GEMEENTE BEUNINGEN

Gemeenteraad Beuningen

Datum : 24 juni 2024
Zaaknummer : 541872
Uw contact : Willian van Hal
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Beantwoording vragen commissie 19 juni over bestemmingsreserve ontheemden

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de commissievergadering van 19 juni jl. heeft u vragen gesteld over de bestemmingsreserve voor ontheemden. Via deze brief informeren wij u over de noodzaak van de bestemmingsreserve en de voorgenomen investeringen vanuit deze reserve.

Woningbouw op de Asdonck
In 2019 is de raad akkoord gegaan met de ontwikkeling van de Asdonck in Beuningen. Het bestemmingsplan dat in procedure is gebracht om de woningbouw te realiseren is door de Raad van State vernietigd. Een herziening van het plan werd hierdoor noodzakelijk en is in voorbereiding en geeft ons de kans om in het kader van de Woondeal o.a. meer en sociaal te bouwen. In het 4e kwartaal van 2024 wordt het ontwerpplan naar verwachting ter inzage gelegd.

Noodopvang Oekraïne Asdonck
In de tussentijd heeft het college in 2022 de bouwgrond op de Asdonck voor maximaal vijf jaar beschikbaar gesteld voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Om de ontmanteling van de noodopvang op de Asdonck mogelijk te maken werken we aan een zogeheten transitieplan. Dit om de huidige bewoners te kunnen laten doorstromen.

Status van de ontheemden
Momenteel hebben de ontheemden uit Oekraïne een tijdelijke verblijfsstatus tot 4 maart 2025. De status van ontheemden na 4 maart 2025 is nog niet bekend. Het kabinet werkt momenteel strategische beleidskeuzes uit voor het verblijf en terugkeer van vluchtelingen uit Oekraïne na 4 maart 2025. Nederland zet in op een gecoördineerde Europese oplossing om grote verschillen in aanpak tussen de EU-landen te voorkomen. Ook de Rijksbijdrage voor de exploitatie van opvang van ontheemd is vanaf 2027 nog niet bekend.

Vooralsnog zijn er drie opties zoals hieronder genoemd:

1. De status van de ontheemden tegen de tijd van de duurzame huisvesting is nog niet bekend.
   Optie 1: ontheemden vallen nog steeds onder de richtlijn tijdelijke bescherming;
   Optie 2: de tijdelijke verblijfstatus van ontheemden wordt definitief (generaal pardon);
   Optie 3: de tijdelijke verblijfstatus wordt omgezet in traject statushouder.

POSTADRES: GEMEENTE BEUNINGEN, POSTBUS 14, 6640 AA BEUNINGEN
BEZOEKADRES: VAN HEEMSTRAWEG 46, 6641 AE BEUNINGEN
TELEFOON: 14 024, TELEFAX: 024 - 6778078
E-MAIL: GEMEENTE@BEUNINGEN.NL, INTERNET: WWW.BEUNINGEN.NL
IBAN: NL55 BNGH 0285 0010 78, BIC: BNGHNL2G

2. De rijksvergoeding bij oplevering van de duurzame huisvesting is nog niet bekend.
    a. Rijksbijdrage voor de exploitatie van de noodopvang gaat verder omlaag. In 2022 was de bijdrage € 100 per ontheemde, in 2023 was dit € 83 en in 2024 is het naar € 61 gegaan. De vergoeding vanaf 2025 is nog niet bekend;
    b. Het is nu nog niet duidelijk of en wanneer we een eigen bijdrage mogen vragen aan ontheemden.

Vorming bestemmingsreserve
Het Rijk betaalt gemeenten voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Gemeenten maken immers kosten voor die opvang. Die kosten zijn de afgelopen jaren in Beuningen lager gebleken dan de bijdrage zelf. Dit komt onder meer omdat Beuningen de aanleg en eerste inrichting a fonds perdu vergoed heeft gekregen waardoor we geen huur/kapitaallasten uit de normvergoeding moeten bekostigen. Dat heeft ertoe geleid dat we vorig jaar 6 miljoen euro hebben overgehouden van die bijdrage. In 2022 was dat 3 miljoen euro. Deze middelen zijn gestort in een bestemmingsreserve.

Inzet bestemmingsreserve
De voorgenomen investeringen vanuit de bestemmingsreserve is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

1. Exploiteren van de noodopvang op de Asdonck:
   Kosten die gemaakt worden voor het voortzetten van de huidige noodopvang Asdonck tot medio 2027 (of zolang er nog geen vervangende huisvesting is).

2. Opstellen van het transitieplan:
   Voor het opstellen van het transitieplan is een werkbudget nodig om o.a. eventuele onderzoekskosten, het uitwerken van denkrichtingen en ambtelijke kosten te dekken.

3. Kosten ontmanteling noodopvang Asdonck:
   Kosten om de noodopvang na het aflopen van de termijn weer te ontmantelen zodat het terrein in 2027 weer vrij is om te starten met het bouwen van woningen op de Asdonck. Bij de ontmanteling zijn kosten gemoeid voor bijvoorbeeld het weghalen van de (ondergrondse) infrastructuur, het afvoeren van afval en materialen, het weghalen van de opstallen (chalets, container, beheerdersgebouw, propaangastanks met muur e.d.) en ambtelijke kosten voor de aansturing en organisatie hiervan.

4. Ontwikkeling van extra woningen in sociale huur voor (onder andere) Oekraïners:
   Streven is om de ontheemden op de Asdonck medio 2027 te laten verhuizen. Mede gezien de druk op de woningmarkt zoeken wij naar permanente huisvesting bij voorkeur gekoppeld aan reguliere woningbouwprojecten waarbij we ons richten op een versnelling en een betere doorstroming binnen het sociale segment.

   Om een impuls te geven moeten we een actieve rol aannemen om het realiseren van extra sociale huurwoningen op korte termijn naar voren te halen. Momenteel worden meerdere opties onderzocht. De denkrichting hierbij is om substantiële permanente woningen te realiseren, in samenwerking met de woningbouwcorporatie, die ingezet kan worden voor sociale woningbouw. Bij een grotere locatie kan een mix aan huishoudens gehuisvest worden. Dan wordt de groep breder dan alleen ontheemden uit Oekraïne. We denken daarbij onder andere aan starters, spoedzoekers, statushouders en uiteraard ook reguliere

woningzoekenden. Wordt een deel van de nieuw gebouwde woningen ingezet voor doorstroming, dan komen er in de bestaande woningvoorraad woningen vrij die deels ook ingezet kunnen worden voor Oekraïners. Om het realiseren van een groter aandeel sociale huurwoningen ook toekomstbestendig te maken wordt ook onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een combinatie van sociale huur- en koopwoningen (als de locatie groot genoeg is) en/of het realiseren van een huurwoningcomplex met de optie om op termijn een deel van deze woningen te verkopen. Op korte termijn komt er dan een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen beschikbaar terwijl op lange termijn koopwoningen op de markt komen voor de groep huishoudens met een (laag) middeninkomen.

Het realiseren van sociale huurwoningen vraagt middelen. Voor het aankopen van grond of vastgoed danwel voor de exploitatie van de huisvesting (permanente woningen) verwachten we dat dit niet (geheel) bekostigd kan worden uit de rijksbijdrage. Dit betekent dat we de inzet van de reserve willen gebruiken voor de initiële investering in grond en/of vastgoed alsmede voor de exploitatielasten die niet gedekt worden uit de rijksbijdrage. Hoe hoog deze kosten daadwerkelijk zijn is afhankelijk van de nadere uitwerking en mogelijkheden.

5. Risicodekking GREX (grondexploitatie) Asdonck:
   Bij het niet tijdig ontmantelen van de noodopvang lopen we het risico dat we de boekwaarde van de grondexploitatie Asdonck moeten afboeken. Als er geen alternatieve locatie is om de transitie te maken en de ontheemden wel gehuisvest moeten worden is de enige oplossing de Asdonck langer beschikbaar te stellen voor de noodopvang. Voor de woningbouwontwikkeling op de Asdonck loopt een GREX tot 1 januari 2031. Indien de locatie niet tijdig ontmanteld wordt en woningbouw niet voor 1 januari 2031 is gerealiseerd en afgerond zijn we genoodzaakt de GREX af te boeken. De kosten voor het afboeken zijn € 283.133 (excl. de boekwaarde van de grond en de kosten die in 2024 reeds zijn gemaakt). Ook toekomstige kosten die tot en met de realisatie worden gemaakt moeten worden afgeboekt als de woningbouw niet tijdig gerealiseerd wordt. Om dit risico af te dekken is de reserve nodig.

6. Onzekerheden eigen bijdrage en rijksbijdrage:
   Ook moet rekening gehouden worden met de onzekerheden rondom de status van de ontheemden en de rijksbijdrage.

Advies VNG
Naast het feit dat het ethisch is om de rijksbijdrage in te zetten voor het doel waarvoor deze is gekregen, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geadviseerd aan haar leden om overschotten te sparen voor het geval dat de jaarlijkse vergoeding verder naar beneden wordt bijgesteld. De regeling voor opvang van vluchtelingen loopt nog tot 2025.

Belang van het transitieplan
Zoals hierboven al even werd aangestipt is er een budget nodig als risicoafdekking van de GREX van de Asdonck als we niet tijdig deze locatie kunnen ontmantelen. Naast het financiële risico heeft dit uiteraard ook gevolgen voor de woningbouwontwikkeling. Indien de Asdonck niet tijdig ontmanteld wordt zal ook de geplande woningbouw op deze locatie verder in de tijd doorschuiven. Dit is gezien de druk op de huidige woningmarkt en de woningbouwopgave waar wij in Beuningen voor staan niet wenselijk.

Bovenstaand laat zien dat het van groot belang is te komen met een transitieplan en voldoende budget te reserveren om deze transitie daadwerkelijk te kunnen maken.

Vervolg
Wij hopen in de tweede helft van dit jaar een eerste uitwerking van het transitieplan met u te delen.

Vragen
Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met mij via W.v.Hal@beuningen.nl. Ook kunt u mij telefonisch bereiken via telefoonnummer 14024.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester