



Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 september 2022	Portefeuillehouder	WWO
Commissie d.d.	13 september 2022	Opsteller	kbie01/bbie01
B&W d.d.	30 augustus 2022	Zaaknr.	

Onderwerp

Huisvesting statushouders en huisvesting/ opvang ontheemden uit Oekraïne

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. het restantkrediet á € 573.572,-- dat beschikbaar is voor “aankoop 4 woningen vergunninghouders”:
 - a. om te zetten naar een breed inzetbaar krediet voor de taakstelling “huisvesting statushouders en huisvesting/ opvang ontheemden uit Oekraïne”
 - b. dit krediet te verhogen naar € 1.500.000,--.
 - c. de hieruit voortvloeiende netto-exploitatielasten ad € 10.000,-- ten laste te brengen van de exploitatie.
2. ten behoeve van huisvesting en opvang voor ontheemden uit Oekraïne, extra financiële middelen beschikbaar te stellen voor tijdelijke uitbreiding formatie, transitie- en beheerskosten en leefgeld. Er wordt voorgesteld om voor 2023 hier een bedrag van € 1.000.000,-- voor beschikbaar te stellen en deze toe te voegen aan de post:
 - a. “tijdelijke huisvesting vluchtelingen” ad € 850.000,--
 - b. “leefgeld opvang vluchtelingen” ad € 150.000,--

Deze bedragen worden gedekt middels de toekomstig te verwachte bijdragen vanuit het Rijk.
3. punt 1 mee te nemen in de 19^e begrotingswijziging 2022 en punt 2 mee te nemen in de 1^e begrotingswijziging 2023.

Inleiding/aanleiding

Er is nu een tekort aan woningen, met name in de betaalbare klasse en sociale huurwoningen. De druk op dit segment is hoog en de verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft. Er wordt gewerkt aan structurele huisvesting door de ontwikkeling van diverse woningbouwprojecten. Deze projecten hebben een langere doorlooptijd.

Daarbij komt dat de gemeente geconfronteerd wordt met een vluchtelingenstroom uit Oekraïne (vluchtelingen) en een verhoogde taakstelling op het gebied van huisvesting van statushouders waarbij het noodzakelijk is op korte termijn te voorzien in woonruimte voor deze doelgroep. Dit vormt de aanleiding om voor te stellen extra maatregelen te treffen om dit in goede banen te leiden. Daarnaast is er wetgeving in voorbereiding die gemeenten verplicht om opvanglocaties voor asielzoekers te leveren.

Woningbouwcorporaties zien de mutatiegraad – aantal huuropzeggingen – afnemen waardoor de mogelijkheden voor het huisvesten van urgente doelgroepen steeds moeilijker wordt. In het spoor hiervan wordt het ook voor regulier woningzoekenden steeds moeilijker om een woning te vinden.

Naast het realiseren van woonruimte, vraagt de opvang van vluchtelingen en statushouders veel capaciteit van ondersteunende diensten. Dit varieert van ondersteuning op gebied van welzijn en zorg, onderwijs, financiën en communicatie tot uitvoeringskosten bij ketenpartners (zoals KempenPlus).

In dit voorstel wordt gevraagd om financiële middelen vrij te maken, zodat ingespeeld kan worden op de problematiek. Verder wordt uw raad geïnformeerd over de oplossingsrichtingen die beoogd zijn.

Statushouders:

Voor statushouders geldt dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft deze permanent te huisvesten in een reguliere woning. Per half jaar krijgt de gemeente hiervoor een taakstelling opgelegd, waarbij WSZ zorgt voor huisvesting. Het gaat hierbij jaarlijks om circa 25 tot 30 statushouders. De afgelopen jaren heeft de gemeente de taakstelling telkens net gehaald, maar door een verhoogde instroom en een dalende mutatiegraad worden hier problemen verwacht. Daarbij moet op korte termijn worden voorzien in de huisvesting van enkele statushouders om de druk op asielzoekerscentra op andere plaatsen in Nederland te verlichten. Ook zijn er hierbij zorgen over de oplopende wachttijden voor regulier woningzoekenden en andere urgente doelgroepen.

Oplossingsrichting:

Het college onderzoekt momenteel samen met WSZ de mogelijkheden voor het realiseren van verplaatsbare woningen, te gebruiken door alle doelgroepen. Door het realiseren van flexibele doorstroomlocaties wordt de voorraad tijdelijk opgehoogd en ontstaat er tijd om permanente huurwoningen te realiseren. De verplaatsbare woningen zijn met name geschikt voor één of twee persoons huishoudens.

Door de woningen voor maximaal 10 jaar te vergunnen geldt hierbij een eenvoudige procedure, dit maakt dat ze relatief snel gerealiseerd kunnen worden (uiteraard afhankelijk van draagvlak en onder voorbehoud van mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures).

Aandachtspunt hierbij is dat – om het project financieel haalbaar te maken – het nodig is de woningen daarna nogmaals voor 10 jaar te exploiteren, al dan niet op een andere locatie. Een ander punt van aandacht is het tijdig vinden en beschikbaar krijgen van geschikte locaties om zowel ruimtelijke en financiële redenen. Dit noopt mogelijkwerwijs tot het minder stringent toepassen van ruimtelijke visies vanwege het tijdelijke karakter en tot een gemeentelijk investering om gronden beschikbaar te krijgen (koop- of huur).

WSZ heeft het voornemen om 25 verplaatsbare woningen te realiseren in de Kempen, afhankelijk van het verloop van het project kan dit aantal in de toekomst wellicht nog uitgebreid worden. De gemeente zou hierin financieel kunnen participeren indien noodzakelijk.

De gemeente en WSZ zijn momenteel binnen de gemeente Eersel op zoek naar geschikte locaties, met name de dorpsranden zijn daarbij onderwerp van studie.

Vluchtelingen Oekraïne:

De gemeente heeft de taakstelling om voor circa 80 Oekraïense vluchtelingen voor huisvesting te zorgen. Dit is geen wettelijke taak, maar er wordt wel een (zwaar) moreel beroep gedaan op gemeenten om deze taakstelling te realiseren. De huidige situatie in de gemeente is als volgt:

- Jan Smuldersstraat 22: 48 opvangplekken – te gebruiken tot maart 2023
- Bisschop Rythoviusweg Eersel: 10 opvangplekken – eigendom gemeente
- Waterhof Duizel: 16 opvangplekken – te gebruiken tot 24 mei 2023.

Onlangs is aangekondigd dat gemeenten er rekening mee dienen te houden dat de opvang nog langere tijd nodig zal zijn. Voor hoelang is niet hard aan te geven, daar dit samenhangt met de veiligheidssituatie in Oekraïne en de mogelijkheid tot terugkeer van vluchtelingen. Voor Eersel ontstaat er in de periode maart/mei 2023 een probleem als het gebruik van de panden in Vessem en Duizel eindigt. Het is daarom nu zaak om te zorgen voor een optie op een opvolgende locatie waarin deze aantallen gehuisvest kunnen worden.

Oplossingsrichting:

Gelet op het grote aantal personen dat gehuisvest moet worden en de beperkte tijd die er beschikbaar is, lijkt het meest haalbare scenario om opnieuw te zoeken naar een accommodatie zoals Jan Smuldersstraat 22 waar een aanzienlijke groep mensen gehuisvest kan worden. Waar en op welke wijze dit gerealiseerd kan worden is onderwerp van onderzoek de komende periode. Hoe dan ook zal dit gepaard gaan met behoorlijke kosten voor aankoop/huur en het geschikt maken van

de betreffende locatie. Vanuit het Rijk is de toezegging gedaan dat gemeenten redelijkerwijs gecompenseerd zullen worden voor de gemaakte kosten. Dit inclusief de ambtelijke inzet die hiervoor gedaan wordt. We gaan er dus voorsnog vanuit dat deze gemeentelijke (voorbereidings)kosten op een later moment worden gecompenseerd.

Wettelijk en/of beleidskader

Huisvestingswet 2014
Wet maatschappelijke ondersteuning

Argumenten

1.1 Het krediet is vanwege oplopende huizenprijzen niet meer toereikend voor de aankoop van 3 woningen, maar kan wel op andere manieren ingezet worden voor de taakstelling

In 2015 is er een totaalbedrag van € 760.000,- beschikbaar gesteld voor de aankoop van 4 woningen (€ 190.000,- per woning). Tot op heden is er met het krediet één woning aangekocht in Vessem, er resteert nu nog een bedrag van € 573.572,-.

Met de huidige huizenprijzen is het budget van € 190.000,- per woning niet meer reëel.

Daarnaast is het gelet op de krapte op de woningmarkt de vraag of het wenselijk is om als gemeente in het betaalbare segment – waar weinig aanbod is en veel vraag – woningen op te kopen. Om die reden wordt voorgesteld om het krediet breed beschikbaar te stellen voor de taakstelling huisvesting statushouders en de huisvesting/ opvang van ontheemden uit Oekraïne. Dit geeft het college de mogelijkheid om meer flexibel in te springen op kansen en te kiezen voor andere oplossingen., denk aan het realiseren van (extra) verplaatsbare woningen, aankoop van vastgoed, etc.

1.2 Er is vanwege de gestegen vastgoedprijzen en de opgehoogde taakstelling meer krediet nodig om de doelstellingen te kunnen halen

Binnen het huidige krediet zijn de mogelijkheden, gelet op de gestegen prijzen van vastgoed, te beperkt. Daarom wordt verzocht om in totaal een bedrag van € 1.500.000,- beschikbaar te stellen. Met dit bedrag krijgt het college meer slagkracht om vastgoed aan te kopen als zich daarvoor kansen voordoen. Het bedrag van € 1.500.000,- betreft een inschatting, afhankelijk van het verdere verloop van de situatie omtrent statushouders/ vluchtelingen dient dit bedrag mogelijk bijgesteld te worden.

In financieel opzicht worden de aankoopkosten geactiveerd op de balans en vloeien hier jaarlijks kapitaallasten uit voort (rente en afschrijving). Tegenover de kosten zullen ook vergoedingen staan in de vorm van huur of rijksvergoedingen. Op dit moment is nog niet exact in te schatten wat het financiële eindplaatje is.

Zodra er geen behoefte meer is aan het vastgoed kan dit weer verkocht worden. Mocht het verkoopbedrag lager zijn dan de boekwaarde op dat moment dan dient er een eenmalig afwaardering plaats te vinden, als het bedrag minimaal gelijk is aan de boekwaarde dan is er geen financieel nadeel.

2.1 De extra taakstelling komt bovenop het reguliere werk, deze kan niet binnen de huidige formatie opgepakt worden

Zoals aangegeven wordt de gemeente geconfronteerd met een extra taakstelling die op korte termijn om actie vraagt. Deze extra werkzaamheden zijn in 2022 deels opgevangen binnen de huidige formatie, ondanks dat er met de 1^e bestuursrapportage van 2022 hiervoor budget gevraagd is. Hierdoor zijn er diverse werkzaamheden blijven liggen. Dit is echter niet voor langere tijd vol te houden. Daarnaast is het van belang dat andere reguliere werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals de woningbouwopgave, zodat er ook zicht komt op permanente huisvesting. Om die reden wordt voorgesteld om tijdelijk extra formatie aan te trekken.

Raadsvoorstel R22.072 gaat in op de structurele capaciteitsuitbreiding waar onder andere een Regiehouder inburgering en Ruimtelijke ordening medewerkers onderdeel van uitmaken.

Voor wat betreft de tijdelijke extra formatie wordt nu uitgegaan van 2fte. De extra lasten voor 2022 (3 maanden/ 4^e kwartaal) passen binnen het reeds beschikbaar gestelde bedrag middels de 1^e bestuursrapportage van 2022. Voor 2023 worden de lasten voor het volledige jaar geraamd en hiervoor wordt nu aanvullend budget gevraagd. Verwacht wordt dat deze tijdelijke formatie-uitbreiding zich naast huisvestingsvraagstukken voor ontheemden uit Oekraïne zich ook bezig gaat houden met overige urgente huisvestingsvraagstukken. Echter is de verwachting dat deze kosten wel volledig uit de bestaande bekostigingsregelingen kunnen worden gedekt omdat de te verwachten kosten lager zijn dan de te ontvangen normbedragen.

2.2 Nog niet alle kosten zijn bekend

Voor het geschikt maken en beheren van nieuwe opvanglocaties worden kosten gemaakt. Deze transitie- en beheerkosten worden gedekt uit de bestaande bekostigingsregelingen van de rijksoverheid. Voor 2022 is het de verwachting dat het beschikbaar gestelde bedrag via de 1^e bestuursrapportage 2022 volstaat. Voor 2023 worden nu financiële middelen gevraagd. Wat hiervoor concreet benodigd is, is pas duidelijk op het moment dat er nieuwe panden zijn gevonden en onderzocht is welke investeringen nodig zijn om die panden geschikt te maken. Wij zullen uw gemeenteraad op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

2.3 De leefgeld-regeling loopt door in 2023

Gemeenten voeren de regeling leefgeld uit. Op basis van deze regeling ontvangen vluchtelingen maandelijks een bedrag voor voedsel, kleding en andere persoonlijke spullen. KempenPlus voert deze regeling voor de in onze gemeente woonachtige vluchtelingen uit.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Er is sprake van een krappe arbeidsmarkt. Vacatures worden soms niet dan wel uiterst moeizaam ingevuld. Het vinden van geschikt personeel om deze opdrachten uit te kunnen voeren zal lastig zijn. Wanneer geen geschikt personeel gevonden wordt, kunnen we deze werkzaamheden niet uitvoeren of moeten andere zaken uitgesteld worden.

Daling waarde vastgoed:

Een van de mogelijke oplossingsrichtingen is het aankopen van vastgoed. De aankoopkosten worden geactiveerd op de balans en leiden tot kapitaallasten (rente en afschrijving). Bij verkoop moet de opbrengst de boekwaarde dekken, in dat geval is de verkoop budgetneutraal. In het geval dat de opbrengst echter lager is dan de boekwaarde leidt dit tot een eenmalige afboeking in het jaar van verkoop. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als de vastgoedwaardes de komende jaren gaan dalen of de staat van het vastgoed achteruit gaat.

Financieel

Wijziging restantkrediet "aankoop 4 woningen vergunninghouders":

Voorgesteld wordt om het restantkrediet "aankoop 4 woningen vergunninghouders" ad € 573.572,-- om te zetten naar een breed inzetbaar krediet voor de taakstelling "huisvesting statushouders en huisvesting/ opvang ontheemden uit Oekraïne" en hier tevens de naam van het krediet naar te wijzigen. Ook wordt voorgesteld het krediet te verhogen naar € 1.500.000,-- waarvan de grondkosten worden geschat op € 300.000,--.

In financieel opzicht worden de aankoopkosten geactiveerd en komen hier jaarlijks kapitaallasten uit voort op basis van 40 jaar afschrijving. Tegenover de kosten zullen ook vergoedingen staan in de vorm van huur of rijksvergoedingen. Met deze verhoging van het krediet houden we nu rekening met een additionele exploitatielast van € 10.000,-- per jaar. Voorgesteld wordt om deze wijziging mee te nemen in de 19^e begrotingswijziging 2022.

Gelet op het ontbreken van de exacte invulling komen we hier bij uw Raad op terug zodra er meer concreet is.

Op het moment dat er geen behoefte meer is aan het vastgoed kan dit weer verkocht worden. Mocht het verkoopbedrag lager zijn dan de boekwaarde op dat moment dan dient er een eenmalig afwaardering plaats te vinden, als het bedrag minimaal gelijk is aan de boekwaarde dan is er geen financieel nadeel.

“Tijdelijke huisvesting vluchtelingen”/ “Leefgeld opvang vluchtelingen”:

Met de 1^e bestuursrapportage van 2022 is er € 784.000,-- beschikbaar gesteld ten behoeve van tijdelijke huisvesting vluchtelingen (personeel-/ transitie-/ uitvoeringskosten en leefgeld). De verwachting is dat dit bedrag voor 2022 volstaat, behoudens voor het onderdeel leefgeld want hiervoor zal mogelijk nog een bijstelling komen in de 2^e bestuursrapportage 2022. Ervan uitgaande dat de bekostigingsregeling in geheel 2023 voortduurt wordt nu voorgesteld om een deel van de te verwachten opbrengsten in te zetten voor tijdelijke uitbreiding formatie, leefgeld én transitie- en beheerkosten.

Vooralsnog wordt voorgesteld om het budget aan de inkomsten- en uitgavenkant met € 1.000.000,-- te verhogen. De kosten voor 2023 worden geraamd op:

	fte	2023	Tijdelijke huisvesting vluchtelingen	Leefgeld opvang vluchtelingen
Projectleider	0,75	€ 79.000	€ 79.000	
Assistent projectleider	0,75	€ 71.000	€ 71.000	
Medewerker communicatie	0,50	€ 50.000	€ 50.000	
Transitie en uitvoeringskosten		€ 650.000	€ 650.000	
Leefgeld		€ 150.000		€ 150.000
Totaal		€ 1.000.000	€ 850.000	€ 150.000

Voorgesteld wordt om € 850.000,-- toe te voegen aan de post “tijdelijke huisvesting vluchtelingen” en € 150.000,-- aan de post “leefgeld opvang vluchtelingen”. Deze bedragen worden gedekt middels de toekomstig te verwachte bijdragen vanuit het Rijk. Voorgesteld wordt om deze wijziging mee te nemen in de 1^e begrotingswijziging 2023.

Communicatie/Participatie

Draagvlak onder onze inwoners achten wij van groot belang. Bij de planvorming voor de realisering van opvangplekken en het plaatsen van verplaatsbare woningen zullen wij de omgeving actief betrekken. Ook na realisering, in de beheerfase, zal doorlopend aandacht zijn aan een adequate communicatie met alle betrokkenen.

Planning

Bijlagen

Eersel, 30 augustus 2022
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

de heer ing. H.M.L. Offermans

de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R22.074

Onderwerp: Huisvesting statushouders en huisvesting/ opvang ontheemden uit Oekraïne

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 augustus 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 september 2022;

b e s l u i t :

1. het restantkrediet á € 573.572,-- dat beschikbaar is voor “aankoop 4 woningen vergunninghouders”:
 - a. om te zetten naar een breed inzetbaar krediet voor de taakstelling “huisvesting statushouders en huisvesting/ opvang ontheemden uit Oekraïne”
 - b. dit krediet te verhogen naar € 1.500.000,--.
 - c. de hieruit voorvloeiende netto-exploitatielasten ad € 10.000,-- ten laste te brengen van de exploitatie.
2. ten behoeve van huisvesting en opvang voor ontheemden uit Oekraïne, extra financiële middelen beschikbaar te stellen voor tijdelijke uitbreiding formatie, transitie- en beheerskosten en leefgeld. Er wordt voorgesteld om voor 2023 hier een bedrag van € 1.000.000,-- voor beschikbaar te stellen en deze toe te voegen aan de post:
 - a. “tijdelijke huisvesting vluchtelingen” ad € 850.000,--
 - b. “leefgeld opvang vluchtelingen” ad € 150.000,--Deze bedragen worden gedekt middels de toekomstig te verwachte bijdragen vanuit het Rijk.
3. punt 1 mee te nemen in de 19^e begrotingswijziging 2022 en punt 2 mee te nemen in de 1^e begrotingswijziging 2023.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 september 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters