

Datum	24 oktober 2024
Nummer	2024-11-
Datum commissievergadering	5 november 2024
Datum raadsvergadering	19 november 2024

## Oplegger

<b>Zaaknummer</b>	688414
<b>Onderwerp</b>	Huurovereenkomst locatie Harnaschdreef ten behoeve van het AZC en inzicht in kosten en opbrengsten van het project AZC Den Hoorn
<b>Portefeuillehouder</b>	F.A. Voskamp
<b>Uiterste behandeldatum (met toelichting)</b>	-
<b>Eerdere besluitvorming</b>	
<b>Samenvatting voorstel</b>	<p>Eerder is de raad geïnformeerd dat een begrotingswijziging voor de bekostiging van het AZC volgt wanneer de huurovereenkomst met het COA is aangegaan. Nu de huurovereenkomst met het COA is aangegaan, is dat aanleiding om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>uw raad inzicht te geven in de tot nu toe gemaakte kosten en inkomsten over 2024.</li> <li>uw raad inzicht te geven in de verwachte kosten en inkomsten voor de komende jaren, als het AZC in werking is en de gemeente aanspraak kan maken op landelijke regelingen.</li> <li>uw raad inzicht te geven in de 2 resterende kavels van de locatie Harnaschdreef, die de gemeente middels het Bedrijfschap Harnaschpolder, zal verkopen aan bedrijven.</li> </ul> <p>Het bovenstaande zal leiden tot een verzoek om de begroting te wijzigen aan de gemeenteraad.</p>
<b>Beslispunten</b>	<p>De gemeenteraad besluit om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijzigingen 2024-12d en 2025-03.</li> </ol>
<b>Bijlage(n)</b>	<p>Bijlage 1: Begrotingswijziging 2024-12d Bijlage 2: Begrotingswijziging 2025-03</p>
<b>Advies commissie</b>	

<b>Raadsbesluit</b>	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter



## Inleiding

Het aangaan van de huurovereenkomst met het COA is aanleiding om de gemeenteraad inzicht te geven in de tot nu toe gemaakte kosten en inkomsten over 2024. Daarnaast zal inzicht worden gegeven over de kosten en inkomsten voor de komende jaren, als het AZC in werking is en de gemeente aanspraak kan maken op landelijke regelingen.

Als laatste zal inzicht worden gegeven in de 2 resterende kavels van de locatie Harnaschdreef, die de gemeente middels het Bedrijvenschap Harnaschpolder, zal verkopen aan bedrijven. Het bovenstaande zal leiden tot een verzoek om begrotingswijziging aan de gemeenteraad.

## Beoogd maatschappelijk effect

Het wijzigen van de begroting ten behoeve van alle kosten en opbrengsten vanaf 1 januari 2024 over een meerjarige periode voor het project AZC Den Hoorn.

## Argumenten

*1.1 De jaarlijkse huursom dekt de kosten van de aankoop van de COA-locatie (1.3 ha van de 2.5 ha).* In de huursom van de huurovereenkomst zijn de rentelasten van de aankoop van de locatie gedekt vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2029. Ook de verplichte bijdrage aan Vereniging Bedrijventerrein Harnaschpolder is in de huursom opgenomen.

## Kanttekeningen

*1.1 Het is onbekend wat het rentepercentage is, wanneer de huidige lening ten behoeve van de aankoop van de locatie verlengd moet worden.*

De gemeentelijke lening voor de aankoop van de gronden is voor 5 jaar aangegaan vanaf 27 december 2023. Zodoende is de lening 1 jaar voor ingebruikname/overeenkomst ingegaan. Het 5e jaar zal de lening verlengd dienen te worden, waarbij het onbekend is wat het rentepercentage gaat worden.

*1.2 Er bestaat een risico dat de SPUK spreidingswet ingetrokken wordt.*

In de landelijke politiek zijn door de coalitie signalen afgegeven dat de spreidingswet mogelijk ingetrokken gaat worden. Dit kan consequenties hebben aan grondslag voor de inkomstenkant. In de bestuursovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het dekken van de kosten. Nu gebeurt dat op basis van deze SPUK regeling. Als deze regeling vervalt dan vallen we terug op de bestuursovereenkomst waarin staat dat onze kosten vergoed worden. Het ligt voor de hand dat we dan nadere afspraken maken die overeenkomen met de SPUK regeling.

*1.3 De datum ingebruikname AZC-locatie is mede bepalend voor inkomsten.*

Zodra ingebruikname een feit is kunnen de vergoedingen uit het Faciliteitenbesluit Opvang en SPUK spreidingswet aangevraagd worden.

*1.4 Indien de reserveringsovereenkomst met de naastliggende bedrijven verder uitloopt, dan heeft dit extra lasten tot gevolg.*

In de nu voor liggende huurovereenkomst worden de rentelasten van de aankoop van de grond doorberekend aan de (toekomstig) eigenaar/huurder van de grond. Op het moment dat dit niet (situatie 2) of later (situatie 1) mogelijk is, heeft dat gevolgen voor de inkomsten.

Situatie 1: de reserveringsovereenkomst komt later dan vooraf beoogd tot stand, dit is reeds voor 1 maand het geval (minder dekking € 5.784).

Situatie 2: Indien de 30 flexwoningen niet op de beoogde locatie ontwikkeld worden, dan komt het naastliggende perceel mogelijk in beeld.

*1.5 Na hermeting is het oppervlak voor het AZC kleiner dan eerder opgenomen.* Waardoor een lagere bijdrage COA (€ 3.000 p/jr).

De rente kosten zijn toegerekend op basis van het aantal m<sup>2</sup>. Met een kleiner perceel voor het COA ontbreekt een deel dekking van de rentelasten. Deze zijn immers niet extra toe te berekenen aan de naastliggende percelen, vanwege de gehanteerde commerciële vraagprijs.

1.6 In deze begroting is geen rekening gehouden met mogelijk extra gemeentelijke kosten aan maatschappelijke voorzieningen, voortvloeiend uit het huisvesten van deze doelgroep (de gemeentelijke inspanningen zoals opgenomen in de aanvullende werkafspraken). De verwachting is dat deze kosten grotendeels vergoed kunnen worden vanuit rijksregelingen (zoals de rijksregeling voor onderwijshuisvesting, of versleuteling van de algemene uitkering op basis van het aantal te huisvesten vluchtelingen). De kans dat zich daarbij tijdelijke frictiekosten en/of later te verrekenen meerkosten voordoen is echter reëel. Het positieve saldo in de voorliggende begroting kan hiervoor als buffer dienen.

## Financiën

Het aangaan van de huurovereenkomst met het COA is aanleiding om de gemeenteraad inzicht te geven in de tot nu toe gemaakte kosten en inkomsten over 2024. Daarnaast wordt inzicht gegeven over de kosten en inkomsten over de komende jaren, als het AZC in werking is en de gemeente aanspraak kan maken op landelijke regelingen.

Zowel de inkomsten als ook uitgaven worden met bijgevoegde begrotingswijzigingen (2024-12d voor het jaar 2024 en 2025-03 voor meerjarig 2025-2028) in de meerjarenbegroting opgenomen. De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de kennis van dit moment. De verwachting is dat de cijfers kunnen veranderen. Dit heeft mogelijk gevolg voor een verschuiving binnen de programma's.

### INKOMSTEN

#### **Huurovereenkomst COA: € 217.000 (5 jaar)**

Jaarlijkse vergoeding, het jaar 2024 is verdisconteerd in de bijdrage 2025 t/m 2029. Jaarlijks wordt de bijdrage geïndexeerd (CBS), meerjarig rekening gehouden met 2%.

#### **Faciliteitenbesluit: € 175.000 (looptijd COA)**

Vanuit het faciliteitenbesluit is er voor 2024 aanspraak gemaakt op een vergoeding voorlichtingskosten € 11.345. Voor de overige vergoedingen in 2025 de helft - vanwege de geschatte ingebruikname - vanaf 2026 volledig.

#### **SPUK spreidingswet: € 167.000 (looptijd COA)**

Zolang deze wet niet ingetrokken is, zie de bijbehorende kanttekening, ontvangen wij een SPUK 2-jaarlijkse bijdrage. Voor 2025 de helft - vanwege de geschatte ingebruikname - vanaf 2026 volledig per jaar als begroot opgenomen.

#### **Overige inkomsten € 58.000 (2024) € 35.000 (2025)**

Aanschaf grond betreft een 3-tal percelen. Naast de grond voor het COA zijn er gesprekken gaande met 2 mogelijke partners. Met één is reeds een reserveringsvergoeding overeengekomen. Met de tweede is de intentie concreet, waardoor naar verwachting een reserveringsovereenkomst volgt. Doelstelling is het verkopen van de grond of uitgifte van een erfpachtconstructie. Dit zodat de rentekosten aankoop grond doorbelast kunnen worden aan de (toekomstig) eigenaren/gebruikers.

### UITGAVEN

#### **Rentekosten: € 245.000 (looptijd lening)**

Betreft de rentekosten behorende bij de aanschaf gronden. Zie de bijbehorende kanttekening indien verlenging van de lening noodzakelijk is. De parkmanagementkosten zijn hierin meegenomen.

#### **Ambtelijke uren (intern): € 68.000 (looptijd COA)**

Jaarlijkse begrote ambtelijke uren. Naar verwachting nemen deze kosten af na ingebruikname COA. Zodoende halvering vanaf 2026.

#### **Externe/inhuur uren: € 125.000 (looptijd COA)**

Jaarlijkse begrote externe uren voor projectleiding, participatie en verkeer. Naar verwachting nemen deze kosten af na ingebruikname COA. Zodoende halvering vanaf 2026.

#### **Adviezen derden: € 10.000 (looptijd COA)**

Jaarlijkse begrote advieskosten.

#### **OZB: € 11.000 (looptijd grondeigenaar)**

Jaarlijkse begrote kosten voor OZB, zolang de gemeente eigenaar is van de grond. Dit laatste is mede afhankelijk van de planning overdracht grond.

Het jaarlijkse resultaat is als volgt\*:

2024: € 181.738 -/-

2025: € 25.774  
2026: € 157.523  
2027: € 161.950  
2028: € 169.811  
2029: € 170.071

*\* met de huidige verwachtingen en onder voorbehoud van de kanttekeningen.*

Communicatie en participatie

-

Vervolgstappen

-

Reactie college op commissiebehandeling