



Fractie:	ONS
Naam:	Bert-Jan Aling
Onderwerp:	Schriftelijke vragen aan het college – inzake aankoop pand Professor ter Veenstraat 25
Datum indiening vragen:	12 juni 2025

1. Beleidsmatige en bestuurlijke overwegingen

Waarom kiest het college ervoor om via aankoop een taakstelling in te halen waarvoor woningcorporatie Mercatus primair verantwoordelijk is? **De gemeente is primair verantwoordelijk voor de wettelijke taakstelling, wij werken hierin samen met Mercatus. Door het inhalen van de wettelijke taakstelling behouden we als gemeente de regie in eigen handen en voorkomen we het in de plaats treden van de Provincie.**

Waarom is er een achterstand ontstaan op de taakstelling en waarom wordt deze nu met grote haast ingehaald? **Dat er sprake zou zijn van grote haast is een aanname. Er is een achterstand in de taakstelling door een hogere instroom en cumulatie van vorig jaar, bovendien is het aanbod van woningen te beperkt. Daarom wordt er gekeken naar andere oplossingen om de taakstelling in te halen. Op 31 bent u geïnformeerd over het plan van aanpak taakstelling huisvesting vergunninghouders.**

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/31-maart/19:30/Lijst-ingekeken-stukken/D13-00-Plan-van-aanpak-huisvesting-vergunninghouders-Noordoostpolder.pdf>

Welke alternatieven zijn overwogen om aan de taakstelling te voldoen, zoals modulair bouwen, samenwerking met Mercatus of gebruik van gemeentelijk vastgoed? **Er zijn op korte termijn geen alternatieven voorhanden. De voorgestelde locatie heeft een woonfunctie. Voor alternatieve locaties moeten procedures worden doorlopen en infrastructuur worden aangelegd. Zie antwoord voorgaande vraag over het plan van aanpak taakstelling huisvesting vergunninghouders.**

Is er bestuurlijke druk vanuit de provincie en in hoeverre is de onafhankelijkheid van het gemeentebestuur in deze besluitvorming gewaarborgd? **Vanuit het Rijk hebben we een wettelijke taakstelling, de Provincie heeft hier een toezichthoudende rol in. Bij het uitvoeren van de taakstelling bestaat er bestuurlijke druk. We staan onder actief toezicht, trede 3 van de interventieladder. Er zijn afspraken gemaakt over het plan van aanpak. In deze trede heeft de gemeente de gelegenheid alsnog aan haar verplichtingen te voldoen. Wanneer de totaalopgave niet gerealiseerd wordt en de gemeente achter loopt op de planning van het plan van aanpak, wordt er opgeschaald naar trede 4. In deze trede kondigt de toezichthouder formeel aan voornemens te zijn om over te gaan tot indeplaatsstelling op de totaalopgave, inclusief lopende**

en toekomstige opgaven. Vanaf trede 4 worden de treden sneller doorlopen. We willen voorkomen dat we naar trede 4 doorstromen.

Hoe verhoudt dit voorstel zich tot het bredere woonbeleid, met name voor andere aandachtsgroepen zoals jongeren, spoedzoekers en ouderen? **Het voorstel past binnen het bestaande woonbeleid van de gemeente.**

2. Locatiekeuze en participatie

Waarom is gekozen voor juist deze locatie, pal naast een middelbare school en in een wijk met ouderen? Acht het college dit een geschikte locatie gezien de context? **Het college acht dit een geschikte locatie voor een tijdelijke doorstroomlocatie. De locatie heeft een woonfunctie en is op korte termijn beschikbaar.**

Welke criteria zijn gehanteerd bij de selectie van deze locatie? Zijn andere locaties onderzocht en beoordeeld? **Zie antwoord onder 1.**

Is er een maatschappelijke kosten-batenanalyse gemaakt, en zo ja, wordt deze gedeeld met raad en inwoners? **Wat verstaat u onder een maatschappelijke kosten-baten analyse?**

Waarom start de participatie pas in september, na besluitvorming en subsidieaanvraag? Had dit niet eerder moeten? **De participatie start in juni. Er is een informatiebijeenkomst georganiseerd op 30 juni en omwonenden kunnen inspreken tijdens de commissievergadering op 26 juni.**

Hoe wordt omgegaan met mogelijke weerstand in de wijk? Is er een draaiboek of participatiestrategie? **Het college heeft het voornemen de tijdelijke doorstroomlocatie op deze locatie te vestigen en heeft de buurt hierover geïnformeerd. Het betreft een gebouw met een woonbestemming en dat is waar we het gebouw voor gaan gebruiken. Na ingebruikname zal er een klankbordgroep met bewoners worden geformeerd die 1x per 6 weken bijeenkomt, daarnaast worden er wijkbijeenkomsten georganiseerd 1x per 3 maanden.**

3. Omwonenden en maatschappelijke impact

Zijn omwonenden, de school en andere betrokkenen al geïnformeerd of geraadpleegd? Zo niet, wanneer gebeurt dat en op welke wijze? **Zie antwoord onder 2.**

Kunnen bewoners een zienswijze indienen op het bestemmen van het pand als DSL? **Nee, het perceel heeft een woonbestemming.**

Hoe wordt geborgd dat de locatie na 3–5 jaar niet ongemerkt een permanente opvanglocatie wordt? **Het betreft hier geen opvanglocatie maar een tijdelijke doorstroomlocatie voor mensen die wachten op een sociale huurwoning. Deze mensen hebben een verblijfsvergunning gekregen van de IND. Zij betalen huur voor een onzelfstandige woonruimte. Na die periode zijn er verschillende mogelijkheden voor het pand/perceel. Dat is nu nog niet bekend**

Hoe wordt sociale samenhang en veiligheid in de buurt gewaarborgd, gezien zorgen over leefbaarheid en spanningen? **Het bevreedt het college dat u op voorhand uitgaat van het vooroordeel over sociale samenhang en veiligheid. Er zullen hier mensen gaan wonen die recht hebben op een woning in de gemeente Noordoostpolder en deel uitmaken van onze samenleving. Verder is Mercatus verantwoordelijk voor de verhuur en hebben zij een wijkconsulent beschikbaar als aanspreekpunt.**

4. Doelgroep: Statushouders

Hoe zeker is het dat er geen gezinshereniging plaatsvindt, nu of in de toekomst?

Statushouders hebben het recht om gezinshereniging aan te vragen. Hier gelden strikte voorwaarden voor. De gemeente heeft geen invloed op dit recht. Mensen die via gezinshereniging naar Nederland komen tellen mee met de wettelijke taakstelling.

Zijn er Syrische statushouders en hoe verhoudt dit zich tot het overheidsbeleid inzake terugkeer? Dit is niet relevant voor de huisvesting en toewijzing. De gemeente heeft geen invloed op het landelijke beleid. Het IND beslist welke mensen recht hebben op een verblijfsvergunning op basis van asielgronden en dus statushouder worden.

Hoe worden statushouders begeleid bij taalverwerving en inburgering, en welke programma's worden daarvoor ingezet (incl. kosten en duur)? Statushouders hebben een inburgeringsplicht vanuit de Wet inburgering 2021. Ze starten vanuit AZC Luttelgeest na koppeling aan Noordoostpolder direct met de inburgering. Bij koppelingen vanuit andere AZC's start het inburgeringstraject z.s.m. na de huisvesting. Dit wordt door de gemeente uitgevoerd en is een reguliere, wettelijke taak. In het inburgeringstraject komen o.a. taallessen via leerroutes op passend niveau en participatie (zoals werk/stage) aan bod. Onderwijs wordt aangeboden op Firda. De participatie wordt begeleid door de WerkCorporatie. Vluchtelingenwerk verzorgt het eerste jaar na huisvesting de maatschappelijke en juridische begeleiding. De inburgeringstermijn is 3 jaar. De kosten voor het totale lesprogramma op Firda worden bekostigd vanuit een SPUK.

Hoe verloopt de begeleiding naar werk, wie voert deze uit, en wie financiert dit? Het begeleiden van statushouders naar werk is ook onderdeel van het inburgeringstraject. Dit wordt ondersteund door de WerkCorporatie. Dit wordt gefinancierd door de gemeente. Zij komen net als andere inwoners in Noordoostpolder in aanmerking voor een participatietraject. Voor inburgering ontvangt de gemeente een specifieke uitkering (SPUK). Alle statushouders die nog geen werk hebben bij de aanvang van hun termijn beginnen de eerste 3 tot 6 maanden bij Concern voor Werk. Daar leren ze over de Nederlandse gebruiken op de arbeidsmarkt. Daarna zoekt de accountmanager een passende werkplek, dit kan een (onbetaalde) stage zijn of een betaalde baan.

Wat gebeurt er met statushouders zonder werk? Hebben zij recht op een uitkering? Worden zorgpremies/belastingen voor hen betaald of kwijtgescholden? Statushouders hebben dezelfde rechten en plichten op de arbeidsmarkt als andere inwoners. Zij kunnen dus ook een beroep doen op de Participatiewet en waar nodig een bijstandsuitkering ontvangen. Statushouders betalen net als alle inwoners belasting, en zijn verplicht een basiszorgverzekering af te sluiten. Ze hebben, indien ze in aanmerking komen, recht op toeslagen en kwijtscheldingen.

5. Voorzieningen en juridische aspecten

Welke materiële en immateriële voorzieningen worden aangeboden aan statushouders (zoals inrichting, belastingkortingen, onderwijsregelingen)? Statushouders hebben recht op dezelfde voorzieningen als andere inwoners. Verder krijgt een statushouder bij de huisvesting de beschikking over een inrichtingskrediet. Dit is een lening en wordt in de volgende jaren volledig terugbetaald aan de gemeente. Soms wordt een deel van de eerste maand huur betaald, dit is ter overbrugging omdat ten tijde van de huisvesting de uitkering nog aangevraagd moet worden, op die manier worden financiële problemen bij de start van het traject voorkomen. Onderwijs is onderdeel van het inburgeringstraject. Statushouders krijgen zo nodig een tweedehands fiets als

dit nodig is voor hun vervoer naar school of werk. Voor statushouders in buitengebieden zijn er indien nodig mogelijkheden voor een busabonnement of kilometervergoeding.

Wordt er voorkomen dat personen zonder sluitende verblijfsstatus worden opgevangen? **Het COA wijst statushouders toe aan gemeenten. Gemeenten hebben geen invloed op de verblijfstatus van de toegewezen statushouders. Alle statushouders hebben een geldige verblijfsvergunning.**

Hoe wordt gewaarborgd dat het pand enkel wordt gebruikt voor statushouders met geldige juridische status? **Het COA koppelt enkel mensen met een geldige verblijfsvergunning aan de gemeente. Daarna kunnen ze gehuisvest worden in de doorstroomlocatie. Alle bewoners hebben een geldige juridische status.**

Is er juridisch advies ingewonnen over de aankoop en alle bijbehorende contracten, inclusief die met Mercatus? **Er is een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Verder zijn er afspraken gemaakt met Mercatus.**

6. Aankoop en financiële onderbouwing

Waarom is gekozen voor aankoop i.p.v. huur, gezien de korte gebruiksduur van 3–5 jaar?

Aankoop is voor de gemeente voordeliger dan huur.

Is er een exitstrategie uitgewerkt voor het geval het pand na 5 jaar niet meer nodig is? Wat zijn de financiële gevolgen dan? **Nee, er is geen uitgewerkte exit strategie. Na die periode zijn er een paar opties; herontwikkeling van de appartementen, vervangende nieuwbouw, verkoop aan Mercatus.**

Op basis waarvan is de waarde van het pand bepaald? Hoe verhoudt de koopsom zich tot de taxatiewaarde? **Zoals u in de stukken kunt zien is het pand getaxeerd. De koopsom is lager dan de taxatie.**

Waarom is gekozen voor een taxateur uit Meppel en niet uit de Noordoostpolder?

De taxatie is gebeurd door een gecertificeerde taxateur in dergelijk vastgoed. Deze expertise was niet voorhanden in Noordoostpolder.

Hoe robuust is de businesscase als de Spuk-DSL-subsidie niet (volledig) wordt toegekend?

De uitbetaling van de Spuk-DSL gebeurt op basis van het aantal gehuisveste personen. Dat zijn er minimaal 21 en maximaal 42

Welke risico's zijn meegenomen in de financiële onderbouwing (zoals leegstand, lagere opbrengst, vertraging verbouwing)? **De transitiekosten worden vergoed door het rijk. Het aantal toegewezen personen kan fluctueren, maar de opgave is zodanig groot dat leegstand niet wordt verwacht.**

Kan het investeringsbedrag gefaseerd worden gereserveerd of moet dit in één keer? **Het krediet voor de investering moet in een keer beschikbaar worden gesteld, de afschrijflasten worden opgenomen in de exploitatie van het pand.**

7. Uitvoering en planning

Hoe realistisch is de planning met subsidieaanvraag in juni, raadsbehandeling in juli en ingebruikname in januari? **Realistisch**

Zijn er al aannemers in beeld? Hoe wordt grip gehouden op kosten en planning? **Er zijn nog geen aannemers ingeschakeld, maar de voorbereidingen zijn wel in gang gezet. Kostenbewaking en planning behoren tot de reguliere taken.**

Wat gebeurt er bij vertraging van de verbouwing? **Dit betekent dat er dan voor die dagen geen Spuk-DSL kan worden gedeclareerd.**

Wat zijn de kosten voor verhuur en beheer door Mercatus en welke verantwoordelijkheden liggen bij hen versus bij de gemeente? **Mercatus verzorgt de verhuur, het huurdersonderhoud en de**

toewijzing van een huurwoning, daarnaast is de wijkconsulent aanspreekpunt. Begeleiding en inburgering e.d. zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente evenals het gebouwonderhoud. Mercatus brengt hiervoor een redelijke vergoeding in rekening bij de gemeente. Hier is in de exploitatie ook rekening mee gehouden

8. Beheer, veiligheid en exploitatie

Wat zijn de concrete taken en verantwoordelijkheden van Mercatus in het beheer en de exploitatie van de DSL? **Zie het antwoord onder 7.**

Bij wie kunnen buurtbewoners terecht bij overlast? Wie draagt zorg voor preventie en handhaving?

Het bevreemdt het college dat u op voorhand ervan uitgaat dat er overlast zal plaatsvinden. Het betreft een woongebouw, dus bij mogelijk overlast loopt het proces net als bij andere woningen. Mensen kunnen terecht bij de wijkconsulent van Mercatus.

Wordt of is er advies ingewonnen van politie, GGD of andere instanties over maatschappelijke risico's? **Het betreft een locatie met een woonbestemming. Net als bij huisvesting in andere woningen, hoeft hierin niet afgeweken te worden van het reguliere proces.**

Hoe wordt de veiligheid gewaarborgd in en rondom het pand, gezien de ligging bij scholen, bos en centrum? **U gaat uit van een vooroordeel dat het college niet deelt.**

9. Toekomst en nazorg

Wat gebeurt er met het pand na 3–5 jaar? Is herontwikkeling dan haalbaar, wenselijk en financieel verantwoord? **Zie eerdere antwoorden.**

Hoe past deze aankoop binnen het bredere vastgoedbeleid van de gemeente?

Zie eerdere beantwoording.

Hoe blijft het college het vertrouwen van de inwoners behouden als blijkt dat zij niet of te laat betrokken zijn bij deze besluitvorming? **Het betreft een bestaand woongebouw met een woonbestemming. Er vindt geen besluitvorming plaats over of inwoners in het pand gehuisvest mogen worden. Betrokkenen kunnen zich laten informeren op de informatieavond, eventueel inspreken tijdens de commissievergadering. Verder worden aandachtspunten en eventuele zorgen serieus genomen.**

Aanvullende vragen:

- Is het besluit rondom de aankoop van de prof ter Veenstraat een publiekrechtelijk besluit?
Het gaat om een privaatrechtelijke handeling, hier kunnen mensen niet tegen in bezwaar of beroep.

- Mocht het raadsvoorstel een meerderheid halen, wat is dan het vervolgproces? Welke formele stappen en besluiten volgen daarna? Omgevingsvergunning? BP-wijziging??

Bij een meerderheid gaan we over tot aankoop van het pand en het bewoonbaar maken van de appartementen. De bestemming hoeft niet te worden gewijzigd.

- Als (participatie- en besluitvormings)processen uit hoofde van de spreidingswet anders (kunnen/mogen) lopen, lees ik graag terug wat dan de verschillen zijn ten opzichte van de reguliere wetgeving/beleid/processen.

Dit heeft niets te maken met de Spreidingswet, maar de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders op grond van de Huisvestingswet.

- Waarom is ervoor gekozen om het agendapunt in de commissie te behandelen voordat de informatieavond voor omwonenden heeft plaats gevonden?

Dit heeft te maken met het halen van de taakstelling. Als de raadsbehandeling pas in september plaatsvindt, halen we de taakstelling niet.

- Waar en wanneer is het besluit van het college om over te gaan tot aankoop van het pand aan de prof ter Veenstraat gepubliceerd/bekend gemaakt?

Het college heeft een plan van aanpak opgesteld welke is goedgekeurd door de Provincie. Het realiseren van een doorstroomlocatie en aankoop van onroerend goed is onderdeel van het plan van aanpak, dat ook ter informatie aan de gemeenteraad is aangeboden.

Wij kijken uit naar uw antwoorden op deze vragen.

Datum beantwoording vragen:	26-6-2025
Contactpersoon:	G.E. Schaapman
E-mail adres:	g.schaapman@noordoostpolder.nl
Tel:	0527-633460