

Aankoop Koekoekshof Elp en opvang Oekraïners

Informatie

Datum: **12 november 2024**
Behandelaar: **R.Sinnema**
Zaaknummer
Portefeuillehouder: **J. Zwiers**
Publicatieniveau: **Openbaar**
Besluitvormend orgaan: **College en raad**
In het PFO besproken? **Ja**

Overleg gepleegd met:

- ☒ Financieel adviseur: R.Stuut, R.Bloem
- ☒ Communicatieadviseur:
P.van der Ploeg/P.Grondsma
- ☒ Juridisch adviseur: J.de Munck/F.Elema
- ☒ Inkoopadviseur: L.Huitema
- ☒ Bestuursadviseur: I. Blaauwwiekkel
- ☐ Informatieadviseur:
- ☐ HR adviseur:
- ☒ Team: kernteam nieuwkomers
- ☐ Naam medewerker:
- ☐ Inspraak/adviesorgaan:
- ☒ Anders: Team RBP en Vergunningen:
G. Maring, G. van der Veen

Voorstel

Het college besluit:

1. Onder voorbehoud van het besluit van de raad (t.a.v de financiering), in te stemmen met de huisvesting van 40 Oekraïense vluchtelingen in de Koekoekshof in Elp voor maximaal 5 jaar. De huisvesting is enkel voorbehouden aan de opvang van Oekraïners.
2. Hiertoe een omgevingsvergunningprocedure (bopa) op te starten voor de tijdelijke opvang van Oekraïners voor de duur van maximaal 5 jaar.
3. In te stemmen met de bijgevoegde business case die de aankoop en verbouw van het onroerend goed (hotel-Brasserie de Koekoekshof), Hoofdstraat 1 in Elp onderbouwd .
4. Binnen 1 jaar na aankoop te starten met gesprekken met het dorp over de bestemming van het pand en perceel na beëindiging van de opvang.
5. De raad voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen van € 2.006.000 voor de aankoop en verbouw van Hotel Restaurant de Koekoekshof in Elp. De voorgestelde begrotingswijziging uit de financiële paragraaf vast te stellen en te verwerken in de begroting 2025.

Voorgesteld besluit raad:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 2.006.000 voor de aankoop en verbouw van Hotel Restaurant de Koekoekshof in Elp. De voorgestelde begrotingswijziging uit de financiële paragraaf vast te stellen en te verwerken in de begroting 2025.

Aanleiding

Alle gemeenten hebben een taakstelling voor de opvang en huisvesting van nieuwkomers. Voor Oekraïense vluchtelingen geldt dat de instroom nog steeds toeneemt en de taakstelling voor gemeenten voor deze groep verder omhoog gaat. Recentelijk nog hebben wij de provincie Drenthe ons voornemen voor de opvang van meer Oekraïners in het kader van de Drentse Puzzel kenbaar gemaakt.

Het college heeft uitgesproken dat zij de grote urgentie onderkent en het noodzakelijk acht dat op korte termijn gezocht wordt naar aanvullende mogelijkheden voor de huisvesting en opvang van nieuwkomers. Daarbij wordt gekeken naar het gemeentelijke vastgoed en de mogelijkheden tot verbouw of eventueel aankoop van particulier bezit.

In deze situatie gaat het om aankoop van particulier bezit, te weten Hotel-Brasserie Koekoekshof, Hoofdstraat 1, 9442 PA in Elp. Deze locatie is door de eigenaar aangeboden en door ons onderzocht op haalbaarheid. Er is veelvuldig overleg geweest met de eigenaar, plaatselijk belang en de inwoners van Elp.

Argumenten

1.1 Gemeentelijke opgave

De gemeente heeft een opgave van voor huisvesting van 537 Oekraïners. Op dit moment zijn er 265 bedden beschikbaar voor Oekraïners. Wanneer hotel de Koekoekshof wordt ingezet als opvanglocatie komen er 40 bij en zijn er in totaal 305 plekken beschikbaar. Hiermee wordt weer aan een belangrijk deel van de opgave voldaan.

1.2 De eigenaar van de Koekoekshof heeft de locatie aangeboden als opvanglocatie

De eigenaar van het hotel heeft in eerste aanleg zijn accommodatie ter huur aangeboden voor de huisvesting van nieuwkomers. Naar aanleiding van het aanbod van de eigenaar zijn we als gemeente in gesprek gegaan met de eigenaar. We hebben hierbij gesproken over zowel het huren als het kopen van het pand. Na meerdere overleggen zijn we tot de conclusie gekomen dat het voor beide partijen de beste uitkomst is dat de gemeente het pand aankoopt. Daarnaast komen we hiermee tegemoet aan de wensen van het dorp. De bewoners hebben zorgen over het achterstallig onderhoud en de toekomst van het hotel.

1.3 In hotel de Koekoekshof kunnen maximaal 40 Oekraïners gehuisvest worden

De accommodatie is voorzien van 18 hotelkamers inclusief douche/wc, 1 appartement, 1 grote algemene woon/verblijfsruimte en algemene keukenvoorziening. Ook is een restaurant/bar en woning van de eigenaar in het pand aanwezig. De kamers zijn netjes en voorzien van verblijfsinrichting als tv, stoelen, tafel en 2 persoons bed. Op de plattegrond is te zien hoe de 18 hotelkamers gebruikt kunnen worden voor huisvesting. Met het dorp is afgesproken om maximaal 40 Oekraïners te huisvesten. De eigenaarswoning en restaurant zijn daarom niet meegenomen in de huisvestingsmogelijkheden. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen (minimaal 20).

1.4 .Voordat er Oekraïners gehuisvest worden, wordt er gewerkt aan achterstallig onderhoud

Er is sprake van achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van het pand. Intern moeten de algemene toiletten worden vernieuwd en de brandveiligheid worden aangescherpt. De waterleiding vanaf de openbare weg tot aan het pand moet een hogere druk aankunnen en moet daarom worden vervangen. De kosten zijn geraamd op ruim € 272.000,-. In de businesscase gaan we ervan uit dat dit gedekt kan worden uit de transitiegelden vanuit het Rijk. De aanbesteding van de verbouw zal worden begeleid vanuit de afdeling inkoop.

1.5 De locatie voldoet aan het afwegingskader

De locatie is getoetst aan de hand van de bijgevoegde checklist in het document 'proces van toetsing en besluitvorming' waarmee het college heeft ingestemd. Er zijn een aantal punten waarop de locatie negatief scoort; het voorzieningenniveau, grootte van de groep in relatie tot het inwonertal van Elp (350) en bereikbaarheid van grotere kernen. In Elp is geen enkele voorziening, zelfs geen busverbinding. Bewoners zijn aangewezen op de fiets, scooter en auto. De dichtstbij gelegen grotere kernen zijn Westerbork (5 km) en Beilen (10 km).

Desondanks zijn bovengenoemde nadelen in gunstige zin te beïnvloeden. Omdat een fiets, auto of scooter noodzakelijk is, vallen statushouders als doelgroep feitelijk af. Oekraïense vluchtelingen hebben overwegend wel een auto of ander vervoermiddel, zeker als er goed wordt gekeken wie geplaatst wordt in deze opvanglocatie. Daarom ligt het voor de hand om Oekraïners te huisvesten.

De te huisvesten Oekraïners komen voor het merendeel uit de eerste opvanglocatie Nassaucollege in Beilen. Velen hebben een auto of ander vervoermiddel. Deze Oekraïners zijn al (deels) geïntegreerd en kennen de gemeente. De vrijkomende plaatsen in Nassaucollege worden opgevuld met nieuwe vluchtelingen. Vanuit Nassaucollege wordt de locatie Elp begeleid. Iedere dag zal de locatie worden bezocht.

2.1 Bestemming

De huidige bestemming is horeca I en II waaronder ook logies valt. De afdeling juridische zaken en vergunningen is gevraagd om advies. Conclusie is dat tijdelijke bewoning (huisvesting van Oekraïners) binnen de huidige bestemming horeca I en II mogelijk niet passend is. Medewerking aan de huisvesting kan evenwel worden verleend met een tijdelijke omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) procedure.

3.1 Aankoop van het pand is voor alle partijen de beste optie

Uitgaande van de onderzoeken naar de geschiktheid van de locatie voor huisvesting van Oekraïners, luisterend naar de uitkomsten van de vele overleggen en de wensen van plaatselijk belang en de inwoners is onderzocht of aankoop door de gemeente wenselijk en doelmatig is. Met de eigenaar is uiteindelijk een aankoopbedrag overeengekomen van € 1.55 miljoen.

3.2 Aankoop van het onderhavige pand is gerechtvaardigd door de volgende argumenten:

- De gemeente heeft een grote opgave voor de opvang van Oekraïners. Er zijn weinig geschikte locaties voorhanden.
- Het hotel heeft na 5 jaar opvang waarschijnlijk onvoldoende toekomst als hotel. De functie als hotel is dan niet meer aanwezig en de vraag is wat er met het gebouw zal gebeuren. Het dorp is bang voor verloedering of huisvesting van andere doelgroepen. Door als gemeente het pand te kopen kan samen met het dorp nagedacht worden over de toekomstige bestemming.
- De opgestelde business case toont aan dat de financiering voor aankoop een goede en verantwoorde mogelijkheid is om tegemoet te komen aan de wensen uit het dorp. Er is in de businesscase voldoende rekening gehouden met worst case scenario's. De normbedragen die de gemeente ontvangt voor de huisvesting van Oekraïners is voldoende voor een sluitende exploitatie (zie business case). Ook verlaging van de normbedragen is meegenomen in de exploitatie.
- Achterstallig onderhoud, aanpassen parkeerterrein, aanpassing toiletten en waterleiding alsmede brandveiligheid kan worden gedekt uit transitiegelden vanuit het Rijk.

4.1 Gesprekken met het dorp over de bestemming.

De toezegging is gedaan om met het dorp of vertegenwoordigers gesprekken te gaan voeren over de toekomstige bestemming van de locatie nadat de opvang is beëindigd.

Kantttekeningen

2.1 Bestemming

Uit de adviezen is gekozen voor een vergunningprocedure. Daarmee worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld bezwaren in te dienen. Dit kan de voortgang in de planning van verbouw en inhuizing negatief beïnvloeden. Voor wat betreft eventuele extra kosten, deze kunnen worden gedekt uit een verhoging van de transitievergoeding.

3.1 Taxatierapport

Er is op 19 september 2024 een taxatierapport opgesteld waarbij de huidige aankoopwaarde is gesteld op € 1.385.000,-. Daarnaast is de inventaris getaxeerd op € 93.428,-Totaal € 1.478.428,-. Het pand en inventaris wordt aangekocht voor € 1.550.000,-. Het hogere aankoopbedrag is te verklaren uit de noodzaak en opgave van opvang van Oekraïners.

3.2 Onzekerheid over de normbedragen en toekomstige situatie

De normbedragen(vergoedingen) worden per 1 januari 2025 waarschijnlijk weer opnieuw vastgesteld. Hoewel rekening wordt gehouden met een verlaging, blijft dit een onzekere factor. Het rijksbeleid, inclusief de voortzetting en de wijzigingen in het huidige vergoedingenstelsel zijn onzeker. In de businesscase is daarvoor gewerkt met aannames. Ook de duur van de opvang (5 jaar) en de verwachte verkoopmogelijkheden zijn gebaseerd op aannames. Op dit moment is het lastig om de verkoopwaarde na 5 jaar te bepalen. Er is een voorbeeld ontwerpplattegrond gemaakt met 14 seniorenappartementen. Maar ook verkoop met weer een horecabestemming behoort tot de mogelijkheden. Hoe dan ook de verkoopwaarde zal naar verwachting niet veel afwijken van de aankoopwaarde, dan wel een positief resultaat laten zien.

4.1 Eventuele compensatie voor het dorp

Het dorp wordt als kleine gemeenschap geconfronteerd met een behoorlijk aantal tijdelijke bewoners. Het dorp kan door de uitbreiding van het aantal inwoners er van uitgaan dat we gaan nadenken over een bijdrage voor het dorpshuis aan het dorp. Dit wordt nog nader met het dorp en Dorpsbelang overlegd. Hiermee is geen rekening gehouden in de businesscase.

Financiën

Samenvatting businesscase (zie Bijlage 4 Financiële paragraaf)

1. Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.006.000 voor de aankoop van de Koekoekshof in Elp;
2. Vanuit het Rijk wordt € 272.000,00 transitievergoeding verwacht.
3. Conform de financiële verordening de afschrijvingstermijn vast te stellen op 15 jaar;
4. Conform de financiële verordening de restwaarde vast te stellen op € 0,-
5. De benodigde budgetten voor de exploitatie, conform de financiële paragraaf, voor de komende 5 jaar beschikbaar te stellen
6. De voorgestelde begrotingswijziging uit de financiële paragraaf vast te stellen en te verwerken in de begroting 2025.

Communicatie/inwonersparticipatie

Er is nauw contact met plaatselijk belang en het dorp. Er zijn 3 dorpsbijeenkomsten geweest die druk zijn bezocht. Daarnaast is er frequent overleg met dorpsbelang. Er is nadrukkelijk geluisterd naar de wensen. De bewoners hebben moeite met de komst van aanvankelijk 50 Oekraïners, waarna het aantal is teruggebracht naar 40 en de belofte is gedaan dat er na 5 jaar geen verlenging komt of dat er andere doelgroepen nieuwkomers worden gehuisvest. Verder is het achterstallig onderhoud aan de gevel, brandveiligheid en veiligheid op het terrein een belangrijk punt van aandacht, waarbij beloofd is dat dit wordt aangepakt. Doordat de gemeente het pand koopt kunnen er afspraken met het dorp worden gemaakt over de toekomst van het pand. Hiertoe zal de gemeente in eerste aanleg nauw contact hebben met dorpsbelang.

Vervolg

Onder voorbehoud van beschikbaar stellen van krediet door de raad, de overdracht eind december 2024 laten plaatsvinden om afschrijving en transitiekosten nog in 2024 mee te kunnen nemen.

De aanbesteding vindt onder voorbehoud in november plaats, waarna de bouwwerkzaamheden direct ná de overdracht in januari 2025 kan plaatsvinden.

Verwacht wordt dat de inhuizing van de Oekraïners rond maart 2025 kan starten.

Bijlagen

- Bijlage 1: Plattegrondtekening huidige gebouw (hotel)
- Bijlage 2: Bouwkundige en Brandveiligheidsopname (alleen voor college)
- Bijlage 3: Technische beschrijving verbouw en calculatie upgrade (alleen voor college)
- Bijlage 4: Financiële paragraaf
- Bijlage 5: Checklist locatie specifieke omstandigheden (alleen voor college)
- Bijlage 6: Koopovereenkomst
- Bijlage 7: Inventarislijst met Addendum
- Bijlage 8: Taxatierapport