

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 augustus 2024
Zaaknummer 2024-0087302
Betreft Beschikbaar stellen kredieten voor aankoop
Schipperinternaat Burgemeester de Raadsingel 93A en
aankoop en plaatsing woonunits

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Bestuurlijk en Ondersteunend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Versterking Bestuur & Organisatie - Veiligheid & Kabinet
Auteur: Anita Vergouwe
E-mail: a.vergouwe@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Anita Vergouwe
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het perceel met opstallen gelegen aan de Burgemeester de Raadsingel 93A te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 6709 zijnde een aankoopkrediet ter grootte van € 1.683.000,- (gesplitst in grond € 800.000,- en opstallen € 883.000,-);

een krediet beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het Schippersinternaat (renovatiekrediet van € 2.850.000,-);

een krediet beschikbaar te stellen voor aankoop en plaatsing van wooncontainers, inclusief bouw- en woonrijp maken (aankoopkrediet van € 3.150.000,-);

de subsidie vanuit de transitierегeling nationale opvang Oekraïne ter grootte van € 3.800.000,- als inkomst te verwerken op de kredieten onder beslispunt 1, 2 en 3;

een bedrag van € 3.083.000,- te dekken uit de lopende exploitatie Gemeentelijke opvang Oekraïners en deze middelen te storten in de reserve afschrijving;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 224032 te wijzigen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Op grond van artikel 160, lid 1 Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van een koopovereenkomst (gemandateerd). De raad is bevoegd tot het wijzigen van de begroting en het beschikbaar stellen van een krediet.

Wat is het doel?

Langetermijnhuisvesting

Eerder heeft ons college uw raad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd dat ons college langetermijnhuisvesting wil realiseren voor ongeveer 650 Oekraïners. Uitgangspunt hierbij was dat gezinnen zoveel als mogelijk op langetermijnlocaties zouden worden gehuisvest, waarbij er meer eigen leefruimte beschikbaar zou komen voor deze gezinnen dan op dit moment het geval is.

Op dit moment heeft de gemeente 1.157 opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen in gemeentelijke accommodaties (gemeentelijke opvang Oekraïners GOO), waaronder de locatie CrownPoint. Op deze locatie is naast de GOO ook de HUB gevestigd en er zijn op deze locatie in totaal 899 plekken. Tussen augustus 2025 en december 2025 moet de locatie CrownPoint opgeleverd worden aan de ontwikkelaar, waarmee deze plekken komen te vervallen. De locatie Singel 271, met 258 plekken is nog tot en met 31 december 2026 beschikbaar. Daarom is gezocht naar alternatieve locaties.

Schippersinternaat

Op het perceel Burgemeester de Raadsingel 93A is het Schippersinternaat gelegen. In dit pand zijn gedurende vele jaren schipperskinderen opgevangen. Het perceel heeft een bestemming gemengd 3 (wonen en maatschappelijke doeleinden) en is aan de gemeente te koop aangeboden.

Deze locatie is een zeer geschikte locatie (na verbouwing) om 150 opvangplekken te realiseren en bewoners voor een lange(re) periode passend te huisvesten. De locatie heeft jarenlang dienst gedaan als Schippersinternaat en is voorzien van alle benodigde voorzieningen. De locatie beschikt over een aantal grotere familiekamers en daarnaast veel kamers die door twee personen of geschakeld (met een tussendeur) ook door gezinnen met vier personen te bewonen zijn. Dat betekent dat we op deze locatie niet langer mensen uit meerdere gezinnen op één kamer moeten huisvesten, maar dat men in gezinsverband één of twee kamers krijgt. Daarnaast is er op iedere verdieping een 'huiskamer' zijnde een ruimte met keukenvoorzieningen en ruim voldoende douches en toiletten. In termen van leefbaarheid derhalve een grote verbetering.

Bijplaatsen woonunits

Daarnaast is er op de locatie ruimte om een aantal woonunits bij te plaatsen waardoor er in totaal 210 plekken op die locatie gerealiseerd worden. Het realiseren van - naast 150 opvangplekken in het Schippersinternaat - 60 plekken in woonunits is strijdig met artikel 23.2.1 onder b van het bestemmingsplan Schil; het college heeft besloten door middel van een BoPa-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) hiervan af te wijken.

De berekening van het groepsrisico laat zien dat het groepsrisico zich ten opzichte van de huidige vergunde situatie positiever wordt, maar dat er feitelijk sprake is van een lichte stijging van het groepsrisico. Het plan is hiermee strijdig met het in de omgevingsvisie geformuleerde risicobeleid. Dit risicobeleid is zelfbindend. Dat betekent dat het college de keuze kan maken hiervan - tijdelijk - af te wijken.

Redenen om hier voor een periode van maximaal vijf jaar na plaatsing woonunits vanaf te wijken zijn:

1. Het betreft een tijdelijke huisvesting van Oekraïners met voor wat betreft de woonunits een periode van maximaal vijf jaar.
2. Er zijn nauwelijks alternatieve locaties voorhanden en aan iedere locatie kleven beperkingen in termen van milieuraandoeningen. Deze locatie is, ondanks zijn beperkingen op het gebied van externe veiligheid, in alle andere opzichten zeer geschikt om een grote(re) groep ontheemden te huisvesten.
3. Daar komt bij dat de woonunits geplaatst worden op 100 meter van het spoor en achter de reeds bestaande bebouwing aan de Burgemeester de Raadsingel waardoor:
 - a. deze buiten de 1% letaliteitsgrens van de meest geloofwaardige incidentscenario's voor brand en explosie zijn gelegen;
 - b. deze een zekere mate van bescherming hebben.
4. De beoogde groep bewoners is zelfredzaam.

In de BoPa-procedure zal een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er ruimte is ten opzichte van de huidige vergunde situatie, maar dat er feitelijk sprake is van een lichte stijging.

Verzoek om beschikbaar stellen krediet

De kosten voor de aankoop en verbouwing van het pand en het plaatsen van de woonunits wordt in totaal geraamd op € 7.683.000,-.

Voor de verbouwing van het Schippersinternaat en voor de plaatsing van de wooncontainers verwacht de gemeente een transitiebijdrage van de Nationale Opvang Oekraïne (NOO) van afgerond € 3.800.000,-.

Dat betekent dat er voor de gemeente een tekort resteert van € 3.883.000,-. Gronden worden op de balans gezet (€ 800.000,-) en daarmee resteert een tekort van € 3.083.000,-. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de exploitatie GOO 2024, de middelen worden gestort in de reserve afschrijving.

Situatie vanaf maart 2026

Gemeenten mogen voor de exploitatie van de GOO nu alleen afspraken maken voor de periode tot maart 2026. De locatie Schippersinternaat is een locatie die ook voor langere periode geschikt is. De NOO heeft akkoord gegeven op de transitiekosten voor de periode tot maart 2027 (dat mag namelijk een jaar langer). Wij gaan ervan uit dat ook na maart 2026 opvang nodig zal zijn (daar gaat het Rijk ook vanuit) en dat de kosten die gemeenten maken voor de periode na maart 2026 ook door het Rijk volgens normbedragen vergoed zullen worden.

Aanbesteding

Om zo snel mogelijk te kunnen handelen is voor zowel het ombouwen van het Schippersinternaat als voor het kopen en plaatsen van de woonunits reeds een aanbesteding onder voorbehoud van beschikbaar stellen krediet raad gestart.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. Met de aankoop Schippersinternaat en de aankoop van wooncontainers worden 150 plekken voor langetermijnopvang Oekraïners gecreëerd.
2. Het Schippersinternaat moet verbouwd worden ten behoeve van de opvang. Daar is dit krediet voor nodig.
3. Met de aankoop en plaatsing van wooncontainers kunnen 60 opvangplekken voor de huisvesting van Oekraïners gecreëerd worden.
4. Het Rijk betaalt mee aan de verbouwingskosten van het Schippersinternaat en aan de plaatsing van de wooncontainers.
5. Het restant wordt gedekt ten laste van de lopende begroting Oekraïne 2024 en de middelen gaan naar de reserve afschrijving. Daarmee resteren er voor de gemeente geen kosten meer gerelateerd aan deze aankoop (internaat en woonunits).

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

1. Bij vertraging draagt Rijk minder bij als de realisatie later is dan gepland, dan heeft de gemeente recht op een lagere bijdrage in de transitiekosten. Dit risico wordt opgevangen doordat er ruimte is in de reguliere GOO-begroting Oekraïne.
2. De raming voor de verbouwing is gebaseerd op een schetsontwerp. De kosten kunnen anders uitvallen. Eventuele meerkosten kunnen worden gedekt vanuit onderbesteding op andere posten dan wel de reguliere GOO-middelen, dan wel vanuit de 'Reserve ontheemden breed'.
3. Als het pand langer in gebruik is, dan zullen er (mogelijk) kosten ontstaan aan het pand omdat het pand inclusief installaties gedateerd is. Met deze verbouwing inclusief startonderhoud voor de installaties wordt het pand geschikt gemaakt voor de huisvesting van Oekraïners voor een aantal jaren, daarnaast is rekening gehouden met beperkte vervanging van installaties bij aanvang. Er is dus bij een gecontinueerd gebruik een beperkt risico op onvoorziene kosten. Dit risico kan - onder de huidige vooruitzichten - worden bekostigd ten laste van de reguliere exploitatie (bekostiging GOO-regeling) en uitgangspunt is dat het Rijk de bekostiging vanuit de GOO-regeling zal verlengen. Mocht er - gemeentebreed - een aantoonbaar tekort ontstaan op de GOO-begroting, dan worden meerkosten door het Rijk vergoed.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

In de afgelopen periode is er veel energie gestoken in het zoeken van alternatieve huisvestingslocaties voor de opvang van Oekraïners omdat de locatie CrownPoint gaat sluiten. Gebleken is dat er niet heel veel locaties voorhanden zijn. Om die reden is er geen actief participatietraject doorlopen over de vraag of de locatie wordt bestemd voor de opvang van

Oekraïners. Wel zal met de omgeving het gesprek aangegaan worden over de vraag op welke wijze de Oekraïners zo goed mogelijk kunnen 'landen' in de omgeving en wat de omgeving daarvoor nodig heeft. Geen participatie op de vraag of er Oekraïners worden opgevangen, wel participatie ten aanzien van de hoe-vraag dus. De participatie zal aanvangen met het informeren van de omgeving dat de gemeente het pand heeft aangekocht en zal inzetten voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De omwonenden (inclusief bedrijven) zullen worden uitgenodigd voor een omwonenden avond. Daarnaast zal een begeleidingscommissie worden ingesteld, waar ook omwonenden en bedrijven aan deel kunnen nemen. De leefbaarheid in de omgeving zal dan centraal staan. Gelet op de ervaringen met deze doelgroep op andere locaties (CrownPoint en Singel 270) wordt verwacht dat de inzet van deze locatie voor de opvang van Oekraïners op voldoende draagvlak kan rekenen bij de omgeving.

Hoe wordt dit betaald?

De totale kosten voor aankoop en verbouwing van het pand en de aankoop en plaatsing van de woonunits wordt geraamd op een bedrag van € 7.683.000,-. De dekking komt in principe voor € 3.800.000,- vanuit de inkomsten die we ontvangen van het NOO voor transitiekosten. Het restant tekort wordt gedekt vanuit de reguliere begroting Oekraïne 2024 (bekostiging GOO 2024). Dit ziet er schematisch als volgt uit:

Kostenpost	Totale kosten	Dekking transitie regeling	Dekking bekostigingsregeling GOO	Opmerkingen/balans
Aankoop Schippersinternaat	€ 883.000,-	€ 33.000**	€ 850.000,- (exploitatie 24 > res afschrijvingen)	waardevast € 800.000,- (balans)
Grond*	€ 800.000,-			
Investeringskrediet renovatie	€ 2.850.000,-	€ 2.500.000,-**	€ 350.000,-*** (exploitatie 24 > reserve afschrijvingen)	
Krediet woonunits	€ 3.150.000,-	€ 1.267.000,-**	€ 1.883.000,- (exploitatie 24 > reserve afschrijvingen)	
Totalen	€ 7.683.000,-	€ 3.800.000,-	€ 3.083.000,-	€ 800.000,-

Bovenstaande betekent dat er, naast de middelen die ontvangen worden voor transitiekosten, in de GOO-begroting 2024 voldoende middelen zitten om de kosten van aankoop Schippersinternaat en het aankopen van de woonunits op te vangen.

Uit het overzicht blijkt dat daar waar de transitiekostenregeling niet alle kosten dekt, de bekostigingsregeling GOO 2024 deze kan opvangen. Voor de wooncontainers - die geheel ten laste komen van de GOO-begroting 2024 - geldt daarnaast dat als de opvang op de locatie Schippersinternaat zou eindigen, deze elders geplaatst kunnen worden of kunnen worden verkocht, waarna de opbrengst ten goede komt aan de algemene dienst.

* Grond is een balanspost. Grond verliest geen waarde en behoeft derhalve geen dekking.

** De verdeling van het totaalbedrag over de drie onderdelen is fictief. Gaat om het totaalbedrag.

*** Dit betreft een bedrag voor onvoorziene kosten die niet door de transitiekostenregeling gedekt worden.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het college gaat over tot aankoop van het perceel en pand Burgemeester de Raadsingel 93A te Dordrecht en geeft opdracht tot het verbouwen van het pand en daarnaast gaat de gemeente over tot het aankopen en plaatsen van wooncontainers (door middel van een aanbesteding). Per februari 2025 worden de bewoners die nu op andere GOO-locaties in Dordrecht worden

opgevangen, verhuisd. Voor het onderdeel wooncontainers is dat mogelijk iets later omdat de realisatie daarvan meer tijd kost. Om de exploitatie van alle locaties rendabel te houden zal (in ieder geval tijdelijk) overgegaan worden tot het sluiten van de locatie HUB.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 augustus 2024 inzake Beschikbaar stellen kredieten voor aankoop Schippersinternaat Burgemeester de Raadsingel 93A en aankoop en plaatsing woonunits ;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het perceel met opstallen gelegen aan de Burgemeester de Raadsingel 93A te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 6709 zijnde een aankoopkrediet ter grootte van € 1.683.000,- (gesplitst in grond € 800.000,- en opstallen € 833.000,-);

een krediet beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het Schippersinternaat (renovatiekrediet van € 2.850.000,-);

een krediet beschikbaar te stellen voor aankoop en plaatsing van wooncontainers, inclusief bouw- en woonrijp maken (aankoopkrediet van € 3.150.000,-);

de subsidie vanuit de transitieregeling nationale opvang Oekraïne ter grootte van € 3.800.000,- als inkomst te verwerken op de kredieten onder beslispunt 1, 2 en 3;

een bedrag van € 3.083.000,- te dekken uit de lopende exploitatie Gemeentelijke opvang Oekraïners en deze middelen te storten in de reserve afschrijving;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 224032 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van