Datum vergadering 16 mei 2024

Omschrijving agendapunt Flexwoningen/noodwoningen Baljuw Veltersweg 7 te Oostburg

Portefeuillehouder M.D. Vermue

Samenvatting

De oorlog in Oekraïne is nog altijd niet voorbij. Hierdoor blijven er ook vluchtelingen uit dit land naar Nederland komen. Voor 2024 gaat het naar verwachting om 28.000 nieuwe mensen uit Oekraïne. De verwachting is dat per 01 januari 2025 rond de 136.000 vluchtelingen uit Oekraïne in Nederland verblijven. Hiervoor zijn 120.000 gemeentelijke opvangplekken nodig op 01 januari 2025. Als gevluchte Oekraïners eigen inkomsten hebben door bijvoorbeeld werk, is het plan van hen een eigen bijdrage te vragen als tegemoetkoming in de kosten van opvang. Door middel van dit Raadsvoorstel wordt de Gemeenteraad gevraagd middelen beschikbaar te stellen om een extra opvanglocatie te creëren.

Aan de Raad:

Aanleiding

De oorlog in Oekraine is nog altijd niet voorbij. Hierdoor blijven er Oekraïense ontheemden naar Nederland komen
Momenteel vangen we in onze gemeente op 3 locaties 212 Oekraïense ontheemden op. Dit betreft de volgende locaties:

- Groepslocatie Maoneblussers (max 70 personen) in Schoondijke;
- Groepslocatie Coensdike (max 36 personen) in Aardenburg;
- Zelfstandige woonlocatie Unitpark (max 110 personen) in Oostburg.

Voor de opvang van Oekraïense ontheemden geldt een taakstelling voor heel Zeeland. Omgerekend naar onze gemeente bedraagt de taakstelling op dit moment 313 ontheemden. De verwachting is dat deze taakstelling nog naar boven toe bijgesteld wordt.

Totale taakstelling

Gemeente Sluis

	Opgave obv spreidingswet Inspanningsverplichting OEK Taakstelling huisvesting	**Gerealiseerd per 22 maart 2024**	
		tijdelijk	*duurzaam*
Opvang asielzoekers	126	0	0
- waarvan AMV	11	0	0
Opvang Oekraïners	313	212	
Gecombineerde opgave	436	212	
Huisvesting statushouders	25 + 14 = 39	10	

Op dit moment heeft de gemeente Sluis een grote taakstelling waarbij dit raadsvoorstel zich beperkt tot de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
Zie voor deze opgave ook de uitgebreide notitie aan uw Raad van 12 april j.l.

Flexwoningen

Om doorstroom van, met name gezinnen met kinderen, vanuit groepslocaties naar zelfstandig wonen te bevorderen is er gezocht naar mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe woonlocaties..
Door het bouwen van flexwoningen wordt het woningaanbod tijdelijk vergroot zodat de wachtrij niet nog langer wordt. De gemeente helpt zo onder andere mensen met een dringende woningbehoefte.

Wat is flexwonen? Flexwoningen zijn verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Bij flexwonen is minstens een van de volgende punten tijdelijk :

- De woning zelf;
- De bewoning;
- De locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Momenteel bevinden zich ca. 70 Oekraïense vluchtelingen in de Moaneblusser te Schoondijke waaronder enkele (grote) gezinnen. Met name voor gezinnen is het gewenst dat zij over zelfstandige woonruimte kunnen beschikken.

NB: Mocht de situatie zich voordoen dat de flexwoningen niet meer nodig zijn voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen zijn zij eenvoudig inzetbaar voor andere doelgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders, etc. Ook zijn de woningen relatief eenvoudig naar een andere locatie te brengen.

Locatie:
Voor het plaatsen van vluchtelingen uit Oekraïne is de locatie Baljuw Veltersweg 7 te Oostburg in beeld. Het afgelopen jaar (mei 2022 tot en met september 2023) zijn op deze locatie Oekraïense vluchtelingen gehuisvest in stacaravans. Deze situatie is beëindigd en de stacaravans zijn verwijderd. Met flexwoningen (unitbouw) op deze locatie kan in betere huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne voorzien worden.



Afwegingen:
Zowel de toets aan het bestemmingsplan, parapluplan Archeologie en parapluplan parkeren geeft geen bezwarende omstandigheden, mede door de tijdelijkheid van de locatie voor deze functie.
De noodwoningen zijn, net als de stacaravans het afgelopen jaar, inpasbaar in het bestaande groen (wat in stand blijft) en daarom vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar.
Oostburg is een dragende kern met voorzieningen voor openbaar vervoer, winkels, scholen en zorg op loopafstand.Het perceel is eigendom van de gemeente Sluis.
De locatie bevindt zich in het plangebied van de gebiedsontwikkeling Oostburg. Toch bijt dit elkaar absoluut niet. De units zijn te allen tijden verplaatsbaar.
Gelet op bovenstaande kan het planvoornemen, op basis van deze toets op hoofdlijnen, als passend beoordeeld worden op de beoogde locatie.

Woonbeleid gemeente Sluis
Gezien de tijdelijkheid van deze maatregel heeft e.e.a. geen consequenties voor het woonbeleid.

Ruimtelijke procedure
Op basis van een handreiking van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Flexwonen (rvo.nl)) kan geconcludeerd worden dat aan de flexwoningen medewerking verleend kan worden op basis van de kruimelregeling. RvO geeft hierover het volgende aan. 'Via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college van B&W tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Dit wordt een kruimelregeling genoemd. Met een standaardprocedure van 8 weken kunnen zij een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van flexwoningen. Deze kruimelregeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject, en de flexwoningen bestaan maximaal 10 jaar.'

Financiering, beheer en onderhoud
Incidentele lasten voor de aanschaf van de nieuwe woonunits bedragen € 673.000 incl. BTW.
Structureel bedragen de lasten jaarlijks € 40.900 incl. BTW. Met de structurele lasten houden we gedurende 5 jaar rekening omdat we rekening houden met een termijn van 5 jaar dat de woonunits blijven staan.

Net als bij het raadsvoorstel uit december 2022 voor de aanschaf van de eerste woonunits, wordt ook voor deze units geadviseerd om de units in 5 jaar af te schrijven.
De aankoop, plaatsing en onderhoud van de units kan betaald worden uit de Regeling Opvang Ontheemden Oekraïne (ROOO): de dagvergoeding die de gemeente ontvangt voor het opvangen van Oekraïense vluchtelingen. Vanaf 01.01.2024 is deze vergoeding 61 euro per nacht per bed.

De baten ROOO dienen voor dekking van de
- reguliere lasten behorend bij deze opvang;
- lasten programmateam;
- investeringslasten woonunits;
- onderhoudslasten woonunits.

Ook houden we rekening met een vergoeding transitiekosten van € 52.000,-- ter dekking van de kosten verband houdend met de benodigde infrastructuur

Voor de onderhoudslasten 2025-2028 gaan we er vanuit dat we in die jaren ook nog steeds baten ROOO ontvangen.

Per 01 januari 2024 is een huismeester/conciërge ingezet die alle Oekraïne locaties dagelijks bezoekt en in contact staat met bewoners. Volgens de uitgebreide beheerovereenkomst worden (o.a. technische) problemen opgelost door Stenia, de leverancier van de units. De huismeester/conciërge fungeert als contactpersoon tussen bewoners en de leverancier.

Investeringskrediet
Om de aankoop van de units eenmalig te financieren is een investeringskrediet benodigd. Dit wordt gedekt uit de baten ROOO zoals hierboven gespecificeerd.
Uw raad wordt gevraagd dit krediet beschikbaar te stellen.

Oostburg 18 april 2024
Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

a. Regeling opvang ontheemden Oekraïne;
b. Offertes Stenia inclusief plattegronden;
c. Notitie opvang en verantwoordelijkheden, zoals eerder verstrekt aan uw Raad.
d. Infographic opvang vluchtelingen.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 09 april 2024, gelet op artikel Europese richtlijn tijdelijke bescherming en de daaruit voortvloeiende Regeling opvang ontheemden

BESLUIT

- Over te gaan tot aankoop van 7 (tijdelijke) wooneenheden en 1 wasunit;
- Deze (woon)eenheden te plaatsen aan de Baljuw Veltersweg 7 te Oostburg;
- Voor de aanschaf, aanleg infra, het plaatsen, aansluiten en het beheer van de units een investeringskrediet van € 673.000,-- beschikbaar te stellen en te dekken uit de vergoeding van Rijkswege volgens de ROOO
- In afwijking op de financiële 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, mei 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier, De voorzitter,

Mr. P.T.G. Claeijs Mr. M.M.D. Vermue