

Emmeloord, 3 juni 2025.

Onderwerp

Aankoop Professor Ter Veenstraat 25 te Emmeloord

Advies raadscommissie

Voor alle fracties een debatstuk. D66 overweegt een amendement, ONS en CU-SGP overwegen beide een motie.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel met pand Professor Ter Veenstraat 25 te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, perceel 3447, groot 2.338 m2 te verwerven en in te zetten als doorstroomlocatie voor een periode van 3 – 5 jaar.
2. Een totaalbudget van € 2.386.433 beschikbaar te stellen voor de aankoop en het geschikt maken van het te verwerven pand;
3. De 13^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Inleiding

Achtergrond beleidskeuzes

Voor de huisvesting van statushouders zijn er de afgelopen periode een aantal keuzes gemaakt en acties uitgevoerd:

- De gemeente staat sinds 12 maart 2024, in het kader van interbestuurlijk toezicht op grond van artikel 124 van de Gemeentewet, onder actief toezicht (trede 3 van de interventieladder) voor uw wettelijke taak om statushouders te huisvesten. De provincie Flevoland heeft de gemeente begin dit jaar gevraagd een plan van aanpak in te dienen waarin duidelijk inzichtelijk gemaakt wordt welke maatregelen de gemeente op korte en middellange termijn treft om de taakstelling inclusief achterstand per 1 januari 2026 te realiseren.
- Op 7 januari 2025 heeft het college ingestemd met de keuzenota aandachtsgroepen: <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/27-januari/19:30/Lijst-ingekeken-stukken/D17-00-Keuzenota-huisvesting-aandachtsgroepen-Noordoostpolder-1.pdf>
In deze keuzenota is onder andere aangegeven dat de gemeente voornemens is de wettelijke taakstelling voor statushouders te realiseren.
- Op 4 maart 2025 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak voor de taakstelling huisvesting statushouders: <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/31-maart/19:30/Lijst-ingekeken-stukken/D13-00-Plan-van-aanpak-huisvesting-vergunninghouders-Noordoostpolder.pdf>
Uit de planning en maatregelen van dit plan van aanpak blijkt dat we verwachten de taakstelling inclusief achterstand in 2025 halen. Daarnaast is er een vooruitblik naar de maatregelen voor taakstelling voor 2026 aangegeven.
- Het plan van aanpak is bij de provincie ingediend op 5 maart 2025.
- Op 26 maart 2025 heeft Gedeputeerde Staten van Flevoland ingestemd met dit plan van aanpak.

Huidige taakstelling 2025-2026

De oorspronkelijke taakstelling voor statushouders voor 2025 was circa 100 mensen. De aangepaste taakstelling voor 2025-I en -II is 78. Inclusief achterstand van het voorgaande jaar komt de totale taakstelling uit op 108 statushouders.

Gemeente	Stand per 01-01-25	Taakstelling 2025-I	Totaal te realiseren 2025-I	Bijgestelde taakstelling 2025-I	Totaal te realiseren 2025-I	Realisatie per maand						Gerealiseerd t/m 21-04-25	Stand per 21-04-25	% van de taakstelling gerealiseerd	Waarvan amv	Amv gerealiseerd
						jan	feb	mrt	apr	mei	juni					
NOP	30	49	79	42	72	1	2	25	1			29	43	37%	9	0

Voor 2026 is het evenwel de verwachting dat er ook een gemeentelijke taakstelling is. De doelgroep die we op dit moment moeten huisvesten zijn voornamelijk alleenreizigers (met / zonder aanvraag van nareizigers).

Aankoop

Een belangrijk onderdeel van het plan van aanpak is het onderzoeken van een doorstroomlocatie (DSL) als kortetermijnmaatregel. Een taxateur heeft de gemeente geadviseerd over de prijsstelling van het verkrijgen van het object (zie bijlage 3). De gemeente heeft onder voorbehoud van goedkeuring door college en raad met de eigenaar overeenstemming bereikt over de koopprijs van € 1,5 miljoen kosten koper.

Na de aankoop moeten bouwkundige en installatietechnische aanpassingen worden gedaan om het gebouw als doorstroomlocatie geschikt te maken en de appartementen worden ingericht. De gemeenteraad wordt gevraagd budget voor de aankoop en voor de verdere ontwikkeling en uitwerking beschikbaar te stellen en deze locatie als doorstroomlocatie in te zetten. Daarover gaat deze nota.

Beleidsreferentie

1. *Keuzenota huisvesting van aandachtsgroepen in de Noordoostpolder van 7 januari 2025:*
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/27-januari/19:30/Lijst-ingevoerd-stukken/D17-00-Keuzenota-huisvesting-aandachtsgroepen-Noordoostpolder-1.pdf>
2. *Plan van aanpak huisvesting vergunninghouders Noordoostpolder van 3 maart 2025:*
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/31-maart/19:30/Lijst-ingevoerd-stukken/D13-00-Plan-van-aanpak-huisvesting-vergunninghouders-Noordoostpolder.pdf>

De provincie Flevoland heeft als toezichthouder op de huisvesting van statushouders aan de gemeente Noordoostpolder gevraagd om een plan van aanpak te maken. Vooruitlopend op dat plan heeft het college een keuze gemaakt om te voldoen aan de wettelijke taakstelling van de huisvesting statushouders. Deze wettelijke taakstelling vindt zijn grondslag in de zogenaamde Spreidingswet en in de Huisvestingswet 2014.

Argumenten

1.1 Met de verwerving geven we invulling aan een maatregel uit het plan van aanpak

De verwerving is een maatregel die benoemd is in het plan van aanpak voor de taakstelling huisvesting statushouders gemeente Noordoostpolder 2025. Mede met deze maatregel kan de achterstand op de taakstelling ingehaald worden en kan voorkomen worden dat de Provincie Flevoland verdere acties onderneemt.

1.2 Aankoop voor korte en middellange termijn

Grond en opstal worden verworven om op korte termijn en daarmee tijdelijk in te zetten voor minimaal 3 jaar en mogelijk tot 5 jaar als doorstroom/huisvestingslocatie voor statushouders. Voor de middellange termijn kan deze locatie door herontwikkeling beschikbaar gemaakt worden voor permanente huisvesting.

Mercatus heeft aangegeven bereid te zijn om bij de tijdelijke invulling te ondersteunen bij verhuur/beheer.

1.3 Definitieve vraagprijs eigenaar

De eigenaar heeft de gemeente aangegeven dat de locatie te koop is voor € 1,5 miljoen kosten koper. Uitgaande van de taxatie (zie bijlage 3) afhankelijk van het tijdelijke gebruik en evt. verbouwing naar een permanente invulling.

1.4 Voor een doorstroomlocatie is een specifieke regeling beschikbaar

Voor het realiseren van een doorstroomlocatie is een specifieke regeling (=Spuk-DSL) beschikbaar die ervan uitgaat dat een gemeente per statushouder voor 1 jaar € 60 per dag ontvangt en een éénmalige transitievergoeding (t.b.v. verbouwing). Zie hiervoor de handreiking van de specifieke regeling en bekostigingsregeling (bijlagen 1 en 2).

1.5 De haalbaarheid is beoordeeld

Voor een passende bieding is gekeken naar de haalbaarheid van de locatie bij tijdelijk en permanent gebruik.

Hiervoor is er naast een taxatie (bijlage 3) voor permanent gebruik ook een haalbaarheidsberekening gemaakt voor een (tijdelijke) invulling als doorstroomlocatie (zie bijlage 4).

Bij permanent gebruik ligt de beoogde aankoopwaarde lager dan de getaxeerde waarde.

2.1 De specifieke regeling voor doorstroomlocaties geldt 3 jaar

Omdat de regeling voor de inzet van doorstroomlocaties maximaal 3 jaar geldt, wordt voorgesteld om de locatie minimaal 3 jaar daarvoor te gebruiken.

2.2 De volgende kosten worden verwacht

Hieronder wordt een kostenoverzicht weergegeven benodigd voor de aankoop en het geschikt maken van het pand als doorstroomlocatie.

Kostenoverzicht

Koopsom grond/opstal	€	1.500.000
Kosten deskundige	€	3.000
Kosten koper (10,4% van de koopsom)	€	156.000
Notaris	€	3.500
	<i>Subtotaal</i>	€ 1.662.500
Inrichtingskosten, transitiekosten en plantechische uitwerking	€	723.933
	<i>Totale kosten</i>	€ 2.386.433

2.3 Financieel-technische verwerking van de investering

De te verwerven activa wordt gewaardeerd op de balans tegen de verkrijgingsprijs zijnde de inkoopprijs en de bijkomende kosten. Op de (onder)grond mag niet worden afgeschreven. De verwachte gebruiksduur van het te verwerven vastgoed is 10 jaar. De gebruiksduur van de inrichtingskosten is 3 jaar. Het is de bestuurlijke intentie om het te verwerven vastgoed duurzaam te exploiteren voor ten minste de periode 3-5 jaar.

De afschrijvingslasten (exclusief de grondwaarde) bedragen op basis van bovenstaand kostenoverzicht € 140.790 per jaar en kunnen voor de eerste drie jaren ten laste worden gebracht van de aan te vragen Specifieke regeling Doorstroomlocaties (hierna: Spuk-DSL).

Zie voor nadere toelichting en berekeningen bijlage 4.

3.1 Het budgetrecht ligt bij de raad

Op grond van artikel 189 Gemeentewet berust het budgetrecht bij de raad. De raad neemt de beslissing welke bedragen hij voor taken en activiteiten op de begroting beschikbaar stelt. Gedurende het begrotingsjaar kan de raad op grond van artikel 192 Gemeentewet besluiten nemen tot wijziging van de begroting. Op grond van het derde lid artikel 189 Gemeentewet kan de gemeente slechts uitgaven doen voor de bedragen die hiervoor op de begroting zijn gebracht.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn risico's bij deze aankoop en inzet als doorstroomlocatie

Risico's die bij deze aankoop in beeld zijn, zijn:

- *De aanvraag voor de specifieke regeling van doorstroomlocatie is nog niet goedgekeurd.*
Bij het ministerie van Asiel en Migratie is een aanvraag gedaan voor de inzet van de locatie als doorstroomlocatie. Deze aanvraag omvat de vergoeding van transitiekosten voor het geschikt maken van het pand en de het normbedrag per dag per geplaatste statushouder.
- *De taakstelling huisvesting statushouders kan dalen in de toekomst*
Als de taakstelling voor de huisvesting van statushouders in de toekomst daalt, komt het gebouw gedeeltelijk leeg te staan en vervalt de dagvergoeding op basis van de Spuk-DSL. De vrijkomende ruimte kan dan mogelijk worden ingezet voor andere doelgroepen.
- *Bij verkoop van het pand in de toekomst kan de waarde lager zijn dan het aankoopbedrag plus de investeringen.*

Wanneer het pand in de toekomst niet meer nodig blijkt, kan het verkoopbedrag lager zijn dan het aankoopbedrag en de gedane investeringen, doordat herontwikkeling ook de nodige investeringen vergt.. De kosten en baten dienen opgenomen te worden in een evt. toekomstige grondexploitatie dan wel de algemene reserve Grondexploitaties.

- *De dagvergoeding is per persoon voor maximaal 1 jaar(365 dagen)*
De dagvergoeding per statushouder is volgens de criteria van de Spuk-DSL € 60 voor een periode van maximaal 1 jaar (365 dagen). Blijft een statushouder langer dan 1 jaar dan staat hier geen dagvergoeding tegenover en zijn de kosten voor de gemeente en draagt de gemeente het financiële risico. Via actieve doorstroom kan dit voorkomen worden. Om dit en andere onvoorziene risico's (deels) op te kunnen vangen worden de verwachte jaarlijkse exploitatieresultaten binnen het project gehouden en vereffend.
- *Het ontwikkelproces kan langer duren*
De locatie/het pand moet bouwkundig/installatietechnisch nog geschikt gemaakt worden.
- *De omgeving kan weerstand hebben.*
De omgeving wordt als de ontwikkeling doorgang krijgt, uiteraard door participatie betrokken/geïnformeerd.
- *Bij exploitatie van een doorstroomlocatie kunnen financiële, organisatorische en sociale problemen ontstaan.*
De structuur, expertise of bevoegdheden om als verhuurders te opereren hebben, brengt (financiële) risico's mee.

1.2 Risico bij het niet inlopen van de achterstand en taakstelling

Volgens artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 zijn burgemeesters en wethouders verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders op basis van een taakstelling die het Rijk oplegt. Bij het niet tijdig inhalen van de achterstand en het voldoen aan de taakstelling, zal de Provincie in de plaats treden van het college en vergaande maatregelen treffen.

Planning/uitvoering

- | | |
|---|--------------|
| 1. Aanvraag Spuk-DSL | juni |
| 2. Behandeling in de raad | juli |
| 3. Participatie met de omgeving | sept. |
| 4. Bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden | sept. - dec. |
| 5. Ingebruikname doorstroomlocatie | jan. '26 |

Bijlagen

1. Handreiking specifieke uitkering doorstroomlocaties Spuk-DSL (bestaande uit 3 documenten)
2. Bekostigingsregeling huisvesting vergunninghouders in doorstroomlocaties
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0050928/2025-04-09>
3. Taxatie Professor Ter Veenstraat 25 (vertrouwelijk)
4. Financiële onderbouwing (vertrouwelijk)

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer G. Schaapman (0527) 63 34 60; g.schaapman@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025, no. 25.0000944;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet

B E S L U I T
TE VERWERPEN

1. Het perceel met pand Professor Ter Veenstraat 25 te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, perceel 3447, groot 2.338 m2 te verwerven en in te zetten als doorstroomlocatie voor een periode van 3 – 5 jaar.
2. Een totaalbudget van € 2.386.433 beschikbaar te stellen voor de aankoop en het geschikt maken van het te verwerven pand;
3. De 13e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 7 juli 2025.

De griffier,

de voorzitter,

