

Raadsvoorstel



Raadsvergadering

Keten en opsteller

Sociaal Domein/Jan Brink

Commissie

Portefeuillehouder

Marleen Sanderse

Margriet Brouwers

Programma

Sociaal Domein

Onderwerp

Voorstel verwerving pand Eijerdijk 53

Voorstel

In te stemmen met:

1. De strategische verwerving door de gemeente van het pand Eijerdijk 53 te Hattem;
2. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 968.000,-- voor de aankoop van het pand en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten jaarlijks te dekken uit de Rijksbijdrage voor Oekraïneopvang;
3. Gedurende de looptijd van de Oekraïneopvang de financiële risico's te dekken uit de bestemmingsreserve Oekraïneopvang.

Inleiding

Binnen de gemeente Hattem is er voortdurend behoefte aan opvangvoorzieningen voor maatschappelijke doelgroepen. Op dit moment is de behoefte aan opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen actueel. De aanschaf van het pand aan Eijerdijk 53 biedt een kans om in deze behoefte te voorzien. De eigenaar heeft aangegeven dat het pand te koop is omdat de huidige huurder gestopt is met de functie van een gezinsvervangend tehuis. De gemeente wilde het pand aanhuren voor de opvang van Oekraïense ontheemden, maar de eigenaren willen het pand alleen verkopen.

Beoogd effect

Opvang van ontheemden uit Oekraïne, herplaatsing van ontheemden uit de Bongerd.

Bevoegdheid/Juridisch kader

Richtlijn Tijdelijke Bescherming Oekraïne, Bekostigingsregeling opvang door gemeenten

Eerdere besluitvorming en kaders nvt

Argumenten

De aanschaf en inrichting van dit pand als opvanglocatie voor opvang biedt meerdere voordelen:

- Het pand heeft een maatschappelijke functie met mogelijkheden voor particuliere bewoning. In Hattem en in de regio is een tekort aan locaties voor maatschappelijke opvang. Bij koop houdt de gemeente regie op de maatschappelijke functie.
- Hattem voldoet nog niet aan het aantal opvangplekken voor Oekraïense ontheemden dat landelijk is toegewezen aan de gemeente. Hattem zou 86 gemeentelijke opvangplekken moeten bieden en dat zijn er op dit moment 39. Aankoop en gebruik van het pand voor 15 a 20 opvangplekken zorgt ervoor dat we de achterstand gedeeltelijk inlopen.
- Met de naderende sloop van De Bongerd zoeken we plaatsvervangende woonruimte voor een aantal Oekraïense ontheemden die daar op dit moment verblijft. Voor het merendeel is dat inmiddels gelukt, de resterende personen kunnen opgevangen worden in het pand Eijerdijk 53.

Kanttekeningen

- **Financiële dekkende exploitatie:** De aankoop en exploitatie van het pand brengen kosten met zich mee. Deze kosten moeten nu en in de toekomst gedekt worden door inkomsten.
- **De Rijksbijdrage voor Oekraïne opvang wordt lager:** De afgelopen jaren is de normatieve dagvergoeding van het Rijk steeds verder omlaag gegaan. Er is een risico dat de kosten niet langer gedekt kunnen worden uit de Rijksbijdrage. Dit risico kan voor de looptijd van de Oekraïneopvang ondervangen worden doordat de daadwerkelijke kosten bij het Rijk gedeclareerd kunnen worden als de normbijdrage voor Oekraïneopvang niet voldoende is. Als de oorlog eindigt en opvang geen gemeentelijke taak meer is, dan kan een andere bestemming gezocht worden voor het pand of het pand kan worden verkocht.
- **Waardevermindering pand:** als de gemeente besluit om na de Oekraïneopvang het pand te verkopen, dan is het de vraag of verkoop genoeg oplevert in de toekomstige marktsituatie. Behalve de jaarlijkse afschrijving is het daarom verstandig om rekening te houden met een toekomstig boekverlies. De gevormde reserve kan hiervoor als dekking ingezet worden en is van voldoende niveau om toekomstige marktrisico's op te vangen.
- **Maatschappelijk draagvlak:** Het realiseren van opvangvoorzieningen kan weerstand oproepen bij omwonenden. Goede communicatie en participatie met de buurt zijn cruciaal. Op dit moment heeft het pand een bestemming van maatschappelijke opvang. We zullen dit risico opvangen door tijdig met de omwonenden in gesprek te gaan.

Financiën

We kunnen het pand verwerven voor het bedrag van € 880.000,--. De aankoopprijs is lager dan de waarde uit het taxatierapport dat we hebben laten opmaken. De kosten voor verwerving zijn als volgt opgebouwd:

- Aankoopwaarde €880.000,--
- Verwervingskosten maximaal €88.000,--

Dat leidt tot een kapitaalbehoefte van €968.000,-- voor de verwerving van het pand en volgens de rekensystematiek van ons intern financieel beleid tot de volgende jaarlijkse kapitaallasten:

- Rente (3 procent rekenrente over € 968.000)	€ 29.040,--
- Aflossing 25 jaar	€ 38.720,--
	=====
	€ 67.760,--

Exploitatie

In eerste instantie willen we het pand aanwenden voor Oekraïneopvang ter vervanging van de woonruimte in de Bongerd en uitbreiding van de opvangplekken. De Rijksbijdrage is op dit moment gegarandeerd tot 1 maart 2027. Naar verwachting neemt het Kabinet in de komende weken een besluit tot verlenging van deze periode tot 1 januari 2030. Dat betekent dat we een aanzienlijke periode rekening kunnen houden met opbrengsten die door het Rijk vergoed worden. In het pand kunnen 15 tot 20 personen gehuisvest worden. Bij 15 personen is de Rijksbijdrage €44,-- per persoon per dag in totaal € 240.900,-- voor 2025. Er worden ook andere gemeentelijke kosten uit deze bijdrage gedekt, maar de bijdrage is, net als de afgelopen jaren, ruim voldoende om de kapitaallasten te dekken.

Van belang is om toekomstige risico's af te dekken. De risico's staan hierboven benoemd. We stellen voor om de financiële risico's te dekken uit de reserve Oekraïneopvang. Deze reserve is opgebouwd met de overschotten van deze opvang in 2022 en 2023 en kent momenteel een omvang van € 364.000,--.

Communicatie en participatie

De omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen van de gemeente op het pand te kopen. Na instemming door de raad en verkrijging van het pand zal een informatieavond worden georganiseerd voor omwonenden.

Uitvoering

Er is een voorlopig koopcontract gesloten met als ontbindende voorwaarde de instemming van de gemeenteraad. Als de raad instemt, zal de koop en de overdracht plaats gaan vinden.

Hattem, 10 juni 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,
de secretaris, de burgemeester,