

Sociaal Domein
Beleid Sociaal Domein

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Nadere toelichting bij raadsvoorstel Centrum voor Flexibel Wonen datum
bijlage(n) 1

1. Inleiding

Tijdens de bespreking van het raadsvoorstel Centrum voor Flexibel Wonen in de forumvergadering Stad en Samenleving op 6 september jl. bleek dat er behoefte is aan een nadere toelichting op het voorstel. Dit betreft zowel een meer inhoudelijke en financiële onderbouwing van de eerste fase van het Centrum voor Flexibel Wonen als meer uitleg over de stand van zaken met betrekking tot de tweede fase.

Met deze raadsinformatiebrief hopen wij te voorzien in het verzoek om meer informatie, zodat u een zorgvuldig afgewogen besluit op het raadsvoorstel kunt nemen. Omdat de tweede fase van het Centrum voor Flexibel Wonen nog in ontwikkeling is, zal nog niet op alle vragen een antwoord gegeven kunnen worden. De informatie die wij hierbij met u delen is echter zo actueel mogelijk en geeft de situatie weer op het moment van opstellen, te weten 15 september 2022.

2. Kern informatie

Raadsvergadering 10 mei en opdracht aan het college

Op 10 mei 2022 besprak uw raad de toekomst van de AZC-locatie aan de Lange Kleiweg in Rijswijk. De bestuursovereenkomst met het COA voor het huisvesten van een AZC in Rijswijk liep na de laatste verlenging per 1 juni 2022 af. Door de actualiteit m.b.t de opvang van vluchtelingen, de dringende behoefte aan woningen bij verschillende doelgroepen, de achterstand in het huisvesten van statushouders en de langere beschikbaarheid van het terrein aan de Lange Kleiweg heeft de Raad opdracht gegeven om, voor de locatie aan de Lange Kleiweg, alternatieven te vinden met de bestemming 'opvang van mensen'.

Hiertoe heeft uw Raad in meerderheid een initiatiefvoorstel aangenomen dat het college opdraagt om samen met alle relevante partners een plan van aanpak en begroting uit te werken voor een Centrum voor Flexibel Wonen, zoals geschetst in de Raadsinformatiebrief 22 045 (Variant III) en dit in september aan de raad aan te bieden.

Belangrijke elementen uit Variant III en daarmee onderdeel van het besluit zijn:

- De bestuursovereenkomst met COA wordt verlengd tot en met 30 november 2022;
- Rijkswaterstaat heeft aangegeven het terrein tot 1 april 2025 niet nodig te hebben;
- Gemeente en corporaties nemen de locatie volledig over van het COA;
- De ontmantelingskosten worden meegenomen in de begroting van het Centrum voor Flexibel Wonen (en mogelijk gedeeld met het COA);
- Er komt een mix aan doelgroepen, waaronder statushouders;

- De voorkeur gaat uit naar een lagere bezetting per woonunit dan de 8 personen die het COA hanteert;
- Er wordt een intentieovereenkomst gesloten met alle partijen die is gericht op de overname van de locatie;
- Er wordt een plan van aanpak uitgewerkt met een gedegen begroting.

Op basis van uw besluit heeft ons college de opdracht afgebakend tot het onderzoeken hoe de locatie aan de Lange Kleiweg kan worden herontwikkeld tot een Centrum voor Flexibel Wonen voor de periode 1 december 2022 tot maximaal 1 april 2025, rekening houdend met de tijd die nodig is om de locatie te ontmantelen en leeg op te leveren aan Rijkswaterstaat, zoals contractueel is afgesproken.

Gedeeld beeld over de toekomst

Hoewel de gemeente en corporaties zich al een goed beeld konden vormen over de mogelijke toekomstige bestemming van de locatie als Centrum voor Flexibel Wonen, gold dit nog niet voor het COA. Dat was tot aan 10 mei 2022 immers uitgegaan van de sluiting en ontmanteling van de locatie zoals uw raad op 12 oktober 2021 had besloten. De inzet en medewerking van het COA was echter onmisbaar, niet alleen voor de verlengde opvang en ondersteuning aan de bewoners van het AZC, maar ook vanwege de overname van de woonunits. Hoewel het COA hiervan geen eigenaar is, heeft het als grote afnemer een dermate sterke positie dat het feitelijk kan bepalen wat er met de woonunits gaat gebeuren. Een mogelijke overname van het huurcontract door gemeenten en corporaties en onder welke condities dat zou kunnen plaatsvinden, moest daarom eerst met het COA worden afgestemd.

In de week na uw raadsbesluit zijn de verkennende gesprekken met het COA gestart. Hiervoor werd wekelijks een overleg ingepland tussen de verantwoordelijke bestuurders van alle deelnemende partijen. De gesprekken verliepen aanvankelijk moeizaam. De sluiting van het AZC en het opgeven van de woonunits betekende voor het COA een direct verlies van 500 AZC-opvangplekken waar slechts zo'n 80 plekken voor statushouders tegenover stonden (de Rijswijkse taakstelling op dat moment). Het COA had echter de inzet om minimaal 250 plekken voor statushouders te behouden. Deze zouden dan kunnen worden ingevuld met statushouders uit Rijswijk en regiogemeenten, vergelijkbaar met het in de RIB 22 045 genoemde model Alkmaar-Castricum. Doordat de units binnen het Centrum voor Flexibel Wonen minder intensief zouden worden gebruikt (3-4 personen per woning in plaats van 8) zouden daarmee nagenoeg alle beschikbare plekken ingezet moeten worden voor statushouders en was er geen plek voor andere spoedzoekers. Dit was voor de corporaties niet acceptabel en zou bovendien niet hebben voldaan aan de opdracht van uw Raad.

Na verdere onderhandelingen zijn partijen elkaar zodanig genaderd dat er op 16 juni 2022 een intentieovereenkomst kon worden getekend en was er op 29 juni op hoofdlijnen overeenstemming over de uit te werken variant met de te huisvesten doelgroepen en aantallen bewoners (zoals omschreven in het raadsvoorstel). Hoewel de voorbereidingen op de uitwerking van de opdracht al waren getroffen, kon hierna pas echt worden gestart met de inhoudelijk uitwerking van het voorstel en het in kaart brengen van de (financiële) gevolgen van deze variant (o.a. vragen over de benodigde ondersteuning aan bewoners, de inrichting van de woonunits, noodzakelijke investeringen voor onderhoud, eventueel bijplaatsen van units, juridische en fiscale vragen, verantwoordelijkheid voor beheer etc).

Proces tot aan de raadsvergadering

Vanwege de strakke tijdsplanning (uiterlijk 24 augustus moesten allen partijen akkoord met de inhoud van het raadsvoorstel om dit tijdig in procedure te brengen), moest al het voorbereidende werk om een inhoudelijk en financieel voorstel op te leveren in de maand juli afgerond zijn, zodat de deelnemende partijen in augustus nog enkele weken de tijd hadden om overeenstemming te bereiken over het voorstel. Nagenoeg de gehele voorbereiding en uitwerking viel daardoor in de zomervakantie.

Eind juli leverden de ingestelde werkgroepen hun bevindingen op. Hieruit bleek voor het eerst dat er een aanzienlijk tekort op de exploitatie was. Dit werd voor een groot deel veroorzaakt door het verschil in huur die voor de woonunits moet worden betaald en de relatief lage huur die aan toekomstige bewoners kan worden gevraagd. Daarna bleken ook de totale ontmantelingskosten aanzienlijk hoger uit te vallen dan het bedrag waarmee het COA oorspronkelijk had gerekend.

Eind augustus is de definitieve kosten/opbrengstenraming opgeleverd waaruit bleek dat er over de looptijd van twee jaar een tekort op de exploitatie van € 1.181.540,- is (ruim € 49.000,- per maand) inclusief het opruimen van de grond¹. Daarnaast zijn er nog eenmalige ontmantelingskosten van de opstallen (€ 463.000,-). Deze worden volgens gemaakte afspraken volledig door het COA gedragen.

De opdracht van de Raad om voor twee jaar aan de Lange Kleiweg een Centrum voor Flexibel Wonen voor statushouders en andere spoedzoekers te realiseren kost de gemeente over deze periode dus bijna € 1.200.000,-.

Centrum voor Flexibel Wonen in twee fases

Op 10 augustus zijn de opbrengsten uit de verschillende werkgroepen aan de deelnemende partijen gepresenteerd. Hierbij is ook het idee ontstaan voor het ontwikkelen van een nieuwe locatie als Centrum voor Flexibel Wonen voor de periode ná de locatie aan de Lange Kleiweg. Hiermee zou niet alleen het tekort op de businesscase over de totale looptijd kleiner kunnen worden, maar een opvolglocatie was ook een harde voorwaarde van de corporaties voor deelname aan het project. Zij konden immers niet de verantwoordelijkheid nemen voor het herhuisvesten van mogelijk 250 mensen wanneer het Centrum voor Flexibel Wonen eind 2024 zou sluiten en er geen alternatief voorhanden was.

In dezelfde periode kwam de vanuit het Rijk aangestuurde Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting met de contouren van een nieuwe subsidieregeling voor het realiseren van flexwoningen, dit onder de voorwaarde dat een locatie voor het huisvesten van spoedzoekers voor minimaal 10 jaar zou worden geëxploiteerd. Flexwonen op verschillende, maar elkaar opvolgende locaties, is volgens de Taskforce toegestaan. Hieruit is het voorstel 'eerste en tweede fase' (2+8) ontstaan.

Hoewel het lijkt dat daarmee een knip in het project wordt gemaakt, geldt dat alleen voor de locatie. De begroting die bij het Rijk moet worden ingediend om aanspraak te kunnen maken op de subsidie betreft de volledige periode van minimaal 10 jaar. Echter, omdat ons de tijd ontbrak om voor uw vergadering een begroting over de gehele looptijd op te stellen, terwijl deze al wel voor de eerste fase beschikbaar was, hebben wij het onderscheid in twee fases ook in de financiële doorrekening gemaakt.

Daarnaast merken wij op dat het niet mogelijk is een begroting voor de tweede fase te presenteren omdat er op korte termijn geen andere geschikte locaties beschikbaar zijn. Gesprekken over een vervolglocatie zijn inmiddels in volle gang, maar een dergelijke locatie zal vanwege de noodzakelijke voorbereiding en transformatie naar verwachting pas over twee jaar gerealiseerd kunnen worden. Zonder de locatie aan de Lange Kleiweg is het dan ook niet mogelijk om voor het einde van dit jaar een Centrum voor Flexibel Wonen te openen.

Tijdsdruk en gevolgen

Uiteraard hadden wij u liever een doorrekening over de gehele periode gegeven. Dat had ook meer zekerheid gegeven over de mogelijke toekenning en hoogte van de Rijkssubsidie. Deze procedure was echter ten tijde van uw besluitvorming op 10 mei niet voorzien en vraagt een langere periode om voor te bereiden en af te stemmen. De subsidieregeling is op het moment van schrijven nog niet definitief vastgesteld en zal pas later deze maand in het staatsblad worden gepubliceerd. Wel bespreken wij regelmatig de voortgang met een delegatie van de Taskforce, zodat wij snel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast zijn de gesprekken met de eigenaar van een mogelijke opvolglocatie nog maar net gestart en moeten de wederzijdse verwachtingen, de financiële gevolgen en rol van de corporaties nog worden besproken. Om met een beter onderbouwd voorstel te komen hebben we nog zeker enkele maanden voorbereidingstijd nodig. Deze tijd is er niet. Dit komt vooral doordat het COA minimaal 6 weken voorafgaand aan de voorgenomen sluiting uitsluit wil hebben over de toekomst van de locatie, zodat het de tijd heeft om de bewoners van het AZC elders te huisvesten.

¹ Door de hoge huurprijs die voor de woonunits moet worden betaald is de exploitatie ook zonder de opruimkosten niet sluitend. Iedere maand bedraagt het tekort dan bijna € 25.000,-. Voor een gedetailleerde toelichting op de kosten/opbrengsten verwijzen wij naar het financiële document dat u onder geheimhouding heeft kunnen inzien.

Dit betekent dat, indien door uw raad op 20 september (nog) niet tot de start van een Centrum voor Flexibel Wonen wordt besloten, we terugvallen op de bestuursovereenkomst met het COA. Het AZC zal dan in oktober starten met de sluitings- en ontmanteling waarna het terrein leeg wordt opgeleverd en niet meer ingezet kan worden als locatie voor flexwonen.

Om dit te voorkomen hebben wij u in het raadsvoorstel gevraagd om garantstelling voor het gehele exploitatietekort in de eerste fase, dus zonder rekening te houden met een eventuele subsidie. Hiermee geven we het COA de benodigde zekerheid, zodat het de huurovereenkomst van de units kan overdragen en wij de locatie aan de Lange Kleiweg als onderdeel van de totale businesscase (eerste en tweede fase) voor de subsidieaanvraag kunnen indienen.

Financiële bijdrage en risico voor de gemeenten

Aan uw Raad wordt dus een eenmalige én maximale bijdrage van € 1.181.540,- gevraagd om het tekort op de exploitatie te dekken. Dit tekort kan met de mogelijke toekenning van de subsidie worden teruggebracht tot € 377.000,-.

De corporaties hebben eerder aangegeven en na de behandeling van het voorstel in het forum nogmaals bevestigd, dat zij het risico op de exploitatie over de looptijd van minimaal 10 jaar dragen als zij het beheer van de locatie gaan verzorgen. Omdat over de vervolgllocatie nog geen zekerheid bestaat, is er een mogelijkheid dat een andere partij (in samenwerking met de corporaties) het beheer voor zijn rekening neemt. In dat geval zullen met die partij dezelfde afspraken worden gemaakt over het risico dragen over de exploitatie.

Ten gevolge van deze afspraken zijn eventuele toekomstige tegenvallers, zowel in de eerste als de tweede fase, dus niet voor risico en rekening van de gemeente. De eenmalige en maximale bijdrage die wij aan uw raad vragen is dan ook echt eenmalig.

Het overzicht van de kosten en opbrengsten exploitatie over de eerste twee jaar liggen ter inzage bij de griffie. Hierop hebben wij geheimhouding gelegd vanwege de positie en concurrentiebelangen van betrokken partijen.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Indien uw raad instemt met het raadsvoorstel zullen wij nadere afspraken maken met de betrokken partijen en de uitwerking voor het Centrum voor Flexibel Wonen in gang zetten. Daarnaast zetten wij de voorbereidingen voor een opvolgllocatie en de gesprekken met de Taskforce over de subsidie onverminderd voort. Mocht uw raad niet akkoord gaan met het voorstel, dan vallen wij zoals eerder gezegd terug op de geldende bestuursovereenkomst en zullen wij met het COA afspraken maken over het verhuizen van de bewoners en het ontmantelen van de locatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):
- Intentieovereenkomst