

3.2 Buitenruimte

Bij het onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid is gekeken of de tijdelijke woningen op de bestaande parkeerplaats gerealiseerd kunnen worden. Dit lijkt passend. Dit zorgt ervoor dat het omliggende volwassen groen rondom de locatie niet of minimaal hoeft worden aangepast waardoor de omgeving zijn groene identiteit zal behouden.

Doelstelling voor de realisatie op de locatie aan het G.J. Rooimanspad is dan ook om het bestaande groen zo veel mogelijk met rust te laten.

Naast het behouden van de groene identiteit voor de buurt zal de aanwezigheid van een groene buitenruimte een gevoel van rust en privacy geven bij de toekomstige gebruikers.



= Nieuw aan te leggen parkeerterrein



= Beoogde verharde locatie voor de units

Het parkeerterrein van korfbalvereniging RWA is beschut gelegen door omliggend groen. Het doel is om zoveel mogelijk groen en bomen op de locatie te behouden. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie over de zichtbaarheid van de units op de beoogde locatie.





3.3 Woningtypes

Voor de woningtypes zal op de locatie ingezet worden op tijdelijke huisvesting.

Flexwoningen met een afmeting van circa 60m² per woningen tot maximaal twee bouwlagen.



4. Participatie & communicatie

4.1 Participatie

Participatie is essentieel om dit plan te laten slagen. Enerzijds om draagvlak te verdienen bij omwonenden, bedrijven en andere belangrijke stakeholders. Anderzijds omdat participatie zorgt voor betere plannen. Door in een vroeg stadium in gesprek te gaan en kansen en knelpunten te identificeren, is de kans op succes voor alle partijen het grootst. Een groot deel van deze businesscase is opgesteld vanuit die gedachte: de plannen zijn getoetst en zoveel mogelijk mede vormgegeven door experts uit o.a. woningbouw, veiligheid en vluchtelingenopvang. Ook het perspectief van Oekraïense vluchtelingen zelf is meegenomen, via bemiddeling van Vluchtelingenwerk. Dit zien we integraal terug in de uitwerking van de business case.

4.1.1 Draagvlak

Het voordeel (in ieder geval op gebied van draagvlak bij inwoners) van de locatie G.J. Rooimanspad is dat het op een fatsoenlijke afstand ligt van de Provinciale weg, de Groene Kruisweg. Het overheersende sentiment dat op dit moment leeft is niet zozeer gericht tegen Oekraïners (daar lijkt bij de meeste mensen begrip en draagvlak voor te zijn), maar wel tegen de kansen van de 'eigen' jongeren op de woningmarkt: waarom staan inwoners tien jaar op de wachtlijst voor een woning en kan er nu ineens wel snel worden gebouwd?

[Redacted text block]

Bij ondernemers in de directe omgeving is begrip voor de situatie en sommige ondernemers zien ook kansen op de arbeidsmarkt. Niet alleen in de planfase, ook in de uitvoering zien we een grote rol voor participatie weggelegd. Hier volgt een overzicht van de te nemen stappen op korte- en lange termijn.

4.1.2 Korte termijn (t/m oplevering woningen)

- Het informeren van de gemeenteraad over de voortgang en eventuele knelpunten. Zodra het college akkoord is met de businesscase krijgt de raad tijdens een informatieavond de mogelijkheid om wensen en bedenkingen mee te geven;
- Informeren en betrekken omwonenden (bewonersavond voor de inwoners aan de zuidkant van de Locatie heeft al plaatsgevonden); Ook de naastgelegen sportverenigingen van de locatie worden op de hoogte gehouden.
- Betrekken verenigingsleven voor deelname van Oekraïners aan (sport- en welzijns-)activiteiten.
- Momenteel huisvest de gemeente Albrandswaard op een tweetal locaties (Schutskooiwijk & Kleidijk) al Oekraïense Vluchtelingen. Heel belangrijk: we betrekken ook Oekraïners zelf bij de uitwerking van de plannen. Denk bijvoorbeeld aan een klankbordgroep van geïnteresseerden die meekijken met de plannen, het meedenken bij de inrichting van huizen, gemeenschappelijke ruimten en de buitenruimte.

4.1.3 Lange termijn

We weten nog niet hoe de oorlog zich ontwikkelt, maar houden er rekening mee dat er Oekraïners zijn die niet (direct als dat weer veilig kan) teruggaan naar hun land. Dit lijkt helaas voor een deel een realistisch scenario.

4.2 Communicatie

Goede, transparante procescommunicatie is heel belangrijk in dit traject. Wat gaat er gebeuren? Waar? Wanneer? Wie komen er straks wonen? Omwonenden, ondernemers, andere stakeholders én (toekomstig) bewoners moeten op een goed toegankelijke, centrale webpagina alles kunnen vinden en voor vragen terecht kunnen bij de gemeente of de VRR.

Doelgroepen zijn in elk geval:

- Direct omwonenden locatie G.J. Rooimanspad:
- Gemeenteraad
- Inwoners Albrandswaard
- Besturen onderwijs, zorg en welzijn en arbeidsparticipatie
- Maatschappelijke organisaties zoals Vluchtelingenwerk, Inclusia, verenigingen

Daarnaast gaan we de komende maanden doorlopend op zoek naar 'best practices' (goede voorbeelden van langdurige opvang in binnen- en buitenland) en enthousiaste koplopers. Deze koplopers vragen we om als ambassadeur op te treden in media en bij bijeenkomsten. Doel hiervan is inspiratie op te doen, om draagvlak te winnen en om de brug te slaan van papier naar praktijk.

Gedurende komende periode waarbij het proces meer vorm krijgt is de gedachte om een beheers commissie op te starten waarbij buurtbewoners een rol kunnen krijgen.

5. Knelpunten op technisch en juridisch en vlak

Omdat er sprake is van een urgente situatie moet er in het eerste kwartaal van 2023 gestart worden met het plaatsen van de eerste woningen op de locatie. Het verkrijgen van de benodigde vergunningen en het doorlopen van vaste procedures is noodzakelijk. In dat licht is het essentieel om in beeld te hebben welke procedures er doorlopen moeten worden. De projectgroep gaat uit van een nieuwe ontwikkeling op de locatie maar met een tijdelijk karakter. De onderzoeken moeten worden doorlopen om tot een ruimtelijke onderbouw te komen. Dit vraagt (doorloop)tijd. Om te kunnen starten in het derde kwartaal 2022 is het noodzakelijk dat er afwegingen gemaakt worden om de productie en realisatie op korte termijn te kunnen starten. Voor de locatie geldt dat woningbouw in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast is het uitgangspunt dat de locatie tijdelijk beschikbaar is.

5.1 Technische analyse

Het plangebied is momenteel niet voorzien van riool en overige nutsvoorzieningen en wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein voor de naastgelegen sportvereniging. Indien het huidige parkeerterrein gebruikt zal worden voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen dient er een nieuwe parkeerfaciliteit te worden gerealiseerd voor de sportvereniging (korfbalvereniging RWA)

Voor het plangebied geldt dat hemel- en afvalwater gescheiden ingezameld en verwerkt moeten worden. Hemel- en grondwater dienen op deze locatie lokaal verwerkt te worden. Het oppervlaktewaterstelsel lijkt hiervoor het meest geschikt.

De onderzoeken die benodigd zijn laten in een QuickScan het volgende zien

| Onderdeel | Locatie G.J. Roimanspad |
|---|--|
| Nutsvoorzieningen | Nutsvoorzieningen dienen doorgetrokken te worden vanuit de bestaande woonwijk (Landheer) |
| Riool | Geen riolering, behoudens een persleiding |
| Ondergrond (sonderingen etc.) | Nog uit te voeren |
| Bodemonderzoek | Nog uit te voeren |
| Flora & Fauna (ecologie) | Locatie onderzoek uit te voeren. Bebouwingsvlakken zijn momenteel bestaat in de vorm van een parkeerterrein. |
| Stikstof | Onderzoek of er geen significante stikstofdepositie optreedt als gevolg van het planvoornemen. |
| Archeologie | Voor de woningen zullen geen verdiepte funderingen worden aangelegd. |
| Risicoanalyse conventionele explosieven | Geen verdachte situaties |
| Geurcirkel | Niet van toepassing |
| Geluid | Geen verdachte situaties |
| Externe Veiligheid | Het Esso tankstation aan de Ambachtstraat ligt op voldoende afstand |
| Duurzaamheid | Nader uit te werken |
| Mobiliteit | Centrum voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand |
| Water | Beoordeling waterhuishoudkundige situatie als gevolg van het planvoornemen. |

De onderzoeken worden volledig doorlopen. Ondanks dat er sprake is van een tijdelijke bouw is het van belang dat de veiligheid en gezondheid voor de bewoners niet in het geding is.

Naast het doorlopen van de onderzoeken komt de samenwerking met de nutspartijen om de hoek kijken. Desondanks geldt voor alle nutsvoorzieningen dat duidelijke tijdspaden pas gegeven kunnen worden op het moment dat er een (voorlopig) inrichtingsplan of hoofdstructuur van verkaveling opgesteld is

5.2 Gronduitgifte

Aangezien de locatie een parkeerterrein betreft in het openbaar gebied is de locatie in het bezit van de gemeente Albrandswaard en zijn hiervoor geen grondkosten meegenomen in de berekening.

Het feit dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met verwervingswaarde van gronden heeft een positief effect op de businesscase berekening en zorgt voor lagere kapitaalslasten.

Met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen en het behouden van de regie is de gemeente geen voorstander de grond te verkopen. Daarnaast heeft een eigen grondpositie ook de voorkeur van de gemeente.

5.3 Omgevingsvergunning

Om op deze locaties te kunnen bouwen is een omgevingsvergunning nodig. De functie wonen op deze locaties is momenteel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Omdat de locaties tijdelijk ter beschikking worden gesteld moet er een tijdelijke omgevingsvergunning voor huisvesting aan worden gevraagd. De norm voor tijdelijke bouw ligt lager dan het niveau Bouwbesluit Nieuwbouw. De te realiseren woningen hebben het niveau van tijdelijke bouw. Desalniettemin voldoen de flexwoningen aan de kwaliteit en duurzaamheid die aan een hedendaagse woning mogen worden verwacht. Ook is de verwachting dat de flexwoningen na de 10 jaar elders inzetbaar zijn bij verplaatsing. Daar zit ook een risico: mocht het bouwbesluit in de komende jaren significant wijzigen waardoor de flexwoningen niet meer voldoen aan het bouwbesluit. Dit risico ontstaat omdat een vergunning per locatie wordt afgegeven en niet per 'woning'. Vooraf dient er vastgesteld te worden dat bij verplaatsing van de flexwoningen naar een andere locatie (mits ze voldoen aan het vigerende bouwbesluit) daar ook ingezet kunnen worden.

_____ R _____

5.4 Aanbesteding

De investeringen van bouw -en of woonrijp maken van de locaties vallen onder (geprognosticeerd) onder het Europese drempelbedrag van €5.382.000,- excl BTW. Er hoeft dan niet Europees te worden aanbesteed. Afwijken van het gemeentelijk inkoopbeleid is met een degelijke motivering mogelijk om in deze situatie die om bijzondere maatregelen vraagt 1 op 1 te gunnen omwille van snelheid en efficiëntie.

Opricht bouw- en woonrijp maken

Zowel de kosten voor bouwrijp maken als de kosten voor woonrijp maken blijven onder de drempel voor Europees aanbesteden. Op grond van het eigen gemeentelijke inkoopbeleid dienen deze opdrachten allebei meervoudig onderhands te worden aanbesteed. Het is echter de bedoeling om de opdrachten rechtsreeks onderhands te gunnen. Om dit mogelijk te maken kan middels een 'collegebesluit' aan het college gemotiveerd (i.v.m. noodzaak tot het met spoed opvangen Oekraïense vluchtelingen) worden gevraagd af te wijken van het inkoopbeleid.

5.5 Verhuur

Bij het ter beschikking stellen van de woningen dient een zorgvuldige selectieprocedure te worden doorlopen. Indien het gaat om het faciliteren van opvang voor vluchtelingen in een noodsituatie is een directe toewijzing verklaarbaar. Er zal ook gekeken moeten worden naar de juridische status van de 'vluchteling' zolang deze in de unit zit. De vluchteling moet zich in te kunnen schrijven op locatie om zo doende een status te krijgen en andere voorzieningen gebruik te kunnen maken. Een tijdelijke huurovereenkomst kan uitkomst bieden. Dit geldt ook indien in de exploitatie naar een mix wordt gezocht van bewoners. Ook dit kan door middel van bruikleen of door middel van een tijdelijke huurovereenkomst. De tijdelijke huurovereenkomst kent een doorlooptijd van maximaal 2 jaar en is in de beheerfase enorm intensief om de expiratedata en mutaties bij te houden.

6. Financiën

Met betrekking tot de opvang en de realisatie van de benodigde woonunits geldt per locatie een ander uitgangspunt. Albrandswaard beoogt opvang te realiseren voor ca. 60 vluchtelingen. Momenteel bestaat 90% van de vluchtelingen uit vrouwen en kinderen. Er zal een periode aanbreken dat de vluchtelingen terugkeren maar er zal zeker een moment aanbreken dat mannen Oekraïne zullen mogen en moeten verlaten. Ook dient rekening te worden gehouden dat de kans groot is dat er Oekraïners in Nederland zullen blijven.

Financiële prognose:

De SPUK regeling opvang Oekraïners voorziet onder meer in vergoedingen voor: transitiekosten

In deze bijlage wordt toegelicht hoe tot de verwachting is gekomen dat de investering in de semipermanentewoningen rendabel is te maken. Hierbij is het van belang het verloop van de kosten en opbrengsten in het perspectief van de afschrijvingstermijn van 25 jaar te plaatsen. Er zijn bij de berekening wel risico's. De risico's worden benoemd en tevens wordt aangegeven aan hoe groot in financiële zin die risico's zijn en hoe die beheerst kunnen worden.

In deze beschrijving wordt een onderscheid gemaakt tussen 'ingebruikgeving aan Oekraïense vluchtelingen' en 'verhuur aan eigen inwoners'. Dit komt door verschil in vergoeding en bijkomende kosten. Voor gebruik door de Oekraïense vluchtelingen ontvangt de gemeente een rijksvergoeding per vluchteling per dag. In de fase erna, bij verhuur aan eigen inwoners, betalen de bewoners aan de gemeente huur per woning per maand. Bijkomende kosten worden ingeval van gebruik door Oekraïense vluchtelingen bestreden uit de rijksvergoeding, bij verhuur aan inwoners komen die direct voor rekening van de huurder zelf.

-Algemeen-

De aanschaf en plaatsing van de 16 semi-permanente woningen kost € 2.650.000,—. De investering wordt in 25 jaar afgeschreven. De kosten voor afschrijving en rente over deze investering, de zogeheten kapitaallasten, bedragen dan in het eerste jaar € 137.000,— (afgerond). De hoogte van deze lasten loopt gedurende de komende 25 jaar geleidelijk af.

-Ingebruikgeving aan Oekraïense vluchtelingen, in jaar 1 tot en met 4-

In onze berekening wordt ervan uitgegaan dat de eerste 4 jaar de woningen door Oekraïense vluchtelingen worden gebruikt.

Bij in gebruikgeving aan Oekraïense vluchtelingen zijn voor het bepalen van de financiële gevolgen van de aanschaf allereerst de genoemde kapitaallasten van belang. Hiernaast wordt rekening gehouden met bepaalde kosten van gebruik. Die moeten uit de rijksvergoeding worden betaald. Het betreffen energiekosten, opstal- en inboedelverzekering, lokale lasten en gewoon onderhoud. Deze bijkomende exploitatiekosten worden geraamd op totaal circa € 100.000,— per jaar (geïndexeerd).

De rijksvergoeding per Oekraïense vluchteling is op dit moment € 100,— per dag. Van dit bedrag is ca. € 35,— bedoeld om de huisvestingskosten van de vluchteling te dekken. Dit is onze 'inkomstenbron' voor de genoemde kapitaallasten + de genoemde exploitatiekosten. Wij gaan er in de berekening van uit dat het rijk deze vergoeding handhaaft.

De maximale bezetting van de 16 woningen is 64 bewoners (4 per woning). Niet in alle gevallen zullen de woningen echter volledig bezet zijn. Om een realistische berekening te krijgen wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 2,5 persoon per woning. Tevens wordt rekening gehouden met 300 woondagen per jaar en niet de 365 dagen van een vol kalenderjaar. Immers, soms staan woningen een paar dagen leeg, bijvoorbeeld omdat de zittende bewoners vertrekken en het een paar dagen duurt voordat nieuwe bewoners hun intrek nemen. Voor die leegstandsdagen ontvangen we geen vergoeding van het rijk.

-Verhuur aan inwoners, in jaar 5 tot en met 25-

In onze berekening wordt ervanuit gegaan dat na de eerste 4 jaar de huisvestingsbehoefte van Oekraïense vluchtelingen eindigt en de woningen gedurende 21 jaar verhuurd worden aan inwoners. Ook nu zijn allereerst de jaarlijkse kapitaallasten van belang. Bij verhuur moeten de inwoners - naast hun huur - direct zelf bepaalde woonkosten dragen, zoals energiekosten, inboedelverzekering, lokale lasten en onderhoud dat gebruikelijk voor rekening van de huurder komt. De andere bijkomende exploitatiekosten waarmee in de berekening nog wel rekening moet worden gehouden zijn beheerkosten, onderhoudskosten voor rekening verhuurder en opstalverzekering. Deze exploitatiekosten worden geraamd op totaal circa € 31.000,— per jaar (geïndexeerd).

Bij de verhuur van de semi-permanente woningen wordt de huurder huur in rekening gebracht. De hoogte van de huur is berekend op basis van het waarderingstelsel zelfstandige woonruimte. Op basis hiervan is gerekend met een aanvangshuur van € 575,00 per woning per maand (geïndexeerd). Dit is onze inkomstenbron.

-Financieel perspectief in 25 jaar-

Uit de doorrekening van dit uiteengezette scenario (4 jaar gebruik Oekraïense vluchtelingen en 21 jaar verhuur aan eigen inwoners) blijkt de exploitatie niet geheel sluitend te zijn met een min van circa -€23.000,-

Uitgangspunt hierbij is wel dat (een deel) van het positieve resultaat als gevolg van de normvergoeding als dekking mag worden ingezet voor het negatieve resultaat van fase 2 (vanaf jaar 5). Oftewel middelen van inzet van middelen over de gehele exploitatietermijn van 25 jaar. Dit uitgangspunt vraagt nadrukkelijk bevestiging vanuit het ministerie.

Risico op verlies kunnen op diverse manieren beheerst of ontlopen worden. De eerste optie is dat het rijk zich garant stelt voor het berekende risico. Immers, de risico's vloeien direct voort uit de aanschaf van semi-permanente woningen voor de langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen. Als financiële risico's zich aandienen nadat het gebruik door vluchtelingen is gestopt en verhuur inwoners wordt overwogen is er de optie de woningen te verkopen tegen boekwaarde.

In onderstaande overzichten is de financiële doorrekening weergegeven.

| | | | | EURO | |
|--------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| | | Kapitaal: | (in te vullen) | € 2.650.000,00 | |
| | | Rentetarief: | (in te vullen) | 1,17% | |
| | | Looptijd: | (in te vullen) | 25 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | EURO | | | |
| | | | | | |
| Jaar: | Boekwaarde per 1 jan. | Afschrijving: | Rente: | Kapitaallasten: | Boekwaarde per 31 dec.: |
| 2023 | € 2.650.000,00 | € 106.000,00 | € 31.005,00 | € 137.005,00 | € 2.544.000,00 |
| 2024 | € 2.544.000,00 | € 106.000,00 | € 29.764,80 | € 135.764,80 | € 2.438.000,00 |
| 2025 | € 2.438.000,00 | € 106.000,00 | € 28.524,60 | € 134.524,60 | € 2.332.000,00 |
| 2026 | € 2.332.000,00 | € 106.000,00 | € 27.284,40 | € 133.284,40 | € 2.226.000,00 |
| 2027 | € 2.226.000,00 | € 106.000,00 | € 26.044,20 | € 132.044,20 | € 2.120.000,00 |
| 2028 | € 2.120.000,00 | € 106.000,00 | € 24.804,00 | € 130.804,00 | € 2.014.000,00 |
| 2029 | € 2.014.000,00 | € 106.000,00 | € 23.563,80 | € 129.563,80 | € 1.908.000,00 |
| 2030 | € 1.908.000,00 | € 106.000,00 | € 22.323,60 | € 128.323,60 | € 1.802.000,00 |
| 2031 | € 1.802.000,00 | € 106.000,00 | € 21.083,40 | € 127.083,40 | € 1.696.000,00 |
| 2032 | € 1.696.000,00 | € 106.000,00 | € 19.843,20 | € 125.843,20 | € 1.590.000,00 |
| 2033 | € 1.590.000,00 | € 106.000,00 | € 18.603,00 | € 124.603,00 | € 1.484.000,00 |
| 2034 | € 1.484.000,00 | € 106.000,00 | € 17.362,80 | € 123.362,80 | € 1.378.000,00 |
| 2035 | € 1.378.000,00 | € 106.000,00 | € 16.122,60 | € 122.122,60 | € 1.272.000,00 |
| 2036 | € 1.272.000,00 | € 106.000,00 | € 14.882,40 | € 120.882,40 | € 1.166.000,00 |
| 2037 | € 1.166.000,00 | € 106.000,00 | € 13.642,20 | € 119.642,20 | € 1.060.000,00 |
| 2038 | € 1.060.000,00 | € 106.000,00 | € 12.402,00 | € 118.402,00 | € 954.000,00 |
| 2039 | € 954.000,00 | € 106.000,00 | € 11.161,80 | € 117.161,80 | € 848.000,00 |
| 2040 | € 848.000,00 | € 106.000,00 | € 9.921,60 | € 115.921,60 | € 742.000,00 |
| 2041 | € 742.000,00 | € 106.000,00 | € 8.681,40 | € 114.681,40 | € 636.000,00 |
| 2042 | € 636.000,00 | € 106.000,00 | € 7.441,20 | € 113.441,20 | € 530.000,00 |
| 2043 | € 530.000,00 | € 106.000,00 | € 6.201,00 | € 112.201,00 | € 424.000,00 |
| 2044 | € 424.000,00 | € 106.000,00 | € 4.960,80 | € 110.960,80 | € 318.000,00 |
| 2045 | € 318.000,00 | € 106.000,00 | € 3.720,60 | € 109.720,60 | € 212.000,00 |
| 2046 | € 212.000,00 | € 106.000,00 | € 2.480,40 | € 108.480,40 | € 106.000,00 |
| 2047 | € 106.000,00 | € 106.000,00 | € 1.240,20 | € 107.240,20 | € 0,00 |
| 2048 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |

| Variant opvang vluchtelingen Oekraïene (jaar 1 tot 4) | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Grondvergoeding / huur | | n.v.t. | |
| Beheerskosten | | | 20000 |
| Onderhoud & onvoorzien | | | 15000 |
| Opstal + inboedel verzekering | 50 x 12 m x 16 units | | 9600 |
| Lokale lasten | 120 eu x 12 maanden x 16 units | | 23040 |
| Energielasten | 175 eu x 12 maanden x 16 units | | 33600 |
| | | | 101240 |
| Gebruiksofbrengsten opvanglocatie: | | | |
| Uitgaande van gemiddeld 40 personen x 300 dagen x 35 euro per dag | | | 420000 |
| <i>Op basis van 16 units 2.5 personen per object</i> | | | |
| <i>Rekening houdend met 300 dagen gebruik ipv vol kalenderjaar</i> | | | |
| Variant tijdelijke huisvesting (vanaf jaar 4 tot 25) | | | |
| | Eenmalig | Structureel per jaar | |
| Investeringskosten | € 2.000.000 | | |
| Bovengrondse infra | € 160.000 | | |
| Ondergrondse infra | € 100.000 | | |
| Buitenruimte inrichting | € 10.000 | | |
| Parkeerplaats RWA | € 150.000 | | |
| Advisering/uitvoering | € 230.000 | | |
| | € 2.650.000 | Totale investering | |
| Grondvergoeding / huur | | n.v.t. | eigen terrein |
| Beheerskosten | | € 16.500 | |
| Onderhoud & onvoorzien | | € 10.000 | |
| Opstal verzekering | | € 4.800 | |
| | | € 31.300 | |
| | € 100.000 | eenmalige verplaatsingskosten jaar 10 | |
| Huuropbrengsten | | | Risico opslag 90% |
| 16 units x 575,- eu = | € 9.200 | per maand | Ivm leegstandsratio |
| | € 110.400 | op jaarbasis | € 99.360 |

Op basis van 2.650.000 miljoen afschrijving in 25 jaar

Situatie jaar 1 t/m 4 in gebruik voor opvang Oekraïeners & vanaf jaar 5 beschikbaar voor tijdelijke huisvesting.

| Jaar: | Kapitaallasten: | exploitatie kosten | Opbrengst | Resultaat |
|-------|-----------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|
| 2023 | € 137.005 | € 101.240 | € 420.000 | € 181.755,00 |
| 2024 | € 135.765 | € 103.265 | € 420.000 | € 180.970,40 |
| 2025 | € 134.525 | € 105.330 | € 420.000 | € 180.145,30 |
| 2026 | € 133.284 | € 107.437 | € 420.000 | € 179.278,90 |
| 2027 | € 132.044 | € 31.300 | € 99.360 | € -61.997,00 |
| 2028 | € 130.804 | € 31.926 | € 101.347 | € -59.355,86 |
| 2029 | € 129.564 | € 32.565 | € 103.374 | € -56.686,69 |
| 2030 | € 128.324 | € 32.890 | € 105.442 | € -53.663,31 |
| 2031 | € 127.083 | € 33.548 | € 107.550 | € -50.929,90 |
| 2032 | € 125.843 | € 33.883 | Verplaatsing € 109.701 | € -47.831,15 |
| 2033 | € 124.603 | € 34.561 | € 100.000 € 111.895 | € -145.030,71 |
| 2034 | € 123.363 | € 35.252 | € 114.133 | € -42.199,06 |
| 2035 | € 122.123 | € 35.605 | € 116.416 | € -38.983,07 |
| 2036 | € 120.882 | € 36.317 | € 118.744 | € -36.080,07 |
| 2037 | € 119.642 | € 36.680 | € 121.119 | € -32.780,66 |
| 2038 | € 118.402 | € 37.414 | € 123.542 | € -29.803,23 |
| 2039 | € 117.162 | € 38.162 | € 126.013 | € -26.791,05 |
| 2040 | € 115.922 | € 38.544 | € 128.533 | € -23.361,82 |
| 2041 | € 114.681 | € 39.314 | € 131.103 | € -20.270,42 |
| 2042 | € 113.441 | € 39.708 | € 133.725 | € -19.423,37 |
| 2043 | € 112.201 | € 40.105 | € 136.400 | € -13.177,73 |
| 2044 | € 110.961 | € 40.907 | € 139.128 | € -12.739,63 |
| 2045 | € 109.721 | € 41.725 | € 141.911 | € -6.696,79 |
| 2046 | € 108.480 | € 42.142 | € 144.749 | € -5.873,84 |
| 2047 | € 107.240 | € 42.985 | € 147.644 | € -2.581,51 |
| | | | | Resultaat na 25 jaar: |
| | | | | € -23.038 |

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn bij het bepalen van de prognose van toepassing:

- Eerste locatie gelegen aan het G.J. Roimanspad beschikbaar voor een periode van 10 jaar middels omgevingsvergunning.
- In jaar 10 circa 100.000,- kosten opgenomen voor de verplaatsing naar een andere locatie.
- Afschrijvingstermijn kapitaalslasten 25 jaar.
- Investeringskosten van 2.650.000,- op basis van 16 semi-permanente woningen.
- In de businesscase berekening is uitgegaan van een gegarandeerd opbrengst van 420.000,- voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen voor de eerste 4 jaar (SPUK regeling).
- Als uitgangspunt is rekening gehouden van een gemiddelde bezetting van circa 2.5 persoon per woning. Dit is afhankelijk van de bezetting en de tussentijdse wisselingen. Bij een maximale bezetting kunnen er 60 vluchtelingen opgevangen worden op de locatie wat neerkomt op circa 3.75 persoon per woning.
- De exploitatiekosten voor tijdens de opvang van Oekraïense vluchtelingen (eerste 4 jaar) is geraamd op totaal circa € 100.000,— per jaar.
- Vanaf het vijfde exploitatiejaar is rekening gehouden met circa € 37.000,— per jaar aan exploitatiekosten voor gedurende de resterende looptijd.
- Zowel bij de toekomstige opbrengsten als de kosten is rekening gehouden met indexering.
- De locatie zal niet beschikbaar komen voor de opvang van asielzoekers.
- Vanaf het 5^e exploitatiejaar zullen de woningen worden verhuurd via een lokale woningbouwvereniging aan lokalen inwoners van Albrandswaard.
- Op basis van 25 exploitatiejaren (inclusief de eerste 4 jaar voor Oekraïense vluchtelingen opvang) blijft er onderaan de streep nog een tekort over van circa -23.000,-.
- Alle kosten in kader van (de voorbereiding) van het bouw-, woonrijp en terugbrengen van het perceel in oorspronkelijke staat, vallen onder een aparte transitievergoeding binnen de vigerende SPUK-regeling. De gemeente doet hiervoor een (aparte) aanvraag bij het ministerie van JenV, waarbij wordt verondersteld dat de aanvraag wordt goedgekeurd.
- De kosten van exploitatie vastgoed en voorzieningen, waaronder ook het leefgeld, worden vergoed vanuit een normvergoeding binnen de vigerende SPUK regeling ad € 100,- per plaats per dag. Deze vergoeding vindt plaats op basis van beschikbaarheid van opvangplekken en niet op basis van bezetting. Met andere woorden: leegstand heeft geen invloed op de baten.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

| Legenda verwijzing | Artikel verwijzing | Uitzonderingsgrond |
|---|---------------------------|---|
| Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie: | | |
| A | art. 5.1 lid 1 a | Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen |
| B | art. 5.1 lid 1 b | Kan de veiligheid van de Staat schaden |
| C | art. 5.1 lid 1 c | Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld |
| D | art. 5.1 lid 1 d | Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt |
| E | art. 5.1 lid 1 e | Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt |
| Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen: | | |
| F | art. 5.1 lid 2 a | Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties |
| G | art. 5.1 lid 2 b | De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen |
| H | art. 5.1 lid 2 c | Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten |
| I | art. 5.1 lid 2 d | Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen |
| J | art. 5.1 lid 2 e | Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen |
| K | art. 5.1 lid 2 f | Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens |
| L | art. 5.1 lid 2 g | Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft |
| M | art. 5.1 lid 2 h | Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage |
| N | art. 5.1 lid 2 i | Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen |
| O | art. 5.1 lid 4 | Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking) |
| P | art. 5.1 lid 5 | De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie. |
| Q | art. 5.1 lid 6 | Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c |
| Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft: | | |
| R | art. 5.2 lid 1 | Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter |
| S | Art. 5.2 lid 2 | Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen |