Datum raad	2 november 2023	Zaaknummer	2431418
Datum college	26 september 2023		
		Portefeuille	Openbare orde en veiligheid ir. C.H.C. van Rooij; Zorg, Volksgezondheid en Wonen H.J. Compagne
Onderwerp	Aanschaf RVB-woningen		

Samenvatting
De gemeenteraad besluit akkoord te gaan met de aanschaf van 3 percelen van 48 woningen van het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB) voor een bedrag van € 18.796.536 incl. BTW. Via het COA wordt een financiële bijdrage ontvangen van €6.240.000. Het overige bedrag, €12.556.536, wordt gedekt uit het ophogen van de bestemmingsreserve kapitaallasten. De RVB-woningen zijn bestemd voor de opvang van Oekraïners en kunnen (deels) worden ingezet voor andere doelgroepen, zoals regulier woningzoekenden. De kosten voor de aanschaf van de woningen worden volledig gedekt door een bijdrage van het rijk en uit (overschotten van) de bekostigingsregeling voor Oekraïners.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Ja, zie sociaal domein 6.11

Behandeling in commissie
26 oktober 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De gemeenteraad besluit tot:

(1) De aanschaf van 3x48 woningen van Het Rijks Vastgoed Bedrijf voor een bedrag van € 18.796.536 incl. BTW;
(2) De kosten voor deze aanschaf voor éénderde te dekken uit de hiervoor bestemde financiële bijdrage van het COA van € 6.240.000 incl. BTW;
(3) Tweederde van het investeringsbedrag te dekken uit de overschotten uit de bekostigingsregeling voor Oekraïners; Tijdelijk een deel te dekken uit de algemene (risico) reserve;
(4) De bestemmingsreserve kapitaallasten op te hogen met het investeringsbedrag van € 12.556.536;

(5) De afschrijvingslasten van deze investering te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten;
(6) De rentelast als nadeel verwerken in de begroting 2024 en verder.

Waarom naar de raad
De raad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen.

Aanleiding
De gemeente heeft besloten tot de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Zoals in raadsinformatiebrieven aan uw raad is gecommuniceerd, is op de hoek Bremweg/ Heiweg in Schijndel een opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen voorzien met 3 percelen van ieder 48 woningen van het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB). Eerder was de gemeente in gesprek met de woningcorporaties over aankoop van deze woningen. Inmiddels heeft het rijk een aantrekkelijk aanbod gedaan. Daarbij wordt één van de 3 percelen onder voorwaarden door het rijk gefinancierd. De overige 2 percelen kunnen worden bekostigd uit het (restant) budget van de bekostigingsregeling voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De gemeente dient de woningen dan wel voor te financieren. De regeling van het rijk staat niet open voor woningcorporaties. Dit omdat hiermee sprake zou zijn van staatssteun.

Voorwaarden
Het rijk (COA) schenkt één van de 3 percelen RVB-woningen onder voorwaarden aan de gemeente Meierijstad. Een belangrijke voorwaarde is dat de gemeente voldoende asielzoekers langjarig opvangt. De raad heeft hiertoe reeds besloten. Daarmee voldoet de gemeente aan deze voorwaarde. Een andere belangrijke voorwaarde is dat de gemeente 10 jaar lang tenminste de helft van de woningen in het door het rijk gefinancierde perceel - of vergelijkbare woningen elders - bestemd voor statushouders. Dat komt neer op de verplichting om ca. 50 statushouders per jaar te huisvesten. Ook aan die voorwaarde voldoet de gemeente. Het gaat namelijk niet om extra statushouders. De te huisvesten statushouders mogen vallen onder reeds aan de gemeente gekoppelde statushouders. Dit jaar zijn dat er ruim 200. M.a.w. als de gemeente haar halfjaarlijkse verplichting nakomt, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan. In de RVB-woningen kunnen dus Oekraïners en andere doelgroepen, zoals regulier woningzoekenden, worden gehuisvest. Woningcorporatie Woonmeij heeft hiervoor al concrete voorstellen gedaan.

Omdat veel gemeenten niet voldoen aan de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders, stropt de asielketen. Vandaar dat het rijk (COA) nu als extra stimulans (een deel van) de RVB-woningen om niet aanbiedt in ruil voor de toezegging dat voldoende statushouders worden gehuisvest. De gemeente dient de woningen wel voor te financieren. Het rijk betaalt deze dan in 10 jaar terug.

Argumenten
1.1 Eén perceel woningen wordt om niet beschikbaar gesteld door het rijk.
De regeling van het rijk waarbij één perceel woningen ter waarde € 6.240.000 incl. BTW om niet beschikbaar wordt gesteld, is bijzonder aantrekkelijk. Vooral omdat de gemeente al ruimschoots voldoet aan de gestelde voorwaarden en hiervoor dus niet of nauwelijks extra inspanningen hoeft te verrichten;
1.2 De aanschaf van de overige 2 percelen wordt gedekt uit de bekostigingsregeling Oekraïners;

De gemeente zet de RVB- woningen onder meer in voor de opvang van Oekraïners. De bekostigingsregeling voor de opvang van Oekraïners kan worden ingezet om de woonlasten die voortkomen uit de aanschaf van de woningen te dekken. Daarnaast is er een restant budget uit de bekostigingsregeling dat indien nodig kan worden ingezet;

1.3 Bij de financiering is (nog) geen rekening gehouden met mogelijke inkomsten;
De kapitaallasten voor de aanschaf van de woningen kunnen worden gedekt uit de financiering van het rijk en uit (overschotten uit) de bekostigingsregeling voor de opvang van Oekraïners. Hierbij is (nog) geen rekening gehouden met eventuele revenuen uit verhuur of verkoop van de RVB-woningen. Ook is nog geen rekening gehouden met een mogelijke subsidie van € 7.000, - per woning (let wel, het gaat dan alleen om de woningen waarvan de aanschaf niet door het COA wordt gedekt, te weten 2x48 woningen).

Kanttekeningen

1.1 Het is ongewis hoelang de bekostigingsregeling voor de opvang van Oekraïners in de lucht blijft en in welke vorm;
De beschermde status van Oekraïners - en daarmee de bekostigingsregeling – is verlengd tot 4 maart 2025. Het zou kunnen dat de bekostigingsregeling (licht) wordt aangepast. De huidige bekostigingsregeling en het restant budget uit de bekostigingsregeling zijn echter ruim voldoende om een bestemmingsreserve kapitaallasten te treffen waaruit de woningen kunnen worden bekostigd. Hierbij is – zoals aangegeven - (nog) geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige inkomsten uit de verhuur of verkoop van de woningen. Het financiële risico is daarmee voldoende afgedekt.

1.2 Om de bestemmingsreserve kapitaallasten te kunnen dekken, is één tot twee jaar huisvesting van Oekraïners noodzakelijk;
Om de aanschaf van de RVB-woningen te kunnen bekostigen, worden de woningen (deels) gereserveerd voor de opvang van Oekraïners. Daarmee kan de bekostiging van de aanschaf worden gedekt.

Communicatie

Over de aankoop en de financiële dekking van de RVB-woningen is gecommuniceerd met relevante maatschappelijke partners, zoals het COA, het ministerie van Justitie en Veiligheid en de betrokken woningcorporaties.

Participatie

Woningcorporaties Area, BrabantWonen en Woonmeij hebben een overeenkomst gesloten met de gemeente waarin onder meer staat dat de RVB-woningen bij leegstand kunnen worden ingezet voor spoedzoekers. Inmiddels is duidelijk dat ook het huisvesten van regulier woningzoekenden een optie is. Over de komst van de RVB-woningen en de opvang van Oekraïense vluchtelingen is overleg met een klankbordgroep.

Duurzaamheid

Het gaat om een duurzame investering. De woningen zijn uitgerust met onder meer zonnepanelen.

Financiële toelichting
Voor de aanschaf van RVB-woningen is een investering benodigd van € 18.796.536, - incl. BTW. Vanuit COA is een bijdrage toegezegd van € 6.240.000, - incl. BTW. De netto-investering is hiermee € 12.556.536, - incl. BTW. De gemeente verstrekt de tijdelijke woningen aan individuele derden. Daardoor kan BTW niet gecompenseerd worden en is dit een kostenpost voor de gemeente. Deze investering leidt tot jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) van €753.392,- Voor de afschrijvingslast van de investering verhogen we de bestemmingsreserve kapitaallasten. De noodzakelijke ophoging van deze reserve is €12.556.536,-. Deze reserve wordt gevoed uit huidige overschotten tot en met 2023 vanuit de bekostigingsregeling Oekraïners. Naar verwachting zal dit een saldo zijn tussen € 7 en € 9 miljoen. Het ontbrekend deel dekken we tijdelijk uit de algemene (risico) reserve. Dit omdat de bestemmingsreserve minimaal de omvang moet hebben van de boekwaarde van de investering. De te verwachten overschotten bekostigingsregeling Oekraïne storten we vanaf 2024 en verder weer terug aan de algemene (risico) reserve, zodat uiteindelijk alle middelen worden gedekt uit de te verwachten overschotten bekostigingsregeling Oekraïne. De rentelasten mogen niet worden meegenomen volgens de vastgestelde gemeenschappelijk financieel toezichtkader. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 627.827 worden gedekt uit de bestemmingsreserve kapitaallasten. De rentelast (€ 125.565) wordt als nadeel verwerkt in de begroting 2024 en verder.

Planning
De bestemmingsreserve kapitaallasten voor de aanschaf van de RVB-woningen kan met instemming van de raad per direct gerealiseerd worden.

Rechtsbescherming
Vluchtelingen uit de Oekraïne hebben een beschermde status tot 4 maart 2025.

Monitoring en evaluatie
De besteding van de bestemmingsreserve kapitaallasten zal gemonitord worden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2023

Besluit gemeenteraad:

1. De aanschaf van 3x48 woningen van Het Rijks Vastgoed Bedrijf voor een bedrag van € 18.796.536 incl. BTW;
2. De kosten voor deze aanschaf voor éénderde te dekken uit de hiervoor bestemde financiële bijdrage van het COA van € 6.240.000 incl. BTW;
3. Tweederde van het investeringsbedrag te dekken uit de overschotten uit de bekostigingsregeling voor Oekraïners; Tijdelijk een deel te dekken uit de algemene (risico) reserve;
4. De bestemmingsreserve kapitaallasten op te hogen met het investeringsbedrag van € 12.556.536;
5. De afschrijvingslasten van deze investering te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten;
6. De rentelast als nadeel verwerken in de begroting 2024 en verder.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 november 2023

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij