



Raadsvoorstel

Onderwerp Aankoop Lauwers 1

Kenmerk	78863-2025
Datum verzending	17 oktober 2025
Besluitvormende raad	27 november 2025
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 De locatie Lauwers 1 te Assen aan te kopen conform bijgevoegde koopovereenkomst voor €1.875.000.
- 1.2 Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.213.000 voor de aankoop en noodzakelijk cyclisch onderhoud van Lauwers 1.
- 1.3 In overeenstemming met de nota waarderings- en afschrijvingsbeleid af te wijken van de bandbreedte van de vastgestelde afschrijvingstermijnen en een afschrijvingsperiode van 5 jaar toe te passen.
- 1.4 De investering voortvloeiende kapitaallasten van € 280.581 te dekken uit de middelen die beschikbaar zijn gesteld voor de opvang van Oekraïners.
- 1.5 De jaarlijks terugkerende kosten van beheer en onderhoud van € 45.000 en de kosten voor OZB, verzekering, etc van € 17.100 met ingang van 2025 op te nemen in de meerjarenprognose en te dekken uit de middelen die beschikbaar zijn gesteld voor de opvang van Oekraïners.
- 1.6 De gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen door het vaststellen van de 27^e begrotingswijziging van de begroting 2025.

2 Inleiding

Op de bijlage bij dit raadsvoorstel heeft het college op 14 oktober geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid .

De gemeente Assen vangt momenteel circa 750 Oekraïners op. Er zijn momenteel vijf grote locaties (Lauwers, Eemland, Oostersingel, Unive en Boshof) die allen worden gehuurd van particuliere eigenaren. Daarnaast zijn we met de voorbereiding bezig voor de uitbreiding van opvanglocatie de Boshof. Ook worden er nog enkele Oekraïense ontheemden opgevangen in een pand van de gemeente aan de Industrieweg. De gemeente heeft verder zelf geen panden in eigendom die geschikt zijn voor opvang.

Het is nu 3,5 jaar geleden dat de oorlog in Oekraïne is begonnen. De opvang van ontheemden vindt in Assen plaats in voormalige kantoorpanden. De huurovereenkomsten hebben veelal een looptijd van een jaar. In de komende periode vervallen een aantal overeenkomsten en moet gekeken worden naar de mogelijkheid van verlengen. Hierover bestaat nog geen zekerheid.

De Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) is onlangs verlengd tot en met maart 2026. Daarnaast wordt er achter de schermen door het Rijk gewerkt aan een scenario waarbij Oekraïners nog minimaal vijf jaar in Nederland zullen verblijven. In tegenstelling tot het COA is de gemeente verantwoordelijk voor de opvang van Oekraïners.

Voor het opzetten van een lange termijnvisie voor de opvang van Oekraïners is er meer zekerheid nodig over de opvanglocaties.

Met ingang van 1 augustus 2022 huren wij het pand aan de Lauwers 1 van Aprisco voor de opvang van Oekraïners. De huurovereenkomst met Aprisco liep af op 1 mei 2025. Aprisco kwam met een voorstel voor twee opties, huur en koop.

Aprisco heeft een aanbod gedaan om de huur te verlengen voor € 290.000,- per jaar. Tevens zal er een renovatievergoeding moeten betaald worden bij het opleveren van het pand, per kamer. De kosten liggen op € 5.000,- per kamer. Gelet op de 100 kamers die in de Lauwers zijn komt dit uit op kostenplaatje van € 500.000,-. Het huurcontract was voor twee jaar en vervolgens een verlenging per vijf jaar.

Daarnaast heeft Aprisco na onderhandeling, aangegeven het pand te willen verkopen aan de gemeente voor een bedrag van € 2.000.000, Lamberink heeft het pand getaxeerd op € 1.875.000.

De gemeente hecht er veel waarde aan dat de opvang op deze locatie voortgezet kan worden. Om dit te waarborgen is de koop van het pand noodzakelijk. Hiermee krijgen we als gemeente de regie over het pand en de kwaliteit van de opvang. Partijen zijn tot een koopovereenkomst gekomen. De koopovereenkomst is bijgevoegd.

3 Beoogd effect

Met de aankoop van het pand heeft de gemeente de zekerheid dat we een opvangplek en de regie hebben voor de opvang van Oekraïners voor de komende vijf jaar.

4 Argumenten

4.1 We verwachten dat we nog minimaal vijf jaar Oekraïners moeten opvangen.

Met de aankoop van Lauwers 1 hebben we de zekerheid dat we, gedurende deze periode, over een grootschalige opvanglocatie beschikken. Alle andere opvanglocaties worden gehuurd van particuliere eigenaren. Dit zijn tevens herontwikkellocaties. Het gevolg hiervan is dat we het risico lopen om weinig of geen opvangplekken meer beschikbaar te hebben. Aprisco heeft aangegeven het pand aan de Lauwers 1 te willen verkopen. Indien wij dit pand blijven huren, bestaat het risico dat het pand aan een andere partij wordt verkocht en deze opvanglocatie op den duur verdwijnt, omdat de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst opzegt. Het op korte termijn vinden van andere grootschalige opvanglocaties is niet realistisch. Met de aankoop van dit pand werken we aan een langetermijn strategie voor de opvang van Oekraïners.

Als huurder van het pand hebben wij geen zeggenschap over het pand. Met de aankoop van het pand bepalen wij wat we met het pand willen en welke investeringen we kunnen doen. Grote investeringen doen we in principe niet in panden die niet in ons eigendom zijn waar we op korte termijn mogelijk uit moeten.

Het is inmiddels ruim 3,5 jaar geleden dat de oorlog in Oekraïne is begonnen. Sindsdien worden ontheemden in Assen opgevangen in voormalige kantoorpanden. Omdat er snel panden beschikbaar moesten worden gesteld en er vervolgens geen zicht was op de duur van de oorlog zijn de panden ingericht als noodopvang. Dit houdt in de panden geschikt zijn gemaakt voor kortdurende opvang en er voornamelijk naar het aantal bedden is gekeken en niet de leefbaarheid voor langere termijn. Momenteel zijn er bijvoorbeeld douche units buiten bij het pand geplaatst en ervaren bewoners soms geluidsoverlast. In de praktijk hebben bewoners weinig privacy doordat kamers gedeeld worden met vreemden.

Wanneer we een pand in eigendom krijgen, kunnen we investeren in de leefbaarheid van het pand. Als verantwoordelijke voor de opvang zien wij het als onze plicht om de leefomstandigheden van de opvang te kunnen verbeteren.

Voorbeeld hiervan is het inpandig maken van het sanitair en de wasruimtes en het verruimen van de kamers.

5 Kanttekeningen

- 5.1 Het pand is getaxeerd op een waarde van € 1.875.000. Er heeft vervolgens een review van de taxatie plaatsgevonden. Op basis daarvan wordt aangegeven dat de taxatiewaarde lager zou kunnen liggen. Er is geen aanvullende taxatie gevraagd. Hiermee lopen wij het risico dat we het pand aankopen voor een prijs die hoger ligt dan de waarde. Gelet op het feit dat kopen op basis van de huidige taxatie voordeliger is dan huren is dit een aanvaardbaar risico.
- 5.2 Uitgangspunt is dat over 5 jaar de huidige taxatiewaarde ook dan de marktwaaarde is. We weten echter niet hoe de markt zich ontwikkelt.

Ook is het de vraag of beoogde investeringen ten behoeve van de opvang leiden tot een hogere waarde van het pand bij verkoop als kantoor.

- 5.3 Er is in de berekening geen rekening gehouden met de verbouwingen om de kwaliteit van wonen te verbeteren. Deze kosten worden mogelijk gedekt uit transitiegelden van het Rijk.
- 5.4 Een financiële kanttekening betreft de dekking van de middelen die beschikbaar worden gesteld voor de opvang van Oekraïners. In het voorstel is geen rekening gehouden met het feit dat de kosten van de opvang van Oekraïners in de gemeente in de toekomst kan wijzigen. Daarnaast is de hoogte van het normbedrag vanuit het Rijk voor de toekomst onzeker.
- 5.5 Er is geen rekening gehouden met het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed 2040. Mocht het pand niet verkocht worden na 5 jaar dan bestaat de mogelijkheid dat er alsnog voldaan moet worden aan de eisen die in het masterplan staan.

6 Kosten, baten en dekking

Voor het bepalen van de kosten, baten en dekking gaan we uit van het afschrijven tot de restwaarde over een periode van 5 jaar. Hierbij hanteren wij het uitgangspunt restwaarde staat gelijk aan taxatiewaarde. De verwachte boekwaarde na 5 jaar is €1.875.000 (krediet minus afschrijvingslasten). De verwachte boekwaarde na 5 jaar staat gelijk aan de taxatiewaarde. Gebouwen worden tussen de 10 en 50 jaar afgeschreven. Volgens de Nota waardering- en afschrijvingsbeleid van de gemeente Assen kan er met een collegebesluit afgeweken worden van de vastgestelde bandbreedte. Het gebouw wordt gereed gemaakt voor een periode van 5 jaar, hierna zal het gebouw worden verkocht. Daarnaast betekent een langere afschrijvingsperiode dan 5 jaar, dat de kans op dekking vanuit de middelen voor opvang van Oekraïners afneemt en dit op een andere wijze gedekt dient te worden. Hierdoor wordt voorgesteld om een afschrijvingstermijn van 5 jaar te hanteren.

De aankoopprijs van Lauwers 1 is € 1.875.000. Om het noodzakelijk cyclisch onderhoud aan het pand uit te voeren en aan de wettelijke vereisten te voldoen is een extra bedrag van € 1.188.000 nodig. Verder hebben we te maken met bijkomende (interne) kosten van € 150.000. Bij elkaar een bedrag van € 3.213.000. Het bedrag van € 3.213.000 (bruto-investering) is het krediet. De gehanteerde afschrijvingstermijn bedraagt 5 jaar en de restwaarde is €1.875.000. De bijbehorende kapitaallast (annuïteit, 5 jaar, tegen 1,6% rente) komt daarmee uit op €280.581. Aanvullend is jaarlijks een bedrag €45.000 nodig om het contract- en herstelonderhoud uit te kunnen voeren en een bedrag van €17.100 voor o.a. OZB en verzekering. In totaal zijn de lasten voor de komende 5 jaar daarmee € 342.681 per jaar. De dekking van deze lasten vindt plaats vanuit de financiële middelen die wij ontvangen voor de opvang van Oekraïners.

Eind 2024 heeft verhuurder de gemeente het aanbod gedaan om de huur te verlengen voor een bedrag van €290.000 en een eenmalig bedrag van €5.000 per kamer. In totaal zijn er 100 kamers, dit maakt een totaal eenmalig bedrag van €500.000. Om de jaarlast van huur met koop te kunnen vergelijken wordt dit bedrag afgeschreven over 5 jaar (gelijk aan de afschrijvingstermijn bij koop). De jaarlast bij huur bedraagt daarmee €390.000. Hiermee is de jaarlast bij koop lager dan de jaarlast bij huur.

Jaarlast huur		Jaarlast koop	
Huurprijs	290.000	Aanschafwaarde	1.875.000
Renovatiebudget per jaar	100.000	Bijkomende kosten	150.000
		Noodzakelijk cyclisch onderhoud	1.188.000
		Krediet	3.213.000
		Restwaarde	1.875.000
		Krediet minus restwaarde	1.338.000
		Bijbehorende kapitaallast	280.581
		Contract- en herstelonderhoud	45.000
		OZB, verzekering, etc	17.100
Jaarlast	390.000	Jaarlast	342.681

7 Communicatie, participatie

Het pand aan de Lauwers 1 wordt al enkele jaren ingezet als opvang voor Oekraïners. Het pand ligt op een bedrijventerrein en er zijn geen naburige woonhuizen.

Op basis hiervan volstaat een brief naar de omliggende bedrijven dat de opvang verlengd zal worden.

8 Inclusie

Nvt

9 Vervolg

Indien de raad akkoord gaat met de verwerving van het pand, wordt een verbouwplan opgesteld. We gaan in overleg met het Rijk om te kijken of we hier een transitievergoeding voor kunnen krijgen.

10 Bijlagen

Concept koopovereenkomst

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025

Besluit

- 1.1 De locatie Lauwers 1 te Assen aan te kopen conform bijgevoegde koopovereenkomst voor € 1.875.000.
- 1.2 Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.213.000 voor de aankoop en noodzakelijk cyclisch onderhoud van Lauwers 1.
- 1.3 In overeenstemming met de nota waarderings- en afschrijvingsbeleid af te wijken van de bandbreedte van de vastgestelde afschrijvingstermijnen en een afschrijvingsperiode van 5 jaar toe te passen.
- 1.4 De investering voortvloeiende kapitaallasten van € 280.581 te dekken uit de middelen die beschikbaar zijn gesteld voor de opvang van Oekraïners.
- 1.5 De jaarlijks terugkerende kosten van beheer en onderhoud van € 45.000 en de kosten voor OZB, verzekering, etc van € 17.100 met ingang van 2025 op te nemen in de meerjarenprognose en te dekken uit de middelen die beschikbaar zijn gesteld voor de opvang van Oekraïners.
- 1.6 De gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen door het vaststellen van de 27^e begrotingswijziging van de begroting 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 27 november 2025.

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge