Datum vergadering	22 december 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot Huisvesting ontheemden Oekraïner
Portefeuillehouder	College B en W

Samenvatting

.
De oorlog in de Oekraïne blijft voorduren. De vluchtelingenstroom blijft ook gestaag doorgaan. Hierdoor is het noodzakelijk om door te kijken naar locaties waar vluchtelingen voor een langere periode (3-5 jaar) kunnen blijven.

Aan de raad,

Op 24 februari 2022 viel het Russische leger Oekraïne binnen. Hiermee startte het grootste militaire conflict in Europa sinds de Tweede Wereldoorlog. Miljoenen Oekraïense burgers ontvluchtten hun eigen land om elders een veilig heenkomen te zoeken. In ons land vangen we momenteel (medio december 2022) bijna 86.000 Oekraïense ontheemden op. Op 2 december 2022 liet de staatssecretaris weten dat de instroom van ontheemde Oekraïners gestaag blijft groeien met zo'n 750 personen per week. (bijlage 1). Dit wordt bevestigd op basis van een rapport van instituut Clingendael. (Bijlage 2)

Opvang in de gemeente Sluis

Toen duidelijk werd dat er een flinke vluchtelingenstroom op gang kwam, is er in onze gemeente gestart met het zoeken naar opvangplaatsen. In eerste instantie zijn deze plaatsen gevonden op campings, vakantieparken en hotels. Echter, al snel bleek dat de oorlog langer zou duren dan in eerste instantie verwacht werd en de stroom ontheemden bleef aanhouden. In samenwerking met Woongoed Zeeuws Vlaanderen en ZorgSaam hebben we opvang gerealiseerd in sloopwoningen en in een leegstaande vleugel van woonzorgcentrum Coensdike. Ook zijn er stacaravans geplaatst in Oostburg. En daarnaast is er accommodatie gehuurd in Schoondijke waar kamersgewijze opvang plaatsvindt. Deze accommodatie is in oktober 2022 uitgebreid door nog een tweede deel van het gebouw te huren.

Momenteel (9-12-2022) vangen we in onze gemeente 140 ontheemden op. Ook in onze gemeente is er sprake van een gestage stijging van het aantal opgevangen personen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van in gebruik zijnde locaties, de capaciteit ervan en de einddatum van beschikbaarheid..

Accommodatie	**In samenwerking met**	**Aantal locaties / bedden beschikbaar**	**Beschikbaar tot**
Sloopwoningen Breskens	Woongoed	8 woningen / 32 bedden	31 maart 2023
Renovatiewoningen Oostburg	Woongoed	5 woningen / 16 bedden	31 maart 2023
Kamers in Coensdike Aardenburg	ZorgSaam	8 kamers / 8 bedden	Nader te bepalen in overleg met ZorgSaam
Stacaravans Oostburg	-	6 caravans / 12 bedden	Zomer 2023 (niet winterhard)

Kamersgewijze opvang in Schoondijke	-	46 kamers / 76 personen	.> 04-03-2024
Woning Oostburg	-	1 woning / 5 bedden	.> 04-03-2024
Particuliere opvanglocaties	Burgers	Aangemeld via Rode Kruis en RefugeeHelp	?

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat een aantal locaties op korte termijn niet meer beschikbaar zijn. Voor deze locaties zal vervanging gerealiseerd moeten worden.

Vervangende huisvesting.

Als gevolg van de crisis op de woningmarkt is het niet of nauwelijks mogelijk om vervangende huisvesting te vinden in de reguliere woningvoorraad. Dit is niet alleen een probleem wat geldt voor de gemeente Sluis. De gehele woningmarkt in Nederland heeft hier last van. De Rijksoverheid erkent dit en heeft verschillende mogelijkheden uitgewerkt waarmee realisatie van (tijdelijke) woonlocaties gefinancierd kan worden. Landelijk wordt er gekeken naar een stappenplan waarmee er huisvesting op korte termijn (woonunits), middellange termijn (flex-wonen) en lange termijn (reguliere woningbouw) voor verschillende doelgroepen gerealiseerd wordt. Hiervoor zijn diverse financieringsregelingen opgesteld waar gebruikt van gemaakt kan worden.

Op basis van:

1. De huidige (oorlogs)situatie in Oekraïne;
2. De gestage stijging in het aantal ontheemden;
3. Het feit dat een aantal locaties op korte termijn komen te vervallen.

Is er in onze gemeente op dit moment noodzaak tot het realiseren van vervangende huisvesting op korte termijn. Dit raadsvoorstel richt zich dan ook enkel op het snel realiseren van opvang voor een relatief korte termijn van 3 tot 5 jaar. De overige vormen van middellange en lange termijn huisvesting zullen op een later moment uitgewerkt worden en grotendeels ingebed worden in de ontwikkelingsplannen voor onze streek.

Tijdelijke woonunits

Huisvesting op korte termijn houdt in dat er gehuisvest wordt in tijdelijke woonunits. De tijdelijke woonunits bestaan uit delen van circa 6x3 meter en zijn onderling schakelbaar. Zo zijn er units die voorzien zien van een hal, natte ruimte met douche en toilet en een kook- en leefgedeelte en zijn er units met slaapkamers. Doordat ze schakelbaar zijn is het mogelijk om flexibele huisvesting op maat te creëren. De units zijn winterhard.

Hierdoor is het mogelijk om op korte termijn huisvesting-op-maat te realiseren en wordt de beschikbare ruimte zo praktisch mogelijk ingezet. Via 1 van onze partners is het gelukt om een optie te krijgen op deze schakelbare woonunits waardoor het mogelijk is om 40 tijdelijke wooneenheden te realiseren voor 4 personen. Deze tijdelijke wooneenheden zijn voorzien van een keuken-woongedeelte, een keukenblok met spoelbak, mengkraan en afzuigkap, 2 slaapkamers, een badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel, een wasmachineaansluiting, ramen met isolatieglas, marmoleum vloerbedekking, verlichting, elektrische verwarming en elektrische boiler. De tijdelijke woonunits zijn verplaatsbaar en zijn maximaal zo'n 10 jaar inzetbaar.

De aanschafkosten voor de units zijn per wooneenheid zo'n € 55.000,- . Totale aanschafkosten bedragen daarmee € 2.200.000,-

Daarnaast zullen er nog kosten zijn voor, gedeeltelijke, inrichting. (Veelal betreft het doorplaatsing vanuit de sloopwoningen of andere locaties en is er al inboedel aanwezig bij de ontheemden). Ook het vervoer en plaatsen van de units, het (deels) aanleggen en aansluiten van infrastructuur en het voorzien van internet moeten nog apart gerekend worden. De kosten hiervoor zijn geraamd op zo'n € 500.000,- Samen met financieringskosten en een kostenpost voor onvoorzien komen de totale kosten voor het plaatsen van de 40 tijdelijke woonunits hiermee op € 3.000.000,-.

Volgens onze verordening moeten investeringen in huisvesting/wonen afgeschreven worden in een periode van 25 jaar. Omdat de wooneenheden geschikt zijn voor een duur van maximaal 10 jaar (maximale levensduur) wordt geadviseerd om van de afschrijvingstermijn af te wijken en de afschrijvingstermijn van deze investering te stellen op 5 jaar. (zie ook voorkeurslocatie)

Zoektocht naar geschikte locatie

De ontheemden die gehuisvest moeten worden, beschikken vaak niet over eigen vervoersmiddelen. Door het hoge aantal ontheemden in onze gemeente lukt het ook niet om deze mensen allemaal vanuit de gemeente te begeleiden. Er wordt gebruik gemaakt van de inzet van vrijwilligers die vaak meerdere gezinnen tegelijkertijd begeleiden in het vinden van hun weg in ons land. Deze zaken zorgen ervoor dat er door het college een aantal eisen gesteld zijn aan locaties waar op korte termijn huisvesting gerealiseerd moet worden.

De volgende eisen zijn daarbij opgesteld:

- Huisvesting in de kern;
- Supermarkt, openbaar vervoer, huisarts en basisschool op loop/fietsafstand;
- Plaats voor huisvesting van meerdere gezinnen bij elkaar in de buurt, zodat begeleiding makkelijker is;
- Huisvesting moet te realiseren zijn binnen 2 tot 3 maanden;
- Huisvesting mag aanstaande ruimtelijke ontwikkelingen niet verstoren.
- Het heeft de voorkeur dat nutsvoorzieningen reeds voorbereid zijn of in nabijheid liggen.

In de zoektocht die hierop volgde, zijn vele locaties de revue gepasseerd. Uiteindelijk is samenwerking gezocht met 1 van onze partners en is er een locatie gevonden die voldoet aan de gestelde eisen. Dit wordt gemotiveerd in de paragraaf over voorkeurslocatie. De opvang op die locatie is snel te realiseren omdat er geen gebruik gemaakt moet worden van externe partijen voor het aansluiten op de nutsvoorzieningen.

Voorkeurslocatie

De voorkeur van het college gaat uit naar het huisvesten van de ontheemden in tijdelijke woonunits op het perceel van ZorgSaam achter ouderenzorglocatie de Stelle gelegen aan de Veerhoeklaan 7 in Oostburg (perceel OBG00-E-4501). De tijdelijke woonunits kunnen geplaatst worden op het eigen terrein van ZorgSaam waarbij er gebruik gemaakt kan worden van de huidige infrastructuur die al op het perceel aanwezig is. Het beschikbare terrein is een groenstrook achter de ouderenzorglocatie. ZorgSaam is bereid hier medewerking aan te verlenen. Over het gebruik van de grond, het beheer en het onderhoud van de tijdelijk woonunits wordt met ZorgSaam een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De units kunnen hier blijven staan voor een periode van 3-5 jaar.
De kosten voor het beheer en onderhoud door ZorgSaam kunnen gefinancierd worden uit de dagvergoeding die verstrekt wordt uit de Regeling opvang Ontheemden Oekraine

Planologie/vergunning

Voor de beoogde locatie is de beheersverordening ‘Kom Oostburg’ van toepassing. Het perceel heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. Onder deze bestemming is het niet mogelijk om deze tijdelijke huisvestingsvorm te realiseren. Echter bij noodsituaties of bijzondere omstandigheden kan het college besluiten om een tijdelijke gedoogbeschikking af te geven. Bij een gedoogbeschikking wordt door het college een schriftelijke verklaring afgegeven dat er niet handhavend zal worden opgetreden tegen een overtreding indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit de gedoogbeschikking. Vervolgens wordt er gekeken of er voldaan kan worden met de tijdelijke ontheffing of dat er daaropvolgend nog een aanvraag moet worden ingediend voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingplan ten bate van de legalisatie van de tijdelijke units.

Samenhang met overige ontwikkelingen in Oostburg

De locatie van ouderenzorglocatie de Stelle ligt binnen het plangebied van het masterplan Oostburg zoals de stichting integrale gebiedsontwikkeling Oostburg dit voor ogen heeft. Om die reden is ervoor gekozen om de huisvesting in de tijdelijke units maximaal 3 tot 5 jaar te laten plaatsvinden op deze locatie. Binnen deze periode zijn er op deze locatie geen ontwikkelingen te verwachten waarbij de tijdelijke units deze ontwikkelingen kunnen vertragen. De termijn van 3 tot 5 jaar geeft ook voldoende tijd om te kijken wat het verloop van de oorlog in Oekraine is, hoeveel ontheemden ervoor kiezen om in Nederland te blijven en te onderzoeken welke vormen van flex-wonen en mogelijke permanente woningbouw mogelijk zijn in onze streek.

Regeling opvang ontheemden Oekraine en bekostigingsregeling

Al snel na de Russische inval in de Oekraine is het Rijk gekomen met een regeling die aangeeft wat de (minimale) eisen zijn waaraan de gemeente moet voldoen bij het realiseren van gemeentelijk opvangplaatsen. De bij de regeling behorende bekostigingsregeling geeft aan op welke manier de gemaakte kosten vergoed worden. Bij aanvang van de regeling in maart 2022 is men uitgegaan van een maximale dagvergoeding van € 100,- per beschikbaar bed per nacht. Na zo'n drie maanden na de start van de regeling heeft er een breed onderzoek plaatsgevonden naar de kosten die gemeenten maakten voor de uitvoering van de regeling. Dit heeft ertoe geleidt dat de regeling per 14-10-2022 is aangepast naar een maximale vergoeding van € 83,- per gerealiseerd bed per nacht. De gemeenten worden geacht alle kosten die zij maken voor het opvangen van de ontheemden hiervan te betalen. De regeling stelt wel dat als er sprake is van een betekenende mate van over- of onderschrijding van de normbedragen, de daadwerkelijke kosten gedeclareerd en vergoed worden. Dat wil dus zeggen dat, als het gemeenten lukt om de huisvesting voor minder dan het normbedrag te realiseren, zij niet het normbedrag ontvangen, maar de daadwerkelijk gemaakte kosten.

In onze gemeente vangen we ontheemden op sinds maart van dit jaar. Hiervoor hebben we momenteel zo'n € 1.030.000,- aan kosten gemaakt. Deze kosten zullen ter declaratie aan het Rijk gezonden worden middels een accountantsverklaring en de jaarrekening. De verwachting is dat deze gemaakte kosten in het derde kwartaal van 2023 aan de gemeente zullen worden overgemaakt. Voor alle duidelijkheid is het goed te vermelden dat er momenteel nog geen declaratie voor een eventueel voorschot is ingediend. En derhalve dus ook nog geen uitbetaling voorschot heeft plaatsgevonden.

Omdat het Rijk zich realiseert dat het opvangen in bestaande en grotendeels geschikte locaties goedkoper is dan het realiseren van nieuwe locaties is er ook een regeling voor transitiekosten. Onder transitiekosten vallen alle kosten die gemoeid zijn met realiseren of geschikt maken van nieuwe opvanglocaties. In het geval van het aanschaffen van de wooneenheden, het aanleggen van de infrastructuur, het plaatsen en het aansluiten van de units vallen al deze kosten onder de transitieregeling. De aanvraag voor het declareren van de transitiekosten (bijlage 5) zal na besluitvorming door uw Raad ingediend worden bij de Rijksoverheid. De overige structurele kosten voor het in stand houden van de opvang in de wooneenheden zullen betaald worden uit de vergoeding die per nacht, per beschikbaar bed, gedeclareerd kan worden. Deze handelswijze is afgestemd met het ministerie van BZK.

De Regeling Opvang Ontheemden Oekraine en de daarbij behorende bekostigingsregeling werken echter op basis van voorfinanciering. Om het project te kunnen realiseren zal er een investeringskrediet van € 3 miljoen (aanschaf units, btw + overige kosten) beschikbaar gesteld moeten worden. Hiertegenover stellen we een investeringsbijdrage van derden (zijnde het Rijk) van € 3 miljoen. Per saldo wordt een bedrag van nul geactiveerd wat leidt tot eveneens afschrijvings- en rentelasten van nul. Omdat het investeringskrediet voorgefinancierd moet worden, moet mogelijk een lening afgesloten worden. Dit is afhankelijk van de liquiditeitspositie. Hieraan zijn rentelasten verbonden. De rentelasten voor een kortlopende lening van 3 - 6 maanden bedragen op dit moment 2,5%. Voor een periode van 3 maanden komt dit neer op € 18.750. (3M x 2,5% x 3/12 = € 18.750). Mocht er gebruik gemaakt moeten worden van een financiering voor 6 maanden dan kost dit € 42.600,- (rente is 2,84% -> 3M x 2,84% x 6/12 = € 42.600). De rentelasten zijn declarabel als structurele kosten in de ROOO.,

Gevraagd besluit

Om de ontheemden die momenteel in locaties verblijven die na het eerste kwartaal 2023 niet meer beschikbaar zijn en om de aanhoudende stroom ontheemden op te kunnen blijven vangen wordt uw Raad gevraagd om te besluiten om:

- Over te gaan tot aankoop van 40 tijdelijke wooneenheden;
- Deze wooneenheden te plaatsen op de groenstrook achter ouderenzorglocatie de Stelle, Veerhoeklaan 7 te Oostburg;
- Voor de aanschaf, aanleg infra, het plaatsen en aansluiten van de units een investeringskrediet van € 2.700.000 beschikbaar te stellen.
- In afwijking van de verordening geen termijn van 25 jaar toe te passen als afschrijvingstermijn, maar in dit geval uit te gaan van een termijn van 5 jaar.

Oostburg, 9 december 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Kamerbrief 2-12-2022
b. Rapport Clingendael
c. Regeling opvang ontheemden Oekraine
d. Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraine
e. Aanvraag transitiekosten
f. Plattegrond

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. ; 13 december 2022

gelet op artikel ; Europese richtlijn tijdelijke bescherming en de daaruit voortvloeiende Regeling opvang ontheemden

BESLUIT:

- Over te gaan tot aankoop van 40 tijdelijke wooneenheden;
- Deze wooneenheden te plaatsen op de groenstrook achter ouderenzorglocatie de Stelle, Veerhoeklaan 7 te Oostburg;
- Voor de aanschaf, aanleg infra, het plaatsen en aansluiten van de units een investeringskrediet van € 2.700.000 beschikbaar te stellen.
- In afwijking van de verordening geen termijn van 25 jaar toe te passen als afschrijvingstermijn, maar in dit geval uit te gaan van een termijn van 5 jaar.

Sluis, 20 december 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue