

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Aanschaf tweede perceel flexwoning ten behoeve van de Gemeentelijke Opvang Oekraïners
Categorie	: Actieve informatie
Openbaar	: Ja, openbaar
Datum college	: 19 december 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Willy Hendriks
Team	: Veiligheid, Toezicht & Handhaving
Nummer brief	: RIS 2023-RIB-253
Datum publicatie	: 20 december 2023

Samenvatting

In de raadsinformatiebrief van 7 november (2023-RIB-214) bent u geïnformeerd over de aankoop van in ieder geval één perceel van 48 flexwoningen van Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de mogelijkheid van de aankoop van een tweede perceel van 48 flexwoningen. Vervolgens heeft u daarover in de commissie vergadering van 30 november uw wensen en bedenkingen uitgesproken. Daarna is ons college overgegaan tot de aanschaf van 48 flexwoningen (ook wel perceel genoemd). Korte tijd daarna kwam het Rijksvastgoedbedrijf met een aanbod van een tweede perceel van 60 flexwoningen. Dit zijn twaalf flexwoningen meer dan vooraf bedacht, maar immers zeer welkom in deze tijden. Deze flexwoningen worden ingezet als huisvesting voor Oekraïners en op termijn voor andere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld spoedzoekers. Door de twaalf extra flexwoningen wijken we af van het eerder geschetste financiële plaatje. Deze twaalf extra woningen leiden tot hogere kosten. Tegelijkertijd hebben we een verlaging kunnen realiseren op het bouwrijp maken en onvoorziene kosten. Het college heeft besloten om het tweede perceel met 60 woningen aan te kopen ten behoeve van de opvang van de Oekraïners voor de Gemeentelijke opvang Oekraïners (GOO) in Overloon. Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u hierover nader.

Wat is de aanleiding voor deze raadsinformatiebrief?

Al meer dan anderhalf jaar wordt het oude AZC aan de Stevensbeekseweg 14A te Overloon ingezet als Gemeentelijke Opvang voor Oekraïners (GOO). De verwachting is dat de oorlog in Oekraïne binnenkort niet voorbij is. De staat van het huidige hoofdgebouw is van dien aard dat langdurige meerjarige opvang minder geschikt is en er bovendien veel grootschalig onderhoud nodig is. Het is daarom zeer wenselijk om over te gaan tot aanschaf van deze flexwoningen zodat ook op de langere termijn gezorgd kan worden voor voldoende goede huisvesting van Oekraïense bewoners.

Toelichting

Het RVB biedt gemeenten flexwoningen aan ten behoeve van opvang van bijzondere doelgroepen. Zoals hiervoor vermeld, heeft de Rijksvastgoeddienst een perceel van 48 en een



perceel van 60 woningen beschikbaar voor Land van Cuijk. In de decemberrapportage 2023 is een krediet van € 14.000.000 opgenomen, gedekt vanuit de subsidies opvang ontheemden Oekraïne € 14.000.000 (2022 – 2024).

Voor het 1e perceel van 48 woningen is een koopovereenkomst getekend voor een bedrag van € 5.976.188 (incl. BTW). Voor het 2e perceel van 60 woningen is een koopovereenkomst getekend voor een bedrag van € 7.383.424 (incl. BTW).

Deze 12 woningen extra leiden tot hogere aanschafkosten. We wijken daarmee af van de financiën die we in de vorige RIB (7 november 2023) hebben gepresenteerd. Welk financieel effect dit heeft, en waaruit deze bestaat lichten we toe.

De raming van het krediet is tegen het licht gehouden en kritisch bekeken. Naast de hogere aanschafkosten (12 extra woningen), kunnen de ramingen voor bouwrijp maken en de post onvoorzien verlaagd worden. Deze ramingen bleken ruim te zijn genomen. Inmiddels hebben we beter kunnen onderzoeken wat de kosten zijn die we kunnen verwachten. Per saldo zijn de uitgaven nu € 770.000 hoger.

Aan de inkomstenkant blijkt bovendien dat we gebruik kunnen maken van een extra subsidie (tot € 825.000). Samenvattend leidt dit tot een verhoging van het krediet (budgettair neutraal) t.o.v. het eerdere RIB:

		RIB 7-11-2023	RIB 19-12-2023
Krediet	Uitgaven	€ 14.000.000	€ 14.770.000
	Inkomsten	€ 14.000.000	€ 14.770.000

Over de uitvoering van dit project en de ontwikkelingen van het krediet zult u op de hoogte gehouden worden.

De ramingen zijn in de onderstaande drie tabellen nogmaals uitgewerkt (Tabel 1 worden de uitgaven voor 48 flexwoningen geschetst, in tabel 2 de uitgaven voor 60 flexwoningen en in tabel 3. Worden de inkomsten weergegeven).

Uitgaven aanschaf 48 woonunits

<i>Onderwerp (aanschaf 48 woonunits)</i>	<i>Netto (excl. BTW)</i>	<i>Bruto (incl. BTW)</i>
Woonunit 48 woningen (conform contract)	€ 4.938.998	€ 5.976.188
Bouwrijp maken en fundering (was geraamd op € 500.000)	€ 400.000	€ 484.000
Woonrijp maken (ongewijzigd)	€ 100.000	€ 100.000
Onvoorzien (was geraamd op € 250.000)	<u>€ 100.000</u>	<u>€ 121.000</u>
Totaal:	€ 5.538.998	€ 6.681.188



Uitgaven aanschaf 60 woonunits

<i>Onderwerp (aanschaf 60 woonunits)</i>	<i>Netto (excl. BTW)</i>	<i>Bruto (incl. BTW)</i>
Woonunit 60 woningen (conform contract)	€ 6.102.003	€ 7.383.424
Bouwrijp maken en fundering (was geraamd op € 500.000)	€ 400.000	€ 484.000
Woonrijp maken (ongewijzigd)	€ 100.000	€ 100.000
Onvoorzien (was geraamd op € 250.000)	<u>€ 100.000</u>	<u>€ 121.000</u>
Totaal:	€ 6.702.003	€ 8.088.424

<i>Subsidie per jaar:</i>	<i>Subsidie totaal:</i>	<i>Beschikbaar:</i>
Subsidie 2022	€ 8.000.000	€ 3.740.000
Subsidie 2023 (gecalculeerd op basis van uitg. t/m okt.)	€ 15.000.000	€ 6.500.000
Subsidie 2024 (prognose)	€ 11.000.000	€ 3.760.000
Subsidie 2024 (nieuwe subsidie transitiekosten 2024 tot 825.000)	<u>€ 770.000</u>	<u>€ 770.000</u>
Totaal		€ 14.770.000

Kosten voor onderhoud, beheer en huur

Op basis van ramingen is berekend dat de kosten voor de huidige gebouwen, huur van de gronden (eigendom van het RVB), beheerskosten en energiekosten € 6.250.000 bedragen. Bij behoud van de huidige gebouwen zal extra onderhoud gepleegd moeten worden van circa € 2.000.000. Indien daarbij duurzaamheidsmaatregelen toegepast worden kost dit nogmaals € 8.600.000,-

Bij de aanschaf van 108 flexwoningen kunnen alle bewoners van het hoofdgebouw worden gehuisvest in de flexwoningen. Hiermee kan het hoofdgebouw gesloten worden waarbij er ook geen kosten meer zijn voor het beheer en onderhoud van dit gebouw.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Gezien de gevraagde snelheid en het feit dat nu zich de gelegenheid zich voordoet om voldoende geschikte huisvesting te realiseren, is het voorstel om de kosten voor het tweede perceel mee te nemen het raadsvoorstel (zoals aangegeven in de vorige RIB).

De klankbordgroep is op 15 november meegenomen in de stand van zaken. Zij zijn ook op de hoogte gesteld van de mogelijkheid dat er een tweede perceel zou worden aangekocht. Hier is positief op gereageerd. Op 19 december is de klankbordgroep geïnformeerd over de aankoop van het tweede perceel van 60 flexwoningen.

Indien het voorziene tijdsplan gevolgd kan worden dan is de planning dat de flexwoningen uiterlijk in juni 2024 gerealiseerd zullen zijn. Echter, dit is nog afhankelijk van verschillende externe factoren zoals de planning voor het bouwrijp maken van de grond.

**Bijlagen**

Bij deze raadsinformatiebrief horen geen bijlagen.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman