Advies aan B&W

Onderwerp

Investeringskrediet vervangende huisvesting voor vluchtelingenopvang.

Datum	20 december 2022	**Naam en telefoon**	H vd Moosdijk/G. Braicks
Afdeling	Mens & Maatschappij	**Portefeuillehouder**	Thijs van Kessel

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad voor te stellen in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet om vervangende huisvesting voor vluchtelingenopvang te realiseren ter vervanging van het voormalige belastingkantoor.
2. De raad voor te stellen in te stemmen met de voorlopige vertrouwelijke bouwraming zoals opgenomen in bijlage I voor de plaatsing van tijdelijke woonunits op de locatie Macharense weg- Spitsbergerweg voor de duur van 5 jaar met een optie tot verlenging.
3. De raad voor te stellen de financiering van deze units gedeeltelijk ten laste brengen van de bestemmingsreserve vluchtelingen zoals is besloten bij de vaststelling van de programmabegroting. De overige reserve zetten we in voor de gebiedsontwikkeling.
4. De raad voor te stellen kennis te nemen van de exploitatieopzet 2023 en 2024 voor vluchtelingenopvang waaruit blijkt dat de kapitaallasten te dekken zijn uit de exploitatie bij gelijkblijvende omstandigheden.
5. De Europese Openbare aanbesteding (versnelde procedure) voor deze woonunits uitzetten onder voorbehoud van goedkeuring van het investeringskrediet door de gemeenteraad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Door de raad is besloten om samen met Thuis in Oss een vluchtelingenlocatie te realiseren. De huidige vluchtelingenlocatie in het belastingkantoor is vanaf 1 oktober 2023 niet meer beschikbaar vanwege de herontwikkeling van deze locatie. Voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen is een inspanningsverplichting. De gemeente Oss heeft hierin in de regio het voortouw genomen en wil dit blijven doen door voor een langere periode een locatie beschikbaar te stellen. We moeten blijven werken aan draagvlak voor vluchtelingenopvang door inwoners goed te informeren en te betrekken. Thuis in Oss vervult hierbij een belangrijke rol. Inmiddels zijn er 200 vrijwilligers in Oss betrokken bij de vluchtelingenopvang. Op 6 december is door het college heen alternatieve locatie aangewezen voor de opvang van vluchtelingen namelijk een locatie aan de Macharense weg- Spitsbergerweg in Oss.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies zorgt ervoor dat er per 1 oktober 2023 vervangende huisvesting is voor vluchtelingenopvang. Op deze manier kan Oss aan haar wettelijke en maatschappelijke verplichting voldoen om asielzoekers en Oekraïense vluchtelingen op te vangen.

Welk resultaat willen we bereiken?

- Per 1 oktober 2023 willen we vervangende huisvesting voor 500 vluchtelingen realiseren.
- We doen dit via semi-permanente woonunits voor de duur van 5 jaar met de optie tot verlenging.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)

1.1 De aangewezen locatie is een onbebouwd terrein.

Voor opvang is permanente of semi-permanente bebouwing nodig. Het terrein ligt aan de rand van een woonwijk maar nog dicht genoeg bij voorzieningen. Gezien de tijdelijkheid en flexibiliteit kiezen we voor semi-permanente bouw. Voor de aanschaf en realisatie hiervan is een investeringskrediet nodig.

1.2 Kopen is voordeliger dan huren.

Uit de onderbouwing in bijlage I blijkt dat huren over een gebruikersperiode van 10 jaar aanzienlijk hoger is door de opslag. Door het kopen van de units ontstaat de mogelijkheid deze voor andere doelgroepen of op een andere locatie in te zetten. In beginsel schrijven we af over de periode van de technische levensduur. Deze levensduur is minimaal 10 jaar maar kan ook langer zijn en is ook afhankelijk van de intensiteit van het gebruik. Bij een kortere gebruikersperiode zullen de geraamde kosten voor huur en voor afschrijving hoger uitvallen.

2.1 *De bouwraming is een inschatting want de aanbesteding moet nog plaats vinden.*

In deze fase is het lastig om aan te geven wat de kosten exact zullen zijn. Door de verplichte Europese aanbesteding is het niet mogelijk uitgebreid navraag te doen. We moeten werken met kengetallen. Er zijn een beperkt aantal aanbieders van woonunits op de markt die een dergelijke opdracht aan kunnen binnen de tijd die er voor staat. De financiële gevolgen van de grote vraag naar woonunits kunnen we niet inschatten. Direct na de aanbesteding zullen wij u informeren over eventuele afwijkingen. Voor de onderbouwing van de bouwraming is bijlage I toegevoegd. Deze is vertrouwelijk vanwege de nog uit te zetten aanbesteding

2.2 Er is sprake van een tijdelijke situatie van 5 jaar met de optie van verlenging.

Wij gaan ervan uit dat de opvang van Oekraïners tijdelijk zal zijn. Asielinstroom is van vele factoren afhankelijk en moeilijk in te schatten of de situatie over 5 jaar hetzelfde zal zijn. Daarom stellen we voor om nu een besluit voor 5 jaar te nemen met een optie tot verlenging van nog eens 5 jaar als de situatie daarom vraagt. De woonunits zijn eenvoudig geschikt te maken voor bewoning van andere doelgroepen zoals jongeren, starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten.

3.1 *Er is een bestemmingsreserve vluchtelingen beschikbaar.*

Eind 2022 vormen we een reserve voor vluchtelingenopvang uit het positieve exploitatieresultaat. Bij de vaststelling van de programmabegroting 2023-2025 is besloten deze reserve in te zetten voor vervangende huisvesting van het belastingkantoor. Deze reserve gaan we inzetten ter dekking van

de investering in de woonunits en de gebiedsontwikkeling. In de financiële paragraaf is dit verder uitgewerkt.

3.2 *De kosten van de gebiedsontwikkeling zijn nog niet bekend.*
Naast de plaatsing van de woonunits zijn er kosten voor de gebiedsontwikkeling zoals de aansluiting van Enexis en overige infra. We moeten het terrein inrichten, bestraten, speelvoorzieningen en hekwerk aanbrengen. De uitwerking van de investering in de volledige gebiedsontwikkeling vraagt meer tijd. We komen hier zo snel mogelijk op terug om een compleet beeld te geven.

4.1 De exploitatie van de vluchtelingenopvang en gedeeltelijk investeringskrediet is volledig te financieren is vanuit de beschikbare Rijksmiddelen.
De gemeenten ontvangt van het Rijk een dagvergoeding voor Oekraïense vluchtelingen. De verwachting is dat zolang de oorlog voortduurt de bekostigingsregeling in stand blijft. Binnen de Spreidingswet is er een mogelijkheid tot exploitatie van opvang van asielzoekers door gemeenten in plaats van door het COA. Voor de opvang van asielzoekers zijn financiële regelingen aangekondigd. Uit bijgaande vertrouwelijke bijlage II van de exploitatieopzet 2023 en 2024 blijkt dat we de overige kapitaallasten van de investering uit de exploitatieopzet kunnen financieren als de bekostiging gelijk blijft.

5.1 Er is goedkeuring nodig van de gemeenteraad voor het investeringskrediet..
Er is sprake van een Europese Openbare aanbesteding voor de aanschaf van deze semi-permanente woonunits maar we kunnen gebruik maken van de versnelde procedure. Dit betekent dat de aanbesteding minimaal 6 weken duurt. Er is 6 maanden nodig voor de bouw en plaatsing. Dus de uitvoering van de opdracht en start bouw moet voor 1 maart plaats vinden om de bewoners van het belastingkantoor te kunnen verhuizen per 1 oktober. Dit betekent dat we de opdracht moeten publiceren voor de goedkeuring van de gemeenteraad op 26 januari 2023. De aanbesteding zal daarom plaats vinden onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad van het investeringskrediet en inzet van de bestemmingsreserve. Op deze manier kunnen we half februari de opdracht gunnen aan een opdrachtnemer.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)
1.1 Huren is ook een optie.
Uit marktonderzoek blijkt dat huren een optie is. Bij huren is sprake van een opslag ten opzichte van koop. In de bijlage I hebben we hiervan een indicatie gegeven. Als we gebruik maken van de optie tot verlenging van de vluchtelingenopvang is huren zeker nadeliger. Mocht de asielcrisis na 5 jaar zijn opgelost is er nog steeds een huisvestingsprobleem van andere doelgroepen op te lossen. Dit maakt dat kopen zowel economisch als beleidsinhoudelijk de verstandigste oplossing is.

2.1 *Het investeringskrediet is een voorlopige raming.*
Na de aanbesteding is pas het exacte bedrag van de bouwraming bekend. Vanwege de krappe tijdsplanning kunnen we niet wachten tot na de aanbesteding met het voorleggen van een

investeringskrediet. Dan halen we de datum van 1 oktober 2023 niet. Zo snel mogelijk na de aanbesteding kunnen we een exacte raming van de investering aan u voorleggen.

3.1 *De kapitaallasten van de investering kunnen we ook volledig ten laste brengen van de exploitatie*.
Uit onze prognose blijkt dat de volledige kapitaallasten van de investering binnen de exploitatie passen. We hebben nog geen zicht op de investering inclusief de gebiedsontwikkeling. We stellen voor de reserve in mindering te brengen op de totale investering zodra we daar een concreter beeld van hebben. Dat wil zeggen dat de kapitaallasten op de investering lager uitvallen.

4.1 Voor vervolgfinanciering na 2023 moeten we nog afspraken maken met COA
Er zijn afspraken over een dagvergoeding met het COA tot oktober 2023. In de Spreidingswet zijn mogelijkheden opgenomen dat gemeenten de exploitatie van asielopvang voor haar rekening neemt. Wij gaan er in dit voorstel vanuit dat structurele financieringsafspraken tot stand komen.

5.1 De termijnen zijn krap en vraagt een uiterste inspanning.
De planning tot realisatie is krap en vraagt een uiterste inspanning van alle betrokkenen. Door de uitbreiding vluchtelingenopvang en andere woonopgaven is er veel vraag naar semi-permanente woonunits. De vraag is of er voldoende partijen inschrijven die deze opgave aan kunnen en binnen deze termijn.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën

Prognose 2023 en 2024
We hebben ter onderbouwing van dit advies een prognose opgesteld van de exploitatie over 2023 en 2024. Daaruit blijkt dat de exploitatie de kapitaallasten van de nieuwe woonunits kan dragen en ruimte over blijft. De uitgangspunten voor de prognose zijn:

- We ontvangen voor Oekraïense vluchtelingen een bedrag per dag via de "Regeling opvang ontheemden Oekraïne". Deze regeling is op dit moment verlengd tot maart 2024. Met het COA hebben we een afsprak gemaakt om tegen identieke voorwaarden vergoeding te krijgen voor opvang van asielzoekers. In de prognose hebben we aangenomen dat beide regelingen voortduren tijdens de gebruiksperiode van de woonunits.
- Alle lasten zijn in beginsel opgenomen exclusief BTW. Niet-compensabele BTW hebben we in beeld gebracht en gecorrigeerd.
- We zijn uitgegaan van een 50/50 verhouding tussen vluchtelingen uit Oekraïne en asielzoekers. Voor het uitkeren van leefgelden is gerekend met een gemiddeld tarief gebaseerd op de meest recente regeling.
- Voor energielasten is een stelpost opgenomen en de prognose bevat een post onvoorzien.
- Voor investeringen in woonunits gaan we uit van kapitaallasten gebaseerd op een technische levensduur van minimaal 10 jaar en een stijgende rekenrente.

Dekking uit reserve Opvang Vluchtelingen

Op dit moment hebben we nog geen volledig beeld van de totale investeringen die noodzakelijk zijn voor opvang op een nieuwe locatie. Dat komt omdat de investering in de gebiedsontwikkeling nog moet worden uitgewerkt. De reserve Opvang Vluchtelingen kan dienen als dekking om de kapitaallasten over de totale investering te drukken. De hoogte van de reserve wordt bepaald in hoeverre de overschotten op de exploitatie worden toegevoegd aan de reserve. Binnenkort kunnen we het eerste overschot over 2022 definitief bepalen. We verwachten een belangrijk deel van de investering te kunnen dekken uit de reserve.

Zodra de investering in de gebiedsontwikkeling bekend is leggen we een compleet voorstel rondom de reserve voor aan de raad. En kunnen we aangeven wat de eventuele kapitaallasten nog bedragen. In de huidige prognose is nog geen rekening gehouden met dekking uit de reserve. Mogelijk dalen de lasten als gevolg van dekking uit de reserve.

b. Privacy

De vaststelling van het overkoepelende vluchtelingenbeleid zoals nu voorligt gaat niet over het AVG proof verwerken van persoonsgegevens.

c. Communicatie

De opvang van vluchtelingen is een maatschappelijk gevoelig onderwerp waarbij een zorgvuldige communicatie nodig is. Er is een communicatieplan vastgesteld voor de nieuwe locatie die op dit moment wordt uitgevoerd om alle betrokkenen zorgvuldig te informeren.

d*. Uitvoering*

In samenwerking met diverse interne gemeentelijke afdelingen.
De uitvoering gaat in samenwerking met diverse maatschappelijke partners.

e. Overlegd met

Bestuurders en diverse interne afdelingen.

Bijlage I

Voorlopige bouwraming van de semi-permanente woonunits en kapitaallasten.

Bijlage II

Exploitatie prognose vluchtelingenopvang voor 2023 en 2024.

Samenvatting

De gemeente Oss wil graag een maatschappelijke bijdrage leveren aan de vluchtelingencrisis door langjarig een locatie voor 500 vluchtelingen beschikbaar te stellen. De huidige locatie in het voormalige belastingkantoor is tot 1 oktober 2023 beschikbaar. Daarom heeft het college een

nieuwe locatie aangewezen voor vluchtelingenopvang, namelijk aan de Macharense weg-Spitsbergerweg. Omdat het perceel onbebouwd is willen we een faciliteit realiseren door de plaatsing van tijdelijke woonunits. Voor de aanbesteding van deze woonunits is een investeringskrediet nodig. De lasten van dit investeringskrediet en de gebiedsontwikkeling kunnen we volledig uit de rijksmiddelen voor vluchtelingen financieren.