikbaar zijn verwacht dat er in 2023 90.000 opvangplekken nodig zijn voor Oekraïense vluchtelingen. Voor de provincie Utrecht betekent dit per 1 februari 2024 4.867 4.440 opvangplekken. Met ons eigen doel van 300 opvangplekken dragen we ons steentje bij aan deze taakstelling. Dat betekent dat er vooralsnog geen extra plekken bovenop deze doelstelling nodig zijn. We moeten alle zeilen bijzetten om de capaciteit die we nu hebben vast te houden en te verhogen. Daarom zijn we de afgelopen tijd voortdurend op zoek geweest naar andere locaties. en biedt Dijnselburg voor nu de enige Dijnselburg geeft ons de mogelijkheid om de huidige capaciteit van 300 opvangplekken vast te houden.

### Opvangcapaciteit

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn in de gemeente Zeist ca. 280 300 opvangplekken gerealiseerd. Deze opvangplekken zijn verspreid over 6 locaties. Voor deze locaties zijn overeenkomsten aangegaan met verschillende looptijden. Een aantal van deze overeenkomsten loopt nog dit jaar af. Met de eigenaar van De Dreef 2 zijn we overeengekomen dat we deze locatie 3 maanden langer mogen gebruiken. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de locaties met daarbij de einddatum van de overeenkomst.

Tabel 1, overzicht locaties (update per 25-10-2023)

Locatie	Plekken	Bezet	Einddatum	Verlengen mogelijk
Van Renesselaan 30A2	40	34	30-4-2024	Ja
De Krakeling	4	4	15-1-2024	Nee
Recreatiepark Dijnselburg	87	57	30-9-2023	Nee
Figi Poortgebouw	22	13	31-3-2024	Ja
De Dreef 2	110	100	31-3-2024	Nee
1e Dorpsstraat 22 en 24	36	0	31-03-2025	Ja

Er zijn op dit moment 91 79 onbezette opvangplekken. Deze plekken kunnen we niet direct inzetten omdat er nog geen zekerheid is over het op peil houden van de capaciteit, of om de doorstroom te kunnen realiseren bij verhuizingen. Daarbij zien we dat de particuliere opvang (POO) langzaam maar zeker verschuift naar gemeentelijke opvang (GOO). Hier houden we in het aantal beschikbare plekken ook rekening mee.

De urgentie om alternatieve locaties te realiseren voor de langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen is hoog. We willen voorkomen dat mensen die op dit moment al in Zeist worden opgevangen op straat komen te staan. Zonder nieuwe opvanglocaties loopt het aantal opvangplekken in het 2e kwartaal van 2024 terug tot ca. 40 30 (zie Grafiek 1). Door de bestaande overeenkomsten die verlengd kunnen worden te verlengen kunnen we dit naar verwachting verhogen tot ca. 100 opvangplekken. Dat zijn te weinig plekken voor de 208 vluchtelingen die nu opgevangen worden in Zeist.

### Ontwikkelingen

Het einde van de oorlog in Oekraïne is nog niet in zicht. Op dit moment zijn er landelijk gezien ca. 83.000 opvangplekken met een bezettingsgraad van 99.6%. Ook de twee aankomst-HUBS, de Jaarbeurs Utrecht en Amsterdam, raken vol en hebben merkbaar meer moeite met uitplaatsen. De staatssecretaris heeft de Veiligheidsregio's dan ook verzocht om per 1 februari 2024 het aantal opvangplakken te verhogen van 83.000 naar 97.000 en idealiter nog verder uit te breiden naar 120.000 plekken landelijk.

Daarnaast zien we een aantal andere ontwikkelingen waardoor we verwachten dat de taakstelling voor gemeenten in opvang en huisvesting (in brede zin) de komende jaren zal toenemen:

- De verwachting is dat een groot deel van de reguliere asielzoekers in procedure een status toegekend zal krijgen;
- De verwachting is dat een deel van de ontheemden uit Oekraïense permanent verblijf in Nederland zal aanvragen;

- De huisvestingstaakstelling statushouders is ten opzichte van het voorgaande jaar verdubbeld;
- De vraag naar opvangplekken voor AMV'ers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) en Nidos opvanglocaties (jeugdbescherming voor vluchtelingen) blijft groot;
- Uit de Voortgangsrapportage Versnellingsopgave blijkt dat er momenteel weinig nieuwe woningen worden gerealiseerd.

We zijn daarom op zoek naar een (semi) duurzame oplossing waarbij we op de korte termijn onze Oekraïense vluchtelingen kunnen huisvesten en tegelijkertijd mogelijkheden creëren om tijdelijke huisvesting te realiseren voor doelgroepen zoals spoedzoekers, starters en statushouders.

#### Recreatiepark Dijnselburg als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen

Recreatiepark Dijnselburg is onderdeel van een gebied waar we plannen voor maken. De grond onder Recreatiepark Dijnselburg is voor de helft eigendom van de gemeente, de andere helft is eigendom van projectontwikkelaar BPD (Bouwfonds Gebiedsontwikkeling). Op Recreatiepark Dijnselburg staan ruim 100 chalets, 3 woningen en enkele bijgebouwen. Het grootste deel hiervan staat op de grond van BPD. Bij de aankoop van de grond zijn de Achterberg Groep (eigenaar en exploitant van het recreatiepark) en BPD een opstalrecht overeengekomen dat loopt tot en met 31-12-2023. Op deze datum eindigt ook de exploitatie van het recreatiepark en is er geen plek meer voor de 57 Oekraïense vluchtelingen die daar nu worden opgevangen. De grond van de gemeente is onbebouwd. Op de grond van BPD staan ruim 100 chalets, 3 woningen en enkele bijgebouwen. Bij de aankoop van de grond zijn de Achterberg Groep (eigenaar en exploitant van het recreatiepark) en BPD een opstalrecht overeengekomen dat loopt tot en met 31-12-2023. Op deze datum eindigt ook de exploitatie van het recreatiepark.

27 van de chalets worden ingezet voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. We hebben hierover afspraken gemaakt die liepen tot en met 31-5-2023. Omdat de grond uiterlijk 31-12-2023 ontruimd moet worden opgeleverd aan BPD is verlengen in principe niet mogelijk.

BPD is bereid om het opstalrecht met de exploitant met 3 jaar te verlengen. Dit onder voorwaarde dat er met elkaar wordt samengewerkt om te komen tot integrale planontwikkeling en realisatie van permanente woningen een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek wordt gedaan naar flexwonen op zowel de grond van de gemeente als van BPD. Als het opstalrecht wordt verlengd is de Achterberg Groep bereid om de exploitatie met 3 jaar te verlengen en alle opstallen aan de gemeente te verhuren. Dit onder de voorwaarde dat besluitvorming over het aangaan van een huurovereenkomst voor 3 jaar, door u als gemeenteraad, uiterlijk 7 november 2023 plaatsvindt. De Achterberg Groep is ook bereid om in afwachting van uw besluitvorming de ontruimingstermijn te verlengen tot 7-12-2023.

De ervaring heeft ons geleerd dat één centrale locatie de voorkeur heeft boven meerdere locaties verspreid over de gemeente. Mede hierdoor zien we Recreatiepark Dijnselburg als geschikte locatie om de Oekraïense vluchtelingen opvang te bieden. Door te werken met een centrale locatie voor alle huidige Oekraïense vluchtelingen, kunnen we vanuit een wijkgerichte visie de opvang doorontwikkelen. We creëren speelplekken voor de kinderen en zetten de algemene ruimten in voor trainingen, ontmoeting, dienstverlening en hulpverlening. We vinden het belangrijk om locatie Dijnselburg in te richten als wijk, met voorzieningen, sociale cohesie en toezicht. Met het aantal chalets dat we gaan huren kunnen we hier op een goede manier invulling aan geven.

Naar verwachting kunnen we op Recreatiepark Dijnselburg ruim 250-300 (afhankelijk van wijze van toewijzen van de chalets) opvangplekken voor vluchtelingen uit Oekraïne realiseren. Daarmee voldoen we vooralsnog voor tenminste 3 jaar ruimschoots aan onze doelstelling van 300 opvangplekken.

Door Recreatiepark Dijnselburg te huren ontstaan er ook mogelijkheden op andere locaties. Dit geeft ons de kans om verder uit te werken hoe tijdelijke huisvesting voor de gehele woonopgave kan dienen van meerwaarde kan zijn. Het geeft ons ook de mogelijkheid om te leren waar de verschillende opgaven binnen de gemeente elkaar kunnen versterken.

#### Haalbaarheidsonderzoek naar Flexwonen op Recreatiepark Dijnselburg

Flexwoningen kunnen sneller worden gerealiseerd dan reguliere woningen en kunnen een oplossing zijn voor onder andere starters, spoedzoekers en statushouders. De kwaliteit van een flexwoning doet gelukkig niet meer onder voor een permanente woning.

Projecten door het hele land kunnen rekenen op honderden, soms duizenden, inschrijvingen. Het realiseren van flexwoningen is relatief nieuw en daardoor niet altijd eenvoudig. Het Rijk heeft daarom verschillende ondersteunende maatregelen genomen om gemeenten, woningcorporaties en investeerders te ondersteunen en risico's af te dekken. Via de "Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting" worden gemeenten, provincies en woningcorporaties ondersteund en wordt kennis gedeeld.

Voor een gezonde businesscase is normaal gesproken een exploitatieperiode van zo'n 30 jaar nodig. Vanwege de tijdelijke vergunning worden flexwoningen in de regel na een periode van 10 tot 15 jaar verplaatst naar een andere locatie. Om meer zekerheden te bieden en een tegemoetkoming te realiseren in de financiële risico's heeft het Rijk een garantieregeling. Uitgangspunt van deze regeling is dat 60% van een eventueel exploitatiekort wordt vergoed door de rijksoverheid, 25% door de gemeente en 15% door de exploitant.

#### **Garantieregeling rijksoverheid (bron: website rijksoverheid)**

Gemeenten, corporaties en Rijk spannen zich maximaal in om flexwoningen een tweede en eventueel derde locatie te geven. Flexwoningen staan in de regel gemiddeld 10 tot 15 jaar op een locatie en worden daarna hergebruikt op een andere locatie. Dit is alleen vaak nog niet vastgelegd of in beeld. Omdat na die 10-15 jaar de investering niet is terugverdiend levert potentiële herplaatsing een financieel risico op voor gemeenten, corporaties of andere investeerders. De herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat corporaties kunnen blijven investeren in flexwoningen. De garantiestelling voorziet in het vergroten van de kans dat de flexwoning een tweede en derde locatie krijgt. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio van de woningcorporatie. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt. Doordat alle partijen zich achter deze werkwijze scharen wordt de kans op een succesvolle herplaatsing vergroot.

Moet de woning na deze stappen alsnog niet geplaatst kunnen worden dan volgt er een financiële compensatie. Binnen de financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen betrokkenen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. De komende tijd wordt deze garantiestelling nader financieel-juridisch uitgewerkt.

In 2022/2023 is in opdracht van de provincie door een extern adviesbureau ook voor onze gemeente een "Locatiescan Flexwonen" uitgevoerd om te onderzoeken welke locatie(s) geschikt zijn voor flexwoningen. Recreatiepark Dijnselburg kwam daaruit als meest geschikte locatie naar voren.

De mogelijke ontwikkeling van flexwoningen op Recreatiepark Dijnselburg is ook besproken met RK Zeist. RK Zeist (en eventueel Woongood Zeist) is in principe bereid om de exploitatie en verhuur van de flexwoningen op zich te nemen.

Het college heeft besloten om samen met BPD en RK Zeist een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een integraal plan voor flexwonen op zowel de grond van de gemeente als van BPD. Hiervoor wordt een plan van aanpak (PvA) geschreven waar medio september door het college een besluit over wordt genomen. Belangrijke onderdelen van dit PvA zijn een procesvoorstel voor participatie en een intentieovereenkomst. De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek zal vanwege de noodzakelijke procedures en de participatie de nodige tijd kosten.

#### **Gebiedsvisie**

Om te kunnen voldoen aan de provinciale beleidskaders moeten uitleglocaties (ontwikkellocaties buiten de rode contour d.w.z. het stedelijke gebied), zoals Dijnselburg, worden opgenomen in het regionaal programma Wonen en Werken. Om Dijnselburg als uitleglocatie in het regionaal programma te kunnen laten opnemen stelt de provincie dat er door de raad eerst een gebiedsvisie moet zijn vastgesteld. Dit geldt zowel voor permanente woningbouw als tijdelijke woningbouw (flexwoningen).

Terwijl we de mogelijkheid tot de ontwikkeling van flexwoningen onderzoeken werken we aan een gebiedsvisie met als eindbeeld permanente woningbouw. Hierin worden de mogelijke flexwoningen meegenomen. We streven ernaar om medio 2024 de gebiedsvisie ter vaststelling aan u als gemeenteraad voor te leggen.

## ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

1. Voor een aantal locaties waar vluchtelingen uit Oekraïne worden opgevangen loopt de overeenkomst nog dit jaar af. Voor ongeveer 190-200 plekken kunnen de overeenkomsten niet verlengd worden. Om aan de doelstelling van 300 opvangplekken te voldoen zijn we voortdurend op zoek naar nieuwe locaties. Tot nu toe is dit een lastige zoektocht.
2. Als u instemt met het voorstel om de opstallen op Recreatiepark Dijnselburg te huren dan geven we voor tenminste 3 jaar invulling aan onze huidige gemeentelijke doelstelling van 300 opvangplekken voor vluchtelingen uit de Oekraïne. Door mogelijk flexwonen te realiseren op deze locatie kan deze termijn als het nodig is aanzienlijk verlengd worden. Hiermee denken we zowel op korte als lange termijn een goede oplossing te hebben.
3. Voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen hebben we aan de start verschillende locaties verspreid over Zeist gehuurd. De ervaring heeft ons geleerd dat één centrale locatie de voorkeur heeft om de opvang beheersbaar te houden. Mede hierdoor zien we Recreatiepark Dijnselburg als geschikte locatie om de Oekraïense vluchtelingen opvang te bieden.
4. Door alle Oekraïense vluchtelingen een plek te geven op Recreatiepark Dijnselburg ontstaan er wellicht mogelijkheden om de andere opvanglocaties in te zetten voor andere doelgroepen. Omdat deze locaties niet in eigendom van de gemeente zijn is onze invloed op invulling van deze locaties beperkt. We kunnen wel contact tussen de eigenaar de beoogde huurders leggen en indien nodig bemiddelen. Na besluitvorming gaan we onderzoeken of en op welke manier we hier invulling aan kunnen geven.  
  
Met de huur van de opstallen op Recreatiepark Dijnselburg komt het totale aantal opvangplekken voor de komende jaren op ongeveer 370. Dat is ruim meer dan onze doelstelling. Dat betekent dat er tijdens de huurperiode van 3 jaar ook ruimte is voor andere doelgroepen. Na besluitvorming gaat een projectteam onderzoeken of en op welke manier we hier invulling aan kunnen geven.
5. Een kanttekening bij dit voorstel is de leefbaarheid en beheersbaarheid van Dijnselburg als centrale opvanglocatie. Doordat mensen in Dijnselburg in chalets verblijven is de woonvorm zelfstandiger dan onze andere opvanglocaties. Dat bevordert enerzijds de zelfredzaamheid van de bewoners. Anderzijds heeft dat als gevolg dat de gemeente minder zicht kan krijgen op de bewoners in de chalets. We zetten ons met inrichting en begeleiding in om de leefbaarheid en beheersbaarheid te bevorderen.
6. Op het terrein van Dijnselburg is geen duidelijke speelplaats voor kinderen. Dit is wel wenselijk gezien het aantal kinderen (61) dat wij opvangen in Zeist. Daarnaast is het belangrijk om een gezamenlijke plek te hebben waar men elkaar kan opzoeken voor ontmoeting en waar in de toekomst ook voorlichtingsavonden en activiteiten georganiseerd kunnen worden. Zo ook een ruimte voor personeel, receptie, beveiliging en een gespreksruimte voor de hulpinstanties. Het is belangrijk om locatie Dijnselburg in te richten als wijk, met voorzieningen, sociale cohesie en toezicht. Met het ruime aantal chalets, drie woningen en bijgebouwen die we gaan huren, kunnen we hier op een goede manier invulling aan geven.
7. Voor de regeling GOO ontvangen we een vergoeding van de rijksoverheid die de kosten dekt. Er wordt gewerkt aan een nieuwe wet, de 'tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne'. In deze wet wordt de grondslag voor deze bekostiging bestendigd. In afwachting hiervan is de huidige bekostigingsregeling tot nader order verlengd. De verwachting is dat de bekostiging voor langere periode verlengd zal worden. Hier is echter nog geen definitief uitsluitsel over. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel stellen we u voor om hiervoor in de reguliere risicobeheersing een post op te nemen. Dit is de gebruikelijk werkwijze.

Als het risico optreedt zullen we dit zoveel mogelijk proberen te beperken door de locatie in te zetten voor andere doelgroepen. We worden hierbij beperkt door de omgevingsvergunning en de afspraken die we maken met de Achterberg Groep in de huurovereenkomst.

In de huurovereenkomst is opgenomen dat we verplicht zijn om de opstallen aan het einde van de looptijd ontruimd op te leveren. Doen we dat niet dan zijn we daarvoor aansprakelijk. Dit betekent dat we beperkt worden in hoe we invulling geven aan de opstallen als de Oekraïners onverhoopt voor het einde van de looptijd van de huurovereenkomst vertrekken. In dat geval moet de oplossing gezocht worden in bruikleen of opvang van andere doelgroepen binnen de definitie van de vergunning (asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen).

Als het risico optreedt kunnen we dit zoveel mogelijk beperken door de locatie in te zetten voor andere doelgroepen. Gezien de krapte op de woningmarkt, de blijvende urgentievraagstukken en de verhoogde taakstelling voor het huisvesten van statushouders verwachten we de kans op leegstand in dergelijke chalets klein. Daar waar ruimte is om andere doelgroepen te huisvesten zullen wij met onze partners de mogelijkheden verkennen.

Om dit financiële risico nog verder te verkleinen zouden we wellicht beter kortere huurovereenkomsten kunnen aangaan van telkens een jaar. Dit is voor BPD en de Achterberg Groep geen optie.

## TOELICHTING

### Financiële toelichting

De financiële consequenties en risico's bij dit voorstel vallen uiteen in incidentele kosten en structurele kosten. Voor zowel de incidentele als de structurele kosten ontvangen we als gemeente een vergoeding van de rijksoverheid.

#### Incidentele kosten

Onder incidentele kosten verstaan de we kosten die eenmalig nodig zijn om recreatiepark Dijnselburg klaar te maken voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Het meubileren en inrichten van de chalets komt voor rekening van de exploitant maar er zijn ook kosten die voor rekening van de gemeente komen. Dit zijn kosten voor onder meer de omgevingsvergunning, ontheffing van de provincie, eventuele aanpassingen van enkele verblijven voor niet zelfredzame mensen, het creëren van een ontmoetingspunt en het opwaarderen van het datanetwerk op het park. We hebben deze kosten nog niet exact in beeld. Op basis van kennis en ervaring schatten we in dat dit 200.000 tot 300.000 euro zal zijn. Deze incidentele kosten vallen uiteen in roerende- en onroerende zaken.

#### Roerende zaken

De kosten voor de roerende zaken (vergunning/ontheffing, opwaarderen datanetwerk) worden gedekt door de "Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne". Hiervoor worden we op basis van normbedragen gecompenseerd. De compensatie is voldoende om deze kosten te dekken. Hier lopen we dus geen financieel risico.

#### Onroerende zaken

De kosten voor de onroerende zaken (aanpassen verblijven niet zelfredzame personen en realiseren ontmoetingspunt) worden volledig gedekt door een andere compensatieregeling van het Rijk. Om deze kosten vergoed te krijgen moeten we een aanvraag indienen bij het ministerie van justitie en veiligheid. We schatten deze post in op 50.000 – 100.000 euro en zullen zo spoedig mogelijk na besluitvorming hiervoor een aanvraag indienen bij het ministerie.

Er is hierbij sprake van voorfinanciering waarbij het risico bestaat dat het Rijk onze aanvraag afwijst. Als dat gebeurt dan zullen we deze kosten uit eigen middelen moeten betalen. We kunnen deze kosten in dat geval dekken vanuit het restant van de middelen die we ontvangen uit de "Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne".

De ervaring met o.a. de verbouwing van het pand Dreef 2 en het pand aan de Van Renesselaan leert ons dat het risico op afwijzing beperkt is mits de aanvraag goed onderbouwd is.

#### Speelplaats

We willen op het park een speelplaats voor kinderen realiseren. Dit kan niet direct gedekt worden uit de vergoedingen die we ontvangen van het Rijk voor de opvang van Oekraïners. We denken dit te

kunnen dekken binnen de lopende begroting. Als dat niet lukt dan doen we een investerings- en dekkingsvoorstel bij de eerstvolgende technische begrotingswijziging of bestuursrapportage.

#### Structurele kosten

De structurele kosten worden in tabel 1 per kalenderjaar weergegeven. Dit zijn financiële verplichtingen die horen bij het aangaan van de huurovereenkomst voor een periode van 3 jaar. Hierbij is geen rekening gehouden met de indexering van de huurprijs.

Tabel 1, structurele lasten per kalenderjaar (excl. Btw, excl. indexatie huursom)

	2023	2024	2025	2026
Huur	€ 91.667	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 1.008.333
Gas/Water/Licht*	€ 5.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 55.000
Overig	€ 5.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 55.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 101.667</b>	<b>€ 1.220.000</b>	<b>€ 1.220.000</b>	<b>€ 1.118.333</b>

\* Inschatting van gas/water/licht bij leegstand gebaseerd op het vorstvrij houden bij leegstand

Voor deze structurele kosten ontvangen we een vergoeding van de Rijksoverheid die deze kosten dekt. Er wordt gewerkt aan een nieuwe wet, de 'tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne'. In deze wet wordt de grondslag voor deze bekostiging bestendigd. In afwachting hiervan is de huidige bekostigingsregeling tot nader order verlengd. In een Q&A op de website van het ministerie staat de volgende vraag en antwoord:

#### Hoe lang geldt de bekostigingsregeling? Is daarbij rekening gehouden met de verlenging van de Europese richtlijn?

De gewijzigde bekostigingsregeling treedt 15 oktober 2022 in werking en zal zolang er een opvangtaak voor vluchtelingen uit Oekraïne is in werking blijven.

De verwachting is dat de bekostiging voor langere periode zal gelden. Hier is echter nog geen definitief uitsluitsel over. Er is dus een risico dat de huurtermijn en bijbehorende verplichtingen langer lopen dan de compensatieregeling.

Omdat we over 2023 zekerheid hebben over deze vergoeding gaan we voor dat jaar uit van een risico van 0%. Voor 2024 is met redelijke zekerheid te zeggen dat de vergoeding door zal lopen. Op basis van het voorzichtigheidsbeginsel zetten we het risico voor dat jaar op 30%. Over de jaren 2025 en verder is op dit moment niets met zekerheid te zeggen en gaan we voor nu uit van een risico van 100%. Dit leidt tot onderstaande risico's per jaar:

	2023 (0%)	2024 (30%)	2025 (100%)	2026 (100%)
Risico	€ 0	€ 366.000	€ 1.220.000	€ 1.118.333

Totaal bedraagt het risico dus € 2.704.333.

#### Vervolg

Als u besluit om een huurovereenkomst aan te gaan dan verwerken we het financiële risico in de risicoanalyse van de jaarrekening 2023. Op basis van die analyse reserveren we ruimte in het weerstandsvermogen. Op deze manier wordt het risico op de gebruikelijke wijze verwerkt.

Het is ook denkbaar dat als dekking voor dit risico (een gedeelte van) de Reserve Vluchtelingenopvang wordt beklemd. In deze reserve zit inmiddels €2.706.809. De verwachting is dat dit na 2023 zal toenemen. In de 2e bestuursrapportage 2023 is gemeld dat dit naar verwachting circa € 5,0 mln. zal zijn. In dat geval kan het risico gedekt worden vanuit deze reserve in plaats van uit het weerstandsvermogen.

Uit de huurovereenkomst volgt een huursom van €1.100.000 per jaar exclusief btw. Daarnaast zijn er kosten om de locatie in te richten en te exploiteren. Binnen de compensatieregeling die we ontvangen van de rijksoverheid is voldoende ruimte om deze opvang te realiseren en te exploiteren. Als u instemt met het aangaan van de huurovereenkomst worden de huurlasten verwerkt via de eerstvolgende technische begrotingswijziging.

De looptijd van de huurovereenkomst is langer dan de nu vastgestelde compensatieregeling. Er wordt gewerkt aan een nieuwe wet 'tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne'. In deze wet wordt de grondslag voor deze bekostiging bestendigd. In afwachting hiervan is de huidige bekostigingsregeling tot nader order verlengd. Echter, zolang hier door de rijksoverheid nog geen besluit over is genomen is er het risico dat de huurtermijn langer is dan de compensatieregeling. We stellen u voor om dit risico te verwerken in de risicoanalyse van de jaarrekening 2023 en op basis van die analyse hiervoor ruimte in het weerstandsvermogen te reserveren. Op deze manier wordt het risico op de gebruikelijke wijze verwerkt.

In deze risicoanalyse zal onder andere meegenomen worden dat de locatie mogelijk ingezet kan worden voor andere doelgroepen. Ook zullen we er rekening mee houden dat de middelen in de reserve vluchtelingen opvang mogelijk deels ter dekking van het risico kunnen komen te staan.

### **Juridische aspecten**

Als u instemt met dit voorstel gaan we een huurovereenkomst aan voor 3 jaar met als ingangsdatum 1-12-2023.

### **Duurzame aspecten**

Niet van toepassing

### **Samenhang met andere projecten**

Niet van toepassing

## **VERDERE PROCES**

### **Planning en uitvoering**

De ingangsdatum van het huurcontract is 1-12-2023. Tot die tijd kunnen de 27 chalets die nu al in gebruik zijn voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen in gebruik blijven. Na uw besluit gaat een projectteam aan de slag om de voorbereidingen te treffen voor het in gebruik nemen van deze locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

### **Communicatie**

De communicatieaanpak is erop gericht de direct betrokkenen bij de gebiedsontwikkeling Dijnselburg te informeren over de voorgenomen ontwikkelingen. Ook de bewoners, burens en begeleiders van de huidige noodopvanglocaties betrekken we bij (de uitwerking van) dit voorstel. In de communicatie en ook bij relevante vragen vanuit de pers zorgen we voor eenduidigheid en perspectief en betrekken we zo nodig de organisaties BPD, Achterberg Groep, RK Wonen en Stroet bij de beantwoording. Na een positief besluit van de raad communiceren we meer gericht naar de betrokken groepen rondom de verschillende noodopvanglocaties over de verhuizing. Sinds het collegebesluit in juni zijn in de aanloop naar uw besluit de meest relevante groepen op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. In de zomer al maken we een plan om bewoners en organisaties rondom Dijnselburg te betrekken bij de uitwerking van het flexwonen op Dijnselburg. Dat participatieproces kan dan in het najaar starten.

## **BIJLAGEN**

geen



# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV044

De raad van de gemeente Zeist;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **31 oktober 2023**;

## **BESLUIT:**

Een huurovereenkomst aan te gaan voor de opstallen op Recreatiepark Dijnselburg voor een bedrag van €1.100.000 per jaar (ex. btw) vanaf **1-12-2023** voor een periode van 3 jaar.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van **7 november 2023**

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter