Datum

19 september 2023

Onderwerp

Verhoging van het investeringskrediet vluchtelingenlocatie Spitsbergerweg-Macharenseweg.

Aantal bijlagen

3

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met de verhoging van het reeds beschikbaar gestelde investeringskrediet van € 11.98.567 met € 8.393.326 tot een totaal van € 20.382.893 voor vervangende huisvesting vluchtelingenopvang en verkeersmaatregelen op de locatie Spitsbergerweg- Macharense weg conform de onderbouwing van dit investeringskrediet in bijlage 2.
2. De financiering van de gebouwen en de gebiedsontwikkeling grotendeels ten laste brengen van de bestemmingsreserve vluchtelingen, zoals is besloten bij de vaststelling van de programmabegroting 2023/2026 en raadsbesluit van 26 januari 2023. Dit te doen door een bestemmingsreserve kapitaallasten te vormen voor maximaal € 18,5 miljoen voor het gebouw en de gebiedsontwikkeling en € 1,1 miljoen voor verkeersmaatregelen. Voor de exacte stand van de reserve en de prognose voor de opbouw van deze reserve verwijzen we naar bijlage 3. Dit te verwerken in de eerste managementrapportage van 2024.
3. Kennis te nemen van de exploitatieopzet 2023 en 2024 conform bijlage 1 voor vluchtelingenopvang waaruit blijkt dat de resterende kapitaallasten te dekken zijn uit de exploitatie vluchtelingenopvang bij gelijkblijvende omstandigheden.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Door de raad is besloten in Oss een vluchtelingenlocatie te realiseren. De huidige vluchtelingenlocatie in het belastingkantoor is vanaf 1 oktober 2024 niet meer beschikbaar vanwege de herontwikkeling van deze locatie. Op 6 december 2022 is door het college een alternatieve locatie aangewezen namelijk een locatie aan de Spitsbergerweg- Macharense weg in Oss. Op 26 januari 2023 is door de gemeenteraad besloten in te stemmen met een voorlopige bouwraming van afgerond 12 miljoen voor deze investering. Realisatie komt tot stand door de aankoop van semi-permanente woonunits. Het exacte bedrag was op dat moment nog niet bekend omdat de Europese aanbesteding nog niet was afgerond. Daarnaast was er nog geen raming van de gebiedsontwikkeling en overige kosten. Ook zijn er, na overleg met de buurt, extra investeringen opgenomen om het gebouw en terrein een meer kwalitatief karakter te geven. Tevens zijn investeringen nodig voor verkeersmaatregelen. Via dit voorstel leggen wij u het definitieve investeringsvoorstel en de dekking hiervan aan u voor.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit advies zorgt ervoor dat er per 1 oktober 2024 vervangende huisvesting is voor 500 vluchtelingen in Oss. 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 2024 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 met nog een keer 5 jaar tot maximaal 10 jaar.
- Tegemoet te komen richting buurtbewoners om het gebouw een natuurlijke uitstraling te geven en de terreininrichting aan te passen aan de bestaande groeninrichting.
- Aandacht te blijven houden voor integratie van de vluchtelingenopvang in de buurt.
- Tegenmoet komen aan de zorgen van omwonenden over de verkeersveiligheid van de omgeving.

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

1.1 De aanbesteding van de woonunits heeft plaats gevonden en er is een opdracht gegund.
Er waren diverse inschrijvers die deelnamen aan deze procedure. Door een goede prijs kwaliteitsverhouding is daar een landelijke partij uitgekomen met ervaring in dergelijke

projecten qua omvang en tijdsplanning. De aanbestedingsprocedure is goed doorlopen en er zijn geen bezwaren. De opdracht is inmiddels gegund.

1.2 We hebben inzicht in de totale investering.
Naast de kosten voor de gebouwen zijn er ook kosten geraamd voor de gebiedsontwikkeling, nutsaansluiting, verkeersmaatregelen en overige kosten. Bij de voorlopige raming van de bouwkosten waren die nog niet in beeld. Deze kosten bedragen bij elkaar 3,2 miljoen euro. We hebben een aanvraag ingediend bij het rijk voor een eenmalige bijdrage in de realisatie van de nieuwe locatie. De nog te ontvangen beschikking wordt op de totale investering in mindering gebracht. We hebben voorzichtigheidshalve hiervoor nog geen bedrag opgenomen.

1.3 De kosten zijn gestegen door investeringen in kwaliteit.
Bij de raming van de bouwkosten in december 2022 is een inschatting gemaakt van 12 miljoen euro. Door investeringen in kwaliteit en ontwikkelingen op de markt is dit bedrag gestegen naar 13,1 miljoen euro. Samen met de gebiedsontwikkeling en overige kosten komt de totale investering voor de realisatie nieuwe locatie vluchtelingenopvang op een bedrag van 20,4 miljoen euro. Voor de exacte bedragen verwijzen we u naar bijlage 2.

1.4 De verkeersveiligheid op de kruising Spitsbergerweg/Macharenseweg veroorzaakt veel zorgen bij de omwonenden.
De verkeersveiligheid op dit kruispunt is al langer een punt van zorg bij omwonenden. De maatregelen om dit aan te passen zijn in voorbereiding. Door de komst van de vluchtelingenlocatie wordt het nog drukker op dit kruispunt. Door de uitvoering van een aantal verkeersmaatregelen op dit kruispunt naar voren te halen hebben zowel de vluchtelingen als de omwonenden er voordeel van. De kosten hiervan nemen we mee in het investeringskrediet tot een maximum bedrag.

2.1 De bestemmingsreserve vluchtelingen was gereserveerd voor deze investering.
Doordat gemeente Oss een bestaand leegstand pand kon inzetten voor de opvang van vluchtelingen ontstond er een overschot op de exploitatie. Daaruit vormen wij de bestemmingsreserve vluchtelingen. De stand per 1-1-2023 van deze reserve was € 5,3 miljoen. Voor 2023 verwachten we een bedrag te storten in de reserve van afgerond € 9,6 miljoen. Onze prognose van de opbouw van de reserve op 30 september 2024 ramen wij op afgerond € 6,0 miljoen. Deze reserve is gevormd mede met als doel te investeren in deze verhuizing. Vanaf het begin van de vluchtelingenopvang in het belastingkantoor was duidelijk dat de huidige locatie alleen tijdelijk ter beschikking was.

2.2 De kapitaallasten kunnen worden gedragen binnen de exploitatie.
Door de totale benodigde investering de gehele bestemmingsreserve vluchtelingen in te zetten verwachten we nog kapitaallasten over van deze investering van jaarlijks maximaal € 205.000. Deze lasten kunnen we binnen onze prognose van de exploitatie van de nieuwe locatie dragen.

3.1 Er blijkt een sluitende begroting uit de prognose voor 2023 en 2024
Het jaar 2025 is het eerste jaar waarin de volledige kapitaallasten drukken op de exploitatie. Uit de verwachte inkomsten en uitgaven over 2023 en 2025 (bijlage 1) blijkt dat de kapitaallasten naar verwachting gedekt kunnen worden uit het exploitatiesaldo. We gaan daarbij uit dat de omstandigheden en lasten niet wezenlijk wijzigen in 2025. Omdat we een ruim voldoende overschot voorzien in de prognose worden er geen lokale middelen ingezet voor de vluchtelingenopvang. We verwachten dat het rijk de bekostiging gaat veranderen vanaf 2025, maar we hebben een buffer voor tegenvallers.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)
1.1 *Bij een sobere uitvoering en minder investering in kwaliteit waren we wellicht goedkoper uit geweest.* Het was mogelijk geweest uitsluitend witte containers neer te zetten en een sobere uitvoering voor de inrichting van het terrein. Naast dat de uitstraling voor de buurt belangrijk is helpt een fijne omgeving ook om vluchtelingen zich snel thuis te laten voelen in Oss. De huidige huisvesting kent weinig beweeg-, en speelruimte en privacy voor de vluchtelingen. Voor vluchtelingen die er al 1,5 jaar verblijven wordt dit steeds moeilijker om vol te houden.

1.2 Verkeersmaatregelen voor het kruispunt zijn onderdeel van de Noordelijke ontsluitingsroute.
Voor het verkeersveilig maken van deze route moet nog besluitvorming plaats vinden. Dit vraagt nog tijd. Nog niet duidelijk is wanneer de uitvoering hiervan ter hand wordt genomen. Door nu al een deel van de bedachte maatregelen, die binnen het plan passen, uit te voeren wordt het voor de hele buurt veiliger.

2.*1 Het is mogelijk de exploitatielasten naar de toekomst te verschuiven*.
Door de totale investering van de locatie als kapitaallasten op de exploitatie te laten drukken verschuiven we de lasten naar de toekomst. We zien meerdere reden om de ontvangen rijksinkomsten voor vluchtelingen daadwerkelijk in te zetten voor vluchtelingen. De raad heeft eerder besloten een bestemmingsreserve te vormen om kosten voor de nieuwe huisvesting te

kunnen dekken. Daarnaast kunnen bij aanpassing van de bekostiging door het rijk dit verlies makkelijker dragen en zijn we in staat onvoorziene lasten op te vangen.

3.1 Ontwikkelingen in de asielopvang zijn aan wijzigingen onderhevig.
Ontwikkelingen op dit beleidsterrein volgen elkaar snel op. Naast landelijke ontwikkelingen (invoering Spreidingswet) zijn er Europese afspraken die bepalend zijn voor de asielinstroom en afspraken met de gemeente hierover. De verwachting is dat de asielinstroom niet zal afnemen net als de rol voor de gemeente. Ook voor de Oekraïne opvang is nog niet duidelijk hoe lang opvang nodig blijft.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Voor de exacte financiële toelichting verwijzen wij u naar de bijlagen die zijn toegevoegd en dit voorstel onderbouwen. Dit zijn de volgende bijlagen.

Bijlage 1	Prognose baten en lasten van de exploitatieopzet over 2023 en 2024 van de Vluchtelingenopvang.
Bijlage 2	Definitieve investeringsraming inclusief terreininrichting en verkeersmaatregelen. Berekening van de kapitaallasten.
Bijlage 3	Inzet reserve vluchtelingenopvang.

In beginsel zijn er geen lasten die drukken op de begroting van de gemeente. We zetten de bijdragen van het rijk en het COA in voor het exploiteren van de huisvesting en onze gemeentelijke taken voor de ontheemden. De reserve vluchtelingen zetten we in ter dekking van kapitaallasten.

b. Informatiebeveiliging en Privacy
De vaststelling van een investeringskrediet zoals dit in dit voorstel voorligt gaat niet over het AVG proof verwerken van persoonsgegevens.

c. Communicatie
Na de eerste besluitvorming over de locatie is er een klankbordgroep opgericht samen met buurtbewoners van de Horzak. Naast een startbijeenkomst voor de oprichting op 1 februari 2023 zijn er vijf klankbordgroep vergaderingen geweest waarbij de tussentijdse ideeën over de vormgeving en terreininrichting van de locatie zijn besproken. Met de input van deze vergadering is rekening gehouden in de vormgeving van het gebouw. Daarnaast is gesproken

over gezamenlijke activiteiten met de buurt die integratie van de nieuwe en oude bewoners moet bevorderen. De klankbordgroep gaat door met dit periodiek overleg tot oplevering van het nieuwe gebouw. Er is een rondleiding georganiseerd op het belastingkantoor en de bewonersraad van vluchtelingenopvang hebben deelgenomen aan een klankbordgroep vergadering om hun verhaal te vertellen.

Verder zijn er periodiek nieuwsbrieven uitgebracht waarmee alle buurtbewoners zijn geïnformeerd over de voortgang van deze ontwikkeling.

d*. Uitvoering*
Er is een projectgroep bezig met de bouwbegeleiding en terreininrichting. De ondernemer die de aanbesteding heeft gewonnen is bezig met een bouwplanning. Zoals het zich nu laat aanzien gaan we de oplevering per 1 oktober 2024 halen.

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

Bijlagen

- Bijlage 1: Prognose baten en lasten van de exploitatieopzet over 2023 en 2024 van de Vluchtelingenopvang.
- Bijlage 2: Definitieve investeringsraming inclusief terreininrichting en verkeersmaatregelen. Berekening van de kapitaallasten.
- Bijlage 3: Inzet reserve vluchtelingenopvang.

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 vanaf eind oktober 2024 niet meer beschikbaar. Daarom heeft het college de een onbebouwd perceel aan de Spitsbergerweg- Macharense weg aangewezen. De woonfaciliteiten en multifunctioneel gebouw wordt gerealiseerd door de plaatsing van tijdelijke woonunits. Tot nu toe was er alleen een voorlopige raming omdat nog niet alle kosten inzichtelijk waren. Inmiddels is er een aanbesteding geweest van woonunits en is er een raming van de kosten voor de gebiedsontwikkeling. Het college wil investeren in de kwaliteit van dit gebouw zodat het beter past in de buurt. Daarnaast wil het college verkeersveiligheidsmaatregelen versneld uitvoeren om het kruispunt

Spitsbergerweg/Macharenseweg veiliger te maken. Nu de kosten bekend zijn kan het krediet op het exacte bedrag worden vastgesteld. De lasten van dit investeringskrediet en de gebiedsontwikkeling kunnen we volledig uit de rijksmiddelen voor vluchtelingen financieren.