

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Huurovereenkomst Hanzeweg 70 ten behoeve van opvang Oekraïense ontheemden

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-04-2024
Notanummer	: 2024-360
Datum	: 23-04-2024
Programma	: 08 - Meedoen
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2024-04-19 huurovereenkomst Hanzeweg 70 ROZ model kantoorruimte 2015.pdf

Parafering

17-04-2024: Wethouder17-04-2024: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 18-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 17-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

23-04-2024

B & W d.d.: 23-04-2024

Besluit

1. De huurovereenkomst voor de huur van het pand aan de Hanzeweg 70 met Deventer Hanzeweg 60-80 B.V. aan te gaan tot en met maart 2026

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de huurovereenkomst met bijlagen op grond van artikel 5.1 lid 2 van de Wet open overheid

Inleiding

De bestaande opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden in het land zitten nagenoeg vol. Om vanuit de gemeente Deventer voldoende aandeel te leveren in opvangplekken, bovenop de huidige opvanglocaties, heeft uw college in december 2023 (notanummer 2023-1089) het pand aan de Hanzeweg 60 aangewezen om op de korte termijn het gesprek aan te gaan over het afsluiten van een overeenkomst over tijdelijke opvang van 40 tot 100 Oekraïense ontheemden tot tenminste maart 2026.

Met de pandeigenaar is gesproken over het huren van een gedeelte van het pand ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden. Er is overeenstemming bereikt over de huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst ligt nu ter besluitvorming voor.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de huur van het pand aan de Hanzeweg 60 wordt meer tijdelijke opvangcapaciteit voor Oekraïense ontheemden gerealiseerd.

Kader

Richtlijn Tijdelijke Bescherming Oekraïne (geldig tot 4 maart 2025, mogelijke verlenging tot 4 maart 2026)

Betrokken partijen en participatie

De betrokken partijen zijn:

- De bedrijven waarmee de gemeente een intentieovereenkomst heeft gesloten voor de herontwikkeling van de noordzone van het Bedrijventerrein Bergweide IV in het kader van Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT)
- Omliggende bedrijven
- DEP en Deventer Bedrijvenparkmanagement
- Bewoners aangrenzende woonboten
- Bewoners aangrenzende woonwijk Rivierenwijk
- Kind Centrum Rivierenwijk (basisschool)

Er is een communicatieplan opgesteld dat voorziet in het informeren van bovenstaande partijen over de aanstaande plannen. Met de partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein, DEP, Bedrijvenparkmanagement en Kind Centrum Rivierenwijk is telefonisch gesproken. De overige partijen zijn op de hoogte gebracht per brief. Alle partijen hebben positief op de plannen gereageerd, op de bewoners van de woonboten en (zoals op dit moment kan worden overzien) enkele bewoners van de Rivierenwijk na. Zij zijn tegen het transformeren van het pand tot opvanglocatie, omdat zij bang zijn dat de komst van Oekraïense ontheemden negatieve invloed heeft op hun sociale veiligheid. Met een afvaardiging van de laatstgenoemde partijen zijn gesprekken gaande om de opvang van Oekraïense ontheemden zacht te laten landen.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

1.1 In de huurovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente een gedeelte van het pand huurt.

1.2 Het pand aan de Hanzeweg 60 bestaat uit twee gedeelten met eigen huisnummer, 60 en 70. Gebleken is dat voor de opvang van 40 tot 100 Oekraïense ontheemden één gedeelte van het pand volstaat. Hanzeweg 70 is hiervoor het meest geschikte gedeelte. Dit deel wordt door middel van een noodtrappenhuis afgescheiden van het andere gedeelte. In de huurovereenkomst staat dat indien de verhuurder het andere gedeelte wil gaan verhuren, de verhuurder maatregelen treft om overlast te voorkomen.

1.3 De gemeente huurt het pand tot 4 maart 2026, de termijn dat de Richtlijn Tijdelijke Bescherming Oekraïne waarschijnlijk geldt. In de huurovereenkomst is de mogelijkheid opgenomen dat de huurovereenkomst na maart 2026 kan worden verlengd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden. Dit biedt ruimte om de Hanzeweg 70 te blijven gebruiken wanneer de Richtlijn wordt verlengd en het pand ook na maart 2026 nog als opvanglocatie nodig blijkt te zijn. Het is dan niet nodig om opnieuw met de verhuurder in onderhandeling te treden of andere opvanglocaties te zoeken, maar er kan dan eenvoudigweg van deze verlengingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt.

1.4 Zowel de pandeigenaar als de gemeente verrichten werkzaamheden aan het pand om het geschikt te maken voor tijdelijke opvang. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige structuur van het pand om zo snel mogelijk het pand te kunnen betrekken en de kosten zo laag mogelijk te houden. Opgedane ervaringen van de bestaande opvanglocaties worden hierbij meegenomen. De te verrichten werkzaamheden zijn niet slechts voor een tijdelijke situatie, maar er wordt geprobeerd zoveel mogelijk werk met werk te maken doordat voor het pand ook haalbaarheidsonderzoeken worden verricht naar de mogelijkheid van short stay huisvesting van arbeidsmigranten.

1.5 In de huurovereenkomst is opgenomen dat partijen eveneens met elkaar in gesprek zijn over het aangaan van een intentieovereenkomst om het initiatief van de verhuurder om short stay huisvesting van arbeidsmigranten op haalbaarheid te onderzoeken. Deze haalbaarheidsonderzoeken vinden plaats gedurende de huurperiode. Omdat de gemeente niet het hele pand huurt, kan zij niet verlangen dat het gehele pand onverhuurd blijft. Het is nog niet te zeggen of de pandeigenaar al tijdens de huurperiode tot daadwerkelijke realisatie van de short stay huisvesting kan overgaan. Mocht dit het geval zijn, dan is in de huurovereenkomst onder meer opgenomen dat de pandeigenaar ervoor verantwoordelijk is dat geen doelgroepenmenging plaats kan vinden binnen in het pand en voor eigen rekening en risico alle maatregelen neemt die mogelijk zijn om doelgroepenmenging of mogelijke overlast te voorkomen.

Argumenten tegen

Vergunningen

1.1 De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat alle benodigde vergunningen worden verkregen die het gebruik van het (kantoor)pand voor de opvang van Oekraïense ontheemden mogelijk maken. De vergunningaanvraag wordt naar verwachting nog in de maand april ingediend. Het duurt minimaal zes tot acht weken voordat duidelijk wordt of de vergunning wordt verleend. Ook is het mogelijk dat bezwaar of beroep wordt gemaakt tegen de vergunningverlening of dat een voorlopige voorziening wordt ingediend. De werkzaamheden aan het pand worden verricht zodra de vergunning is verleend. Zodra de werkzaamheden zijn verricht, wordt de opvanglocatie in gebruik genomen. De huurovereenkomst gaat in voordat de vergunning is verleend, om de werkzaamheden zo snel mogelijk uit te kunnen voeren. In de huurovereenkomst is een tussentijdse opzegmogelijkheid opgenomen voor de gemeente in het geval de benodigde vergunningen niet worden verleend of indien de gemeente verwacht dat dit niet gaat gebeuren.

Richtlijn

1.2 De huurperiode is gekoppeld aan de Richtlijn Tijdelijke Bescherming Oekraïne. Op grond van deze richtlijn hebben Oekraïners tijdelijk recht op opvang, medische zorg, werk en onderwijs in alle EU-lidstaten. De richtlijn geldt tot 4 maart 2025, en het is de verwachting dat deze wordt verlengd tot 4 maart 2026. Dit is echter nog niet zeker. Daarom is er in de huurovereenkomst een tussentijdse opzegmogelijkheid opgenomen voor de gemeente in het geval de richtlijn niet wordt verlengd.

Zorgen bij omwonenden

1.3 Bewoners van de woonboten aan de Hunneperkade hebben zorgen geuit over de plannen om hier Oekraïense ontheemden op te vangen en later mogelijke arbeidsmigranten. De afgelopen gesprekken met een afvaardiging van deze bewonersgroep, waarvan één op de opvanglocatie aan de Keulenstraat, heeft deze groep en de gemeente nader tot elkaar gebracht. De gesprekken zijn gaande.

Aanpassingen gebouw

1.4 Het pand wordt door de eigenaar voorzien van een werkende Cv-installatie en werkend ventilatiesysteem. De gemeente maakt het pand bewoonbaar door het toevoegen van o.a. sanitaire voorzieningen, keukens en verblijfsruimte buiten.

Conform de huidige regelgeving volstaat het bewoonbaar maken voor deze doelgroep met deze ingrepen. De regelgeving voor het bewoonbaar van het pand voor arbeidsmigranten volstaat echter niet enkel met deze ingrepen. Vandaar dat haalbaarheidsonderzoeken moeten worden uitgevoerd naar o.a. geluid, isolatie en verkeer.

Financiële consequenties en dekking

Bewoonbaar maken

1.1 Het proces om te komen tot het bewoonbaar maken van het pand en de realisatie daarvan door een aannemer kost naar verwachting 200.000 euro.

Exploitatie

1.2. Op basis van referentieprojecten aan de Keulenstraat en Singel is het onderstaande kostenoverzicht opgesteld. Jaarlijks is ruim twee miljoen euro benodigd voor de exploitatie van deze opvanglocatie.

- Huurkosten: 400.000 euro
- Nutsvoorzieningen: 300.000 euro
- Beveiliging: 900.000 euro
- Onderhoud gebouwen: 30.000 euro
- Schoonmaak: 300.000 euro
- Overige huisvestingskosten: 100.000 euro
- Procesbegeleiding: 50.000 euro

Totale kosten

1.3 Op basis van bovenstaande getallen (en afhankelijk van het moment van ingebruikname van het pand) kan de grove inschatting worden gemaakt dat de totale kosten 4 miljoen euro bedragen tot 4 maart 2026.

Dekking

1.4 De totale kosten worden vergoed door het rijk. Op basis van bovenstaande kostenberekening vraagt de gemeente een voorschot aan bij het rijk.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van uw college op de voorliggende huurovereenkomst, wordt dit besluit openbaar gemaakt met uitzondering van onderliggende stukken.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze huurovereenkomst, wordt door de gemeente de vergunningaanvraag afgerond. Tegelijkertijd wordt met omwonenden het communicatieproces afgerond en wordt door de gemeente en pandeigenaar een inventarisatie uitgevoerd naar de werkzaamheden om het pand bewoonbaar te maken.

De verbouwwerkzaamheden starten op het moment dat de vergunning is verleend.

De daadwerkelijke ingebruikname is afhankelijk van de vergunningaanvraag en planning van verbouwwerkzaamheden.