

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Aanschaf flexwoningen ten behoeve van Gemeentelijke Opvang Oekraïners
Categorie	: Wensen en bedenkingen
Openbaar	: Ja, openbaar
Datum college	: 7 november 2023
Portefeuillehouder	: Burgemeester Marieke Moorman / wethouder Willy Hendriks
Team	: Veiligheid, Toezicht & Handhaving
Nummer brief	: RIS 2023-RIB-214
Datum publicatie	: 16 november 2023

Samenvatting

De gemeente heeft de mogelijkheid om flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aan te schaffen ten behoeve van de gemeentelijke opvang van Oekraïners in Overloon. Hiervoor kan de subsidie voor opvang Oekraïners ingezet worden. Aangezien het aanbod van de flexwoningen momenteel erg laag is zal de gemeente hier met spoed een besluit hierover dienen te nemen. Het RVB heeft aan de gemeente de toezegging gedaan dat er in ieder geval één perceel (48 woningen) afgenomen kan worden. Mogelijk zal hier nog een tweede perceel aan kunnen worden toegevoegd. Bij twee percelen kunnen de Oekraïense bewoners die in het hoofdgebouw van de opvang wonen allemaal worden geherhuisvest in de nieuwe flexwoningen. Aan het huidige hoofdgebouw is veel onderhoud nodig. De aanschaf van goede flexwoningen is vergeleken hiermee een betere investering.

Gelet op de snelheid waarmee duidelijkheid verschaft moet worden aan de Rijksvastgoeddienst hebben wij op 7 november een conceptbesluit genomen dat wij over willen gaan tot aankoop van tenminste 1 en bij voorkeur 2 percelen van flexwoningen. Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u hierover nader en stellen wij u in de gelegenheid om hierover wensen en bedenkingen te uiten. Wellicht ten overvloede: dit voorstel heeft geen effect op het aantal op te vangen Oekraïners.

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 goede huisvesting van Oekraïense bewoners.



Toelichting

Het RVB biedt gemeenten flexwoningen aan ten behoeve van opvang van bijzondere doelgroepen. Er zijn momenteel nog maar een paar percelen (48 woningen per perceel) beschikbaar. Het RVB heeft de Gemeente Land van Cuijk de toezegging gedaan voor in ieder geval één perceel en mogelijk twee percelen flexwoningen. Hierbij vraagt het RVB wel dat beide partijen snel tot een koopovereenkomst komen.

Per perceel van 48 woningen variëren de kosten tussen de € 4.700.000 (excl. btw) en € 5.300.000 (excl. btw). Daarnaast zijn er nog kosten voor het plaatsen op het perceel en het bouwrijp maken. Dit wordt geraamd op € 500.000 (excl. btw) per perceel.

De investering kan worden gedekt uit de subsidies opvang ontheemden Oekraïne. Over de jaren 2022 en 2023 resteert € 9.700.000. Voor 2024 wordt ook een subsidie verwacht (€ 11.000.000). Deze subsidie kan ook worden ingezet ter dekking van deze investering. De subsidie 2024 is echter nog niet toegekend. Dit vormt een risico. Voorgesteld wordt dit risico (€ 1.900.000) te dekken vanuit de Algemene Reserve (AR). Dit bedrag kan in de AR teruggestort worden als er een voldoende omvangrijke subsidie voor het jaar 2024 wordt toegekend.

Overigens geldt dit risico uitsluitend als we 2 percelen van elk 48 flexwoningen kunnen verwerven. Er is momenteel voldoende dekking voor de aanschaf van 1 perceel. Of er een tweede perceel verworven kan worden, wordt binnen afzienbare tijd bekend.

<i>Subsidie per jaar:</i>	<i>Subsidie totaal:</i>	<i>Beschikbaar:</i>
Subsidie 2022	€ 8.000.000	€ 3.700.000
Subsidie 2023 (gecalculeerd op basis van uitgaven t/m oktober)	€ 15.000.000	€ 6.000.000
Subsidie 2024 (nog te verwachten – risico afdekken vanuit AR)	<u>€ 11.000.000</u>	<u>€ 1.900.000</u>
Totaal		€ 11.600.000

Voor de dekking van de afschrijving wordt vervolgens een “Reserve afschrijvingslasten” gevormd, vanuit de subsidies 2022, 2023 en algemene reserve. De jaarlijkse rentelast (1%) van € 116.000 wordt gedekt uit de Algemene Dienst (exploitatie). Structurele lasten (rente) mogen niet door incidentele middelen (subsidies) worden gedekt. De rente kan niet uit de subsidie worden gedekt.

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 de RVD), 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 aanschaf van voldoende flexwoningen om alle Oekraïners in op te kunnen vangen, worden de kosten geraamd op € 5.350.000 (exclusief het onderhoud van de flexwoningen. Dit laatst moet nog nader berekend worden maar het totaal bedrag zal beduidend lager zijn dan het becijferde bedrag bij handhaving van de bestaande gebouwen.)

Zoals hierboven gezegd kunnen we in ieder geval één kavel met flexwoningen kopen en mogelijk twee. Bij twee kavels is dit voldoende om alle Oekraïners te huisvesten die nu



ondergebracht zijn in de bestaande gebouwen. Eén kavel van 48 woningen is daarbij niet voldoende. Indien deze situatie zich zal voordoen zullen wij stappen gaan zetten om via andere kanalen de aanvullend benodigde flexwoningen aan te schaffen. Dit vergt echter een langer traject. Wij zullen u hierbij uiteraard betrekken.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Gezien de gevraagde snelheid en het feit dat de gevraagde middelen beschikbaar zijn is het voorstel om een en ander in de decemberrapportage 2023 te verantwoorden. Gezien de snelle doorlooptijd, zijn de financiën op hoofdlijnen opgesteld, verdere uitwerking wordt opgenomen in de decemberrapportage.

Er vindt een regulier gesprek plaats met de klankbordgroep (bestaat uit omwonenden en de dorpsraden van Overloon en Stevensbeek) op 15 november. Tijdens dit gesprek wordt dit voorstel besproken. Dit al geplande overleg is ook de reden dat deze raadsinformatie tot 15 november 20.00 uur onder embargo wordt aangeboden.

De klankbordgroep wordt op 15 november geïnformeerd over de aanschaf van de flexwoningen. Dit is ook de reden dat deze raadsinformatie tot dat moment onder embargo wordt aangeboden.

Gelet op de benodigde snelheid voor besluitvorming en de gevolgen die het te nemen besluit met zich meebrengt stellen wij u, gelet op artikel 169, lid 4, in de gelegenheid om eventuele wensen en bedenkingen te uiten. Wij stellen u hiertoe in de gelegenheid gedurende een periode van 10 dagen na het aanbieden van deze raadsinformatiebrief. Nadien zullen wij een definitief besluit nemen en u hierover informeren.

Indien het voorziene tijdsplan gevolgd kan worden dan is de planning dat de flexwoningen uiterlijk in juni 2024 gerealiseerd zullen zijn.

Bijlagen

Bij deze raadsinformatiebrief horen geen bijlagen.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman