

Risico inschatting en scenario's tijdelijke flexwoningen Wenckebachweg voor economisch daklozen

Tijdens de raadsinformatieavond zijn vragen gesteld over de (financiële) risico's bij de realisatie van de tijdelijke flatwoningen voor economisch daklozen aan de Wenckebachweg.

In deze memo wordt op deze risico's ingegaan.

In algemene zin zijn aan het realiseren van opvangplekken risico's verbonden die samenhangen met enerzijds de realisatie van het gebouw en de vastgoedexploitatie en anderzijds de zorg die de bewoners ontvangen.

Vastgoed risico's

In het voorstel worden de risico's die gepaard gaan met de vastgoedexploitatie gedurende gehele exploitatie periode van 10 jaar gedekt door de gemeente Amsterdam en de betrokken corporatie. Het exploiteren van tijdelijke woningen voor een periode van 10 jaar is niet sluitend. Het gat in de exploitatie wordt door de gemeente Amsterdam gedicht door het inzetten van de subsidie die de gemeente Amsterdam hiervoor heeft ontvangen van het ministerie van BZK. In alle scenario's is het exploitatierisico voor de gemeente Ouder-Amstel dus nul.

	jaar									
Scenario's	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
Basis	opvang economisch daklozen				opvang economisch daklozen					
Alternatief	opvang economisch daklozen				alternatieve kwetsbare doelgroep					
Zelfstandig	opvang economisch daklozen				woningen spoedzoekers					

Basis scenario

Alle units worden gedurende de gehele looptijd ingezet voor opvang economisch daklozen

Dit is het uitgangspunt bij de ontwikkeling. Voor de gehele duur van de opvang gelden in dit scenario de afspraken uit het regioplan dakloosheid: de gemeente van herkomst draagt de lasten voor de bewoners uit haar gemeente. Voor de eerste 4 jaar zijn in dit scenario afspraken vastgelegd. Dit, omdat na die 4 jaar de 'Amsterdamse' bewoners verhuizen naar het nieuwe passantenpension in Amsterdam. Na de 4 jaar komen dus alle 93 units beschikbaar voor Amsterdam en de regio. De kostenverdeling loopt dan op dezelfde manier als de eerste 4 jaar. De financiële gevolgen zijn gemeente Ouder-Amstel gedurende de hele looptijd dus afhankelijk van het aantal bewoners dat gehuisvest wordt vanuit Ouder-Amstel.

Scenario – alternatieve doelgroep

4 jaar opvang economisch daklozen, 6 jaar inzet voor een alternatieve doelgroep met zorgvraag

Het basisscenario ziet op een heroverweging na 4 jaar. Die is opgenomen zodat op dat moment beoordeeld kan worden of de behoefte aan de opvang voor economisch daklozen nog bestaat (die kans is groot) en of er bij de betrokken gemeenten nog dekking is voor de lasten (begeleiding) die daarmee gemoeid zijn. Mocht die behoefte voor opvang economisch daklozen dan niet meer bestaan en/of de middelen voor dekking zijn niet meer beschikbaar, dan wordt in dit scenario door partijen gezamenlijk (regiogemeenten, Amsterdam, corporatie) gezocht naar een andere doelgroep van kwetsbare mensen waar op dat moment wél een behoefte is en dekking voor is. Ook hier is het financieel risico voor Ouder-Amstel dus nihil. Immers als er geen dekking is wordt dit scenario niet uitgevoerd.

Scenario – zelfstandig

Tot slot is het scenario denkbaar dat na 4 jaar er geen behoefte is ofwel geen dekking is voor een kwetsbare doelgroep. In dat scenario dragen de gemeenten dus geen doelgroep aan en staat het de corporatie vrij de woningen te verhuren aan andere spoedzoekers, bijvoorbeeld jongeren/studenten/statushouders. Dit zijn doelgroepen die zelfstandig in de locatie wonen, zonder begeleiding. Hierbij zijn geen financiële risico's voor Ouder-Amstel aanwezig.

Gemengde doelgroepen

Het is niet de instelling dat doelgroepen in het pand gemengd gaan worden. De gemeente maakt samen met Amsterdam en de Regio Amstelland gemeenten de keuze welke doelgroep er wordt opgenomen. Als na 4 jaar zou blijken dat Amsterdam geen economisch daklozen meer heeft voor deze locatie, wordt door de regio Amstelland gemeenten samen bekeken of zij bijvoorbeeld zelf de 93 plekken kunnen opvullen met economisch daklozen. Indien die niet het geval is zal in overleg voor een andere doelgroep gekozen worden.

Op basis van de woonzorganalyse) is de kans echter zeer waarschijnlijk dat de locatie voor langere tijd ingezet zal worden voor de tijdelijke opvang van economisch daklozen. Hetzij in dezelfde constructie Amsterdam/Amstelland, hetzij uitsluitend voor inwoners vanuit de Amstelland gemeenten.

Daarmee zal het dus nooit zo zijn dat begeleidingskosten voor het gehele pand gedragen moeten worden door slechts een paar plekken c.q. gemeenten.

In alle scenario's is de gemeente onderhandelingspartner en zal de eis zijn dat het geen nadelige financiële consequenties oplevert voor Ouder-Amstel.

In de anterieure overeenkomst met Amsterdam zal ook worden opgenomen dat dit een gezamenlijk beslissing is, zodat Amsterdam dit besluit niet in haar eentje kan nemen.

Uitkeringen WMO/MOBW etc

Naast de exploitatie en de zorgkosten zijn er potentieel ook kosten voor Ouder-Amstel wanneer bewoners gebruik maken van uitkeringen, WMO of MO/BW. Voor het basisscenario geldt voor deze kosten dat die gedragen worden door de gemeente van herkomst. Dat ligt vast in het regioplan. Voor de andere twee scenario's ligt dit niet vast en komen deze kosten ten laste van Ouder-Amstel. Echter, vanuit het gemeentefonds wordt Ouder-Amstel voor deze kosten gecompenseerd. Immers het aantal inwoners van de gemeente is ook toegenomen. Deze uitkering van het Rijk heeft een vertraging van 2 jaar. Deze zijn dan vergelijkbaar wanneer op elke andere plek in de gemeente nieuwe woningen worden opgeleverd.