



Onderwerp

Kennisnemen van de collegevoordracht voor een GO-besluit van een opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne in stadsdeel Nieuw-West.

Het BT besluit:

1. Kennis te nemen van de collegevoordracht voor het nemen van een GO-besluit voor de locatie Anderlechtlaan 181 in stadsdeel Nieuw-West.
2. Kennis te nemen van het negatieve advies van stadsdeel Nieuw-West.

Kernboodschap

Het college stemt in met het GO-besluit voor het huren van de locatie Anderlechtlaan 181 en het starten met het woonklaar maken van de locatie voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie geschikt is om op korte termijn tot opvanglocatie te transformeren voor circa 200 vluchtelingen. Er wordt een huurcontract afgesloten en onderzocht of het pand kan worden aangekocht voor de duurzame opvang. Wanneer opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne niet meer nodig is, kan de locatie worden ingezet voor opvang van andere kwetsbare doelgroepen.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de collegevoordracht voor het nemen van een GO-besluit voor de locatie Anderlechtlaan 181 in stadsdeel Nieuw-West.

Het college van BenW wordt op 7 januari 2025 gevraagd kennis te nemen van de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek naar de locatie Anderlechtlaan 181 als opvanglocatie.

Het college wordt gevraagd om:

- In te stemmen met het GO-besluit voor de transformatie van Anderlechtlaan 181 in stadsdeel Nieuw-West tot opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne.
- In te stemmen met het aangaan van een huurcontract voor de duur van maximaal tien jaar tot uiterlijk 1 maart 2035. De huurovereenkomst biedt de gemeente een eenmalig kooprecht. Kooprecht kan uiterlijk 28-2-27 ingeroepen worden.
- In te stemmen om gebruik te maken van de projectreserve voor de verwerving en/of langjarige huur voor de realisatie van duurzame opvanglocaties, waardoor het exploitatierisico van circa 5.1, 2, b na maart 2027 wordt afgedekt.
- Kennis te nemen van het gegeven dat de burgemeester na het GO-besluit wordt verzocht een gedoogbeschikking voor start bouw en ingebruikneming af te geven in afwachting van de noodzakelijke omgevingsvergunningen.

In de collegevoordracht en bijlagen zijn de kansen en risico's van het project toegelicht. Een aantal aandachtspunten worden hieronder uitgelicht:

- De elektracapaciteit in het pand: deze is onvoldoende voor het beoogde gebruik. Er wordt onderzocht of het huidig contractvermogen tijdig opgehoogd kan worden. Mocht dit niet mogelijk blijken dan wordt ingezet op een alternatief, zoals koken op gas of het gebruik van een batterij. De kosten voor een batterij worden geschat op 5.1, 2, b Na aanbesteding zal blijken of deze kosten voor een deel in de transitiekosten worden opgevangen en het restant doorgelegd kan worden in de exploitatielasten.
- Binnen een straal van 700 meter bevinden zich twee andere opvanglocaties, Anderlechtlaan 3 (ongedocumenteerden) en Sloterweg 773-783 (AMV). Programma Migratie, Asiel & Ongedocumenteerden (MA&O), Grond & Ontwikkeling (G&O) en het stadsdeel stemmen samen af hoe de buurt wordt geïnformeerd over de komst van een opvanglocatie aan Anderlechtlaan 181.
- Omdat het werk voor de verbouwing moet worden aanbesteedt volgen de offertes voor de verbouwing na een GO-besluit. Uitgangspunt bij de aanbesteding is dat de offerte binnen de



BT Asiel, Migratie & Huisvesting kwetsbare groepen datum: 17 december 2024

maximale toegekende rijksbijdrage past en dat het pand uiterlijk november 2025 als opvanglocatie in gebruik kan worden genomen.

- De toegezegde vergoeding van het Rijk voor de transitiekosten is 5.1, 2, b met de voorwaarde dat de opvanglocatie in november 2025 opent. Mocht er vertraging optreden dan kort het Rijk de vergoeding mogelijk.
- Het recht van eerste koop, dat uiterlijk februari 2027 kan worden ingeroepen. De vaste koopsom is 5.1, 2, b Dit geeft MA&O twee jaar de tijd om te onderzoeken of koop van het pand mogelijk en gewenst is. Het pand is op 5-7-2024 getaxeerd op 5.1, 2, b De aankoop van Anderlechtlaan 181 kan een van de mogelijkheden zijn als duurzame opvanglocatie in de stad. MA&O werkt momenteel een aanpak uit voor het verwerven van panden ten behoeve van de duurzame opvang.

Ad 2. Kennis te nemen van het negatieve advies van stadsdeel Nieuw-West.

Stadsdeel Nieuw-West adviseert negatief over de komst van een opvanglocatie aan Anderlechtlaan 181, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

In mei 2024 was het stadsdeel nog positief over de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne aan Anderlechtlaan 181. Vanwege de lange huurperiode van tien jaar (voorheen was sprake van 5 jaar huur) en de huisvesting van andere nader te bepalen doelgroepen adviseerde het stadsdeel op 27 november jongstleden negatief op elke vorm van opvang. Zie **bijlage 1** voor beide integrale adviezen.

Op het voorstel het pand langer te huren (tien jaar en optie tot koop) en daarbij de consequentie dat het pand na enkele jaren beschikbaar is voor alle kwetsbare groepen, adviseert het DB **negatief**. Het stadsdeel vindt dat het gebied al onder druk staat door de aanwezigheid van meerdere opvanglocaties. Wel stelt het stadsdeel dat het advies positief kan uitvallen, mits, in de woorden van het stadsdeel:

- *De plint (begane grond) in het pand voor de helft beschikbaar is en om niet aan het stadsdeel ter beschikking wordt gegeven.; De compensatie betreft hier het 'gratis' gebruik maken van de ruimte voor de buurt;*
- *De directe buitenruimte bewonersvriendelijk wordt gemaakt en wordt voorzien van speeltoestellen voor de gebruikers van het pand en de omwonenden;*
- *Aan alle eerdergenoemde voorwaarden wordt voldaan welke in het eerste advies zijn opgenomen.*

De eerder genoemde voorwaarden betreffen:

- *Er wordt voldaan de voorwaardelijke sociale schil zoals deze ook op de Riekerhof en Kings Court wordt ingezet (Maatschappelijk programma);*
- *En dat de veiligheid wordt gewaarborgd voor de bewoners en omwonenden (op basis van analyse politie)*

Aan de eerder genoemde voorwaarden wordt voldaan. De sociale schil (extra voorzieningen voor Oekraïners in de opvang) zal ook bij Anderlechtlaan 181 aan de orde zijn: tot en met in ieder geval 2026 zijn daar middelen voor beschikbaar. Daarnaast is, net als bij andere opvanglocaties voor vluchtelingen uit Oekraïne, beveiliging aanwezig. Deze wordt enkel afgeschaald in samenspraak met het stadsdeel.

De overige voorwaarden die het stadsdeel stelt hebben betrekking op de periode na de opvang van Oekraïners in het pand. Over deze voorwaarden zal vanuit het programma Migratie, Asiel & Ongedocumenteerden (MA&O) het gesprek met het stadsdeel worden aangegaan. Dit gesprek kan leiden tot concrete voorstellen, inclusief de daarbij behorende financiële consequenties en voorwaarden. Deze zullen op een later moment bestuurlijk worden voorgelegd en dienen bestuurlijk geaccordeerd te worden. Bij de transitie van het pand voor Oekraïne-opvang is geen rekening gehouden met eventuele financiële gevolgen en voorwaarden die voortvloeien uit deze afspraken.



Schaalniveau

Afgestemd met:

- Stadsdeel Nieuw-West (negatief, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan)
- Gemeentelijk Vastgoed (akkoord)
- Programma Migratie, Asiel en Ongedocumenteerden (akkoord)
- Directie Middelen & Control, DMC (akkoord)

Financiële onderbouwing

Transitiekosten: volledige dekking

Voor de transitiekosten is een business case opgesteld op basis kostenraming van het voorlopig ontwerp. De transitiekosten zijn goedgekeurd en worden betaald door het Rijk. De volgende voorwaarde is van toepassing: bij het eventueel verlaten van de vluchtelingen uit Oekraïne voor het beoogde einde van in de business case genoemde termijn, wordt de locatie beschikbaar gesteld voor een andere doelgroep. Als dit niet lukt, vordert het Rijk de transitiekosten naar rato terug.

Wanneer genoemde dekking van de transitiekosten niet voldoende blijkt, dan wordt aanspraak gemaakt op de projectreserve voor de verwerving en/of langjarige huur voor de realisatie van duurzame opvanglocaties. Deze reserve is 13 november jongstleden bekrachtigd bij behandeling van de begroting 2025.

Exploitatielasten: voorstel voor dekking vanaf maart 2027

- De exploitatiekosten worden tot maart 2027 gefinancierd vanuit de normkostenvergoeding van het Rijk, omdat de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) loopt tot maart 2027.
- De exploitatielasten na 4 maart 2027 (afloop van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming Oekraïne) kunnen worden gedekt uit de projectreserve voor verwerving en/of langjarige huur van duurzame opvanglocaties. De exploitatielasten tussen maart 2027 en einde contract bedragen naar verwachting circa 5.1, 2, b (zie bijlage 2).
- De inzet is dat na beëindiging van de opvang Oekraïense vluchtelingen op deze locatie andere kwetsbare doelgroepen kunnen worden opgevangen. De exploitatielasten zullen dan door een vergoeding door de betreffende doelgroep gedekt moeten worden. Mocht dit onverhoopt niet of onvoldoende het geval zijn, dan worden middelen uit de projectreserve voor verwerving en/of langjarige huur van duurzame opvanglocaties aangewend om de exploitatielasten te dekken. De exploitatielasten tussen maart 2027 en einde contract betreffen circa 5.1, 2, b euro.

Juridische onderbouwing

Voor de transformatie tot opvanglocatie zijn er twee typen vergunningen nodig: 1) Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en 2) Tijdelijke afwijking omgevingsplan.

Na een positief collegebesluit wordt zo spoedig mogelijk een omgevingsvergunning aangevraagd. Het is echter niet aannemelijk dat de omgevingsvergunningen - zowel voor bouwactiviteit als tijdelijke afwijking van het omgevingsplan - bij de beoogde start bouw (april 2025) al verleend zijn. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is nodig omdat onder andere de brandcompartimentering wordt gewijzigd.

Om vooruitlopend op de benodigde vergunningen te kunnen starten is een gedoogbeschikking noodzakelijk.

Naast een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan nodig, omdat de opvangfunctie in strijd is met het omgevingsplan gemeente Amsterdam. Naar verwachting wordt deze vergunning voorafgaand aan de ingebruikname van het pand verleend.



Bovengenoemde handelwijze is conform de Gemeentelijke Opvang Oekraïense ontheemden (GOO) van het Rijk. Bezwaar maken tegen de gedoogbeschikking is niet mogelijk. De beslissing op een gedoogverzoek is geen besluit zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Er kan tegen de gedoogbeschikking daarom geen bezwaar worden gemaakt.

Communicatie

Bij de zoektocht naar potentiële locaties middellangetermijnopvang wordt niet actief geparticipeerd met omwonenden vanwege de benodigde snelheid in het proces.

De buurt is op verzoek van stadsdeel Nieuw-West nog niet geïnformeerd over de mogelijke komst van een opvanglocatie aan de Anderlechtlaan.

Na het GO-besluit voor Anderlechtlaan 181 wordt de buurt geïnformeerd middels een bewonersbrief over de komst van de tijdelijke opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne en daaropvolgend een vervolgoelgroep.

Op 2 december 2024 vond een bewonersbijeenkomst plaats betreffende opvanglocatie Sloterweg 773-783 (AMV). Op basis van deze bewonersbijeenkomst besluiten MA&O, G&O en het stadsdeel samen of en op welke manier een bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd.

Bijlagen

1. GEHEIM bijlage 1 Factsheet Anderlechtlaan 181
 2. GEHEIM bijlage 2 Businesscase Anderlechtlaan 181
 3. GEHEIM bijlage 3 Concept collegevoordracht BenW
 4. GEHEIM bijlage 4 Advies DMC
-

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling:

5.1, 2, e 1, 2, e 5.1, 2, e amsterdam.nl
5.1, 2, e 1, 2, e b.1, 2, e @amsterdam.nl
5.1, 2, e 1, 2, e b.1, 2, e @amsterdam.nl
