Zaaknummer: 14592-2023
Documentnummer: 14592-2023:948114

Raadsvergadering d.d. 15 juni 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Huisvesting statushouders

Portefeuillehouder
M.C. Slaets-Sonneveldt, R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Ingevolge artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet te verklaren geen wensen of bedenkingen te hebben over de aankoop van een woning voor de huisvesting van statushouders, binnen een financiële bandbreedte van € 300.000 - € 500.000;
2. Akkoord te gaan met het betrekken van de dekking van het uiteindelijke structurele exploitatietekort bij de samenstelling van de begroting 2024 en bij het effect op het huidige jaar in de 2e tussenrapportage 2023.

Samenvatting
De gemeente krijgt per half jaar een taakstelling opgelegd om een aantal statushouders van een woning te voorzien. Het aantal mogelijkheden om die taakstelling te halen moet uitgebreid worden. Een woning aankopen en verhuren aan een statushouder is er daar een van. In de verantwoording aan de provincie over deze taakstelling is deze mogelijkheid ook genoemd.

Aanleiding
De gemeente wil meer middelen inzetten voor de huisvesting van statushouders; met alleen putten uit vrijkomende woningen uit het woningbestand van woCom is het risico op het telkens niet halen van de opgelegde taakstelling te groot. In de verantwoordingsbrief die het college onlangs stuurde naar de Provincie zijn enkele zoekrichtingen genoemd om de kans op het vinden van voldoende huisvestingsmogelijkheid voor statushouders te vergroten. Een daarvan is het incidenteel aankopen van een woning door de gemeente om hiervoor in te zetten. Vooroverleg met de makelaar heeft plaatsgevonden, er is nog geen woning gevonden.

Beoogd effect en/of resultaat
Met het uitbreiden van mogelijkheden om statushouders te huisvesten wordt de kans op het behalen van de opgelegde taakstelling ieder halfjaar vergroot en krijgen we er meer grip op.

Argumenten
1.1 Raad dient aan te geven geen wensen en bedenkingen te hebben ingevolge de Gemeentewet
Het college mag overgaan tot aankoop, nadat de raad ingevolge artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet verklaard heeft geen wensen of bedenkingen te hebben over de aankoop van een woning voor de huisvesting van statushouders. Dit is mede omdat het college nu nog geen financiële middelen hiervoor heeft. De raad heeft de bevoegdheid om financiële middelen tot te kennen.

1.2 Aankoop draagt bij aan voldoen aan de taakstelling

Zoals geschetst in de **Inleiding** hebben we meer zoekrichtingen nodig om aan de taakstelling te voldoen dan alleen putten uit het bestaande woningbestand van woCom. In de verantwoording aan de Provincie waar het college onlangs over heeft besloten zijn enkele mogelijkheden genoemd, waaronder de aankoop van een of enkele woningen.

1.3 Grip op het halen van de taakstelling

De toewijzing van woningen aan statushouders is grillig. Immers, het is niet planbaar wanneer er een woning vrijkomt, en of die passend is bij een van de statushouders die op dat moment op de lijst staat om gehuisvest te worden. Denk aan gezinssamenstelling vs. het aantal slaapkamers van een vrijkomende woning. Voor woCom geldt ook dat toewijzing aan een statushouder voor hen moet passen binnen het gehele plaatje van toewijzing aan urgenten.
Zelf een woning kunnen toewijzen aan een statushouder verhoogt de grip van de gemeente op de toewijzing een beetje.

1.4 Kans om grote woning aan te bieden

Onder statushouders komen grote gezinnen (8 of meer personen) vaker voor dan waar het woningbestand op is ingericht. Door juist een grote woning aan te kopen (4 of meer slaapkamers) vergroten we de kans op een match met een groot gezin.

1.5 Snel handelen voor een aankoop

Specifieke locatie-eisen zijn er niet. Vanwege de vaak grote gezinssamenstelling zoeken we primair naar een woning van minstens 4 slaapkamers. De makelaar adviseert in de huidige markt om snel te reageren op een woning die we geschikt achten, een snel en onvoorwaardelijk bod. Bijna alle woningen vliegen de deur uit. Vooroverleg met de makelaar vindt inmiddels plaats.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1.1 Een passende woning levert minder op dan wat het kost

Een woning aankopen zal gebeuren uit het reguliere aanbod van koopwoningen. Vanwege het tekort aan grote woningen en de vaak grote gezinnen van statushouders doen we de nuttigste aankoop met een woning met 4 slaapkamers of meer. Gezien het tegenwoordige aanbod zal dat al gauw een aankoopsom in de buurt van € 400.000 zijn. Een statushouder krijgt, afhankelijk van de gezinssamenstelling, maximaal een huurbudget mee van € 808 (liberalisatiegrens 2023).
Bij een aankoopsom van € 400.000 zijn de jaarlijkse kapitaallasten € 14.000 naast de kosten voor onderhoud, verzekeringen en belastingen (€ 2.500), en eventueel aanpassing van de woning na aankoop (bedrag onbekend).
Hier staan tegenover de opbrengsten uit verhuur van ±€ 9.700. Zie verder hieronder onder **Financiën.**

1.2 Het verhuren van een eigen woning is geen kerntaak van de gemeente

De gemeente heeft geen woningbedrijf en is daarom niet ingericht om woningen te exploiteren. Het is daarom aan te raden om het aankopen van woningen slechts op incidentele basis te doen. Beheer en onderhoud worden ondergebracht bij Accommodaties/Gebouwenbeheer. Details daarover moeten nog worden uitgewerkt. Verder

zal het gesprek met woCom geopend worden voor een mogelijke overname van (een) door de gemeente aangekochte woning(en).

1.3 Het markteffect van aankoop van woningen door de gemeente

Als de gemeente op niet-incidentele basis woningen zou gaan aankopen, zal dit naar verwachting een prijsopdrijvend effect hebben voor koopwoningen. Dat is ongewenst, vandaar ook om die reden kiezen we voor een incidentele aankoop.

1.4 Een aankoop kan in de samenleving onrust opleveren

Statushouders hebben recht op een permanente huisvesting. Vanuit de taakstelling die de gemeente daartoe krijgt kan het niet anders dan dat deze doelgroep grote voorrang krijgt bij de toewijzing van woningen. De burger kan het aankopen van een woning door de gemeente ten behoeve van verhuur aan een statushouder ervaren als een versterking van die grote voorrang. Hij voelt zich mogelijk benadeeld, zeker in de schaarste van de woningmarkt. Dit vraagt om een zorgvuldige communicatie.

Financiën

Naast de aankoopwaarde van de woning dient ook rekening te worden gehouden met nog bijkomende kosten zoals notariskosten (geraamd € 1.000) en kosten voor aanpassing van de woning (geraamd € 25.000). Deze kosten zullen een onderdeel vormen van de onderstaand genoemde verkrijgingsprijs.
Omdat op voorhand niet bekend is welke aankoop uiteindelijk zal worden gedaan, is onderstaand een overzicht gegeven van de financiële doorkijk bij diverse scenario's:

	Verkrijgingsprijs woning		
	€ 300.000	**€ 400.000**	**€ 500.000**
kapitaallasten	€ 10.500	€ 14.000	€ 17.500
onderhoudslasten	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
verzekering/belasting	500	500	€ 500
totale lasten	€ 13.500	€ 17.000	€ 20.500
Huuropbrengst	-€ 9.700	-€ 9.700	-€ 9.700
geraamd exploitatietekort	**€ 3.800**	**€ 7.300**	**€ 10.800**

Het aangaan van een dergelijke aankoop valt niet onder het mandaat waarbij het college onder bepaalde voorwaarden de bevoegdheid heeft tot het doen van strategische aankopen. Voor de structurele lasten als gevolg van een dergelijke aankoop zijn geen structurele dekkingsmiddelen beschikbaar. Daarom is het voorstel richting de raad om de dekking van het uiteindelijke exploitatietekort te betrekken bij de samenstelling van de begroting 2024 en bij het effect op het huidige jaar in de 2e tussenrapportage 2023.

Vervolgstappen

Communicatie: de verwachting is dat snel na het raadsbesluit een geschikte woning voor een groot gezin gevonden wordt. Voorkeur is om geen persbericht uit te brengen, om te voorkomen dat de aankoop een stigmatiserend effect zou krijgen.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden