



Raadsvoorstel

Onderwerp Aankoop 96 flexwoningen

Kenmerk	106136-2023
Datum verzending	10 november 2023
Besluitvormende raad	21 december 2023
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 Goedkeuring te verlenen aan de door het college van B&W gesloten bestuursovereenkomst met het COA voor de financiering van 96 flexwoningen
- 1.2 96 flexwoningen bij het Rijksvastgoedbedrijf te reserveren
- 1.3 Een investeringskrediet van € 12.480.000 voor de aanschaf van deze 96 flexwoningen beschikbaar te stellen en de hier uit voortvloeiende kapitaallasten van € 1.123.000 en een bedrag van € 125.000 op te nemen ten behoeve van de nog op te stellen exploitatieopzet. Het totaal van € 1.248.000 aan lasten dekken uit de afgesproken jaarlijkse bijdrage van het COA
- 1.4 De begroting 2023 te wijzigen met de 20ste wijziging

2 Inleiding

Na de presentatie van het schetsontwerp voor flexproject Groene Dijk op 6 september 2023 was het de bedoeling om het plan zo snel mogelijk verder uit te werken en in een voorstel aan de raad ter besluitvorming voor te leggen. Dit proces staat onder druk vanwege deadlines vanuit het Rijk voor de besluitvorming over zowel de financiering als de aanschaf van een deel van de woningen in het project.

Voor de technische, financiële en planologische uitwerking, moeten zowel aan de kant van de gemeente als bij Actium nog enige stappen gezet worden. Hoewel de urgentie onverminderd groot blijft, nemen we iets meer tijd voor een zorgvuldige uitwerking door de besluitvorming in twee fasen te knippen.

De eerste fase is het besluit dat nu voorligt over de aanschaf en financiering van 96 flexwoningen. Om de gemeente Assen te belonen voor het reeds jarenlang verantwoordelijkheid nemen op het gebied van de (nood-)opvang van asielzoekers, heeft het COA de gemeente een aanbod gedaan om flexwoningen te financieren, via een pilot die is ontwikkeld om de doorstroming in de asielketen te bevorderen.

Het college heeft bewerkstelligd dat enkele van de bepalingen in de standaard overeenkomst bij deze pilot, voor Assen op maat gemaakt zijn.

De belangrijkste aanpassing betreft het behoud van de gemeentelijke regie op de huisvesting van statushouders. Daarvoor is op de bepaling dat gedurende de eerste 10 jaar de door het COA gefinancierde woningen voor 50% ingezet worden als tussenvoorziening voor statushouders als aanvulling opgenomen dat dit percentage kan fluctueren, afhankelijk van de taakstelling en de mate waarin de gemeente statushouders elders huisvest. Een andere afwijking van de standaardovereenkomst is dat Assen per woning een hogere vergoeding krijgt dan de aanschafprijs, als tegemoetkoming in de door het Rijk voorgeschreven financieringsconstructie.

Het besluit over de financiering en aanschaf is nu nodig, omdat na het uitstel dat ons reeds is verleend, het Rijk duidelijkheid eist. De pilot van het COA had aanvankelijk een looptijd tot 1 oktober. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, is voor een collegebesluit uitstel verleend tot 1 december. Het Rijksvastgoedbedrijf verlangt voor het eind van het jaar besluitvorming over de reservering van de reeds in productie genomen woningen. We laten ons niet opjagen, maar de bijdrage van € 12.480.000 van het Rijk aan het totale project is te belangrijk om te laten lopen.

De tweede fase zal het go-or-no-go-besluit zijn over het flexproject Groene Dijk als geheel, inclusief de planologische uitwerking en de totale exploitatieopzet. Daarbij gaat het bijvoorbeeld ook over afspraken over beheer en onderhoud, zal duidelijk zijn hoeveel flexwoningen Actium precies toevoegt aan het project en krijgen de kaders die de raad heeft meegegeven een nadere invulling. In dit besluit zullen ook de bevindingen worden meegenomen van de afstemming met de omgeving.

3 Beoogd effect

Bekrachtigen van de afspraken met het Rijk en zekerstellen van de cofinanciering van het Rijk van € 12.480.000 aan flexproject Groene Dijk.

4 Argumenten

- 4.1 Ter compensatie van de inspanningen van de gemeente Assen op het gebied van (nood-)opvang van asielzoekers, heeft het COA de gemeente een aanbod gedaan om flexwoningen te financieren. Aan deze financiering zijn voorwaarden verbonden, die in een overeenkomst zijn vastgelegd. Het tekenen van een dergelijke overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Het college hecht er aan dat de gemeenteraad de goedkeuring uitspreekt over deze specifieke overeenkomst. Deze goedkeuring is ook opgenomen in de bestuursovereenkomst.
- 4.2 In de bestuursovereenkomst met het COA is vastgelegd dat de middelen die beschikbaar worden gesteld, enkel en alleen kunnen worden aangewend voor de flexwoningen uit het programma van het Rijksvastgoedbedrijf.

Het COA heeft eerder al uitstel verleend aan Assen en het Rijksvastgoedbedrijf verlangt op korte termijn (voor het einde van het jaar) duidelijkheid over de reservering van de reeds in productie genomen woningen.

Om aanspraak te kunnen blijven maken op de vergoeding voor deze woningen is besluitvorming over de aanschaf en financiering nu noodzakelijk.
- 4.3 De financieringsconstructie die door het ministerie van Financiën is opgelegd, schrijft voor dat wij de woningen in twee termijnen moeten betalen (60% bij bestelling en 40% bij levering), terwijl wij de vergoeding in 10 jaarlijkse tranches krijgen uitgekeerd. Wij moeten dus zelf voorfinancieren.

Het verstrekken van het investeringskrediet door de raad leidt tot de 20ste wijziging van de Begroting 2023.

5 Kanttekeningen

- 5.1 De aan te schaffen woningen zijn in principe bedoeld voor plaatsing in het flexproject Groene Dijk. Over de verdere invulling en exploitatie van dit project is nu geen besluitvorming aan de orde.
- Indien in de komende maanden blijkt dat flexproject Groene Dijk om wat voor reden dan ook niet door kan gaan, dan kan de reservering van de woningen ongedaan gemaakt worden.
- 5.2 De verplichte voorfinanciering is lang onderwerp van gesprek en onderhandeling geweest. De aanvankelijke toezegging van het COA dat wij de woningen 'om niet' zouden krijgen, blijkt niet helemaal juist, omdat voorfinanciering wel degelijk (rente-)kosten met zich meebrengt. Om dat enigszins te compenseren, is de vergoeding van het COA per woning iets hoger dan de aanschafprijs.

6 Kosten, baten en dekking

Eerste fase: Investering en kapitaallasten

De 96 flexwoningen die wij bij het Rijksvastgoedbedrijf bestellen, kosten in totaal € 12.211.000. In de overeenkomst met het COA is een vaste vergoeding afgesproken van € 130.000,= per flexwoning. Dat betekent dat wij een totaalbijdrage van € 12.480.000 krijgen. Het COA betaalt dit uit in 10 jaarlijkse gelijkblijvende tranches.

Op basis van deze 10 jaarlijkse tranches, moeten wij deze woningen in 10 jaar afschrijven. Dit staat los van de mogelijk langere gebruiksduur.

Een en ander betekent dat de aanschaf van deze 96 flexwoningen voor in totaal € 12.211.000 moet worden geactiveerd en in 10 jaar wordt afgeschreven. Het rentepercentage komt overeen met de interne omslagrente van 1,8%. Wij verwachten dat flexwoningen na deze 10 jaar nog een waarde vertegenwoordigen. Wij gaan vooralsnog uit van 20%.

Aanschaf 96 flexwoningen	€ 12.211.000
Restwaarde 20%	<u>€ 2.422.000</u>
Af te schrijven deel	€ 9.799.000 in 10 jaren met een rentepercentage van 1,8%.

De totale kapitaallasten bedraagt daarmee jaarlijks € 1.123.000.

Tegenover deze jaarlijkse kapitaallast staat de jaarlijkse bijdrage van het COA van € 1.248.000.

Daarmee ontstaat een jaarlijks overschot van € 125.000. Dit bedrag moet worden meegenomen in de nog samen te stellen exploitatieopzet.

Uit bovenstaande berekening komt naar voren dat de gemeente geen eigen begrotingsruimte hoeft in te zetten voor de realisatie van deze 96 flexwoningen. Het overschot van € 125.000 moet worden gereserveerd voor de nog op te stellen exploitatieopzet. Daarmee verloopt dit voorstel budgettair neutraal

Tweede fase: planologische uitwerking en totale exploitatieopzet

Voor de definitieve realisatie van het flexproject Groene Dijk is het nodig om een planologische uitwerking

en een totale exploitatieopzet op te stellen. Hierin wordt ook het bedrag van € 125.000 meegenomen (overschot van vergoeding COA).

Uitgangspunt van het project is dat de realisatie budgettair neutraal verloopt.

Liquiditeitspositie

Omdat de woningen reeds in productie zijn genomen en het Rijk de kosten al heeft gemaakt, moeten we 60% betalen bij bestelling en de resterende 40% bij de levering van de woningen.

Dit betekent dat de gemeente over voldoende liquide middelen moet beschikken op het moment dat de raad instemt met dit voorstel.

De liquiditeitsplanning voor het komende jaar laat nu een overschot zien. Dit betekent dat aanvullende financiering (langlopende lening) op dit moment niet nodig is.

7 Communicatie, participatie

Deze fase van de besluitvorming gaat alleen over de aanschaf en financiering van 96 flexwoningen en is geen besluit over het al dan niet doorgaan van flexproject Groene Dijk. Als zodanig heeft dit besluit dus geen effect op de omgeving. In onze gesprekken met omwonenden zullen we dit nader toelichten

8 Inclusie

Pas na besluitvorming in de volgende fase zullen de woningen een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het woningtekort en de kansen op eigen woonruimte voor verschillende doelgroepen vergroten.

9 Vervolg

Direct na de besluitvorming door de raad zal de bestelling voor de 96 flexwoningen bij het Rijksvastgoedbedrijf geplaatst worden en zal de aanbetaling worden overgemaakt.

10 Bijlagen

Bestuursovereenkomst COA - Gemeente Assen

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2023,

Besluit

- 1.1 Goedkeuring te verlenen aan de door het college van B&W gesloten bestuursovereenkomst met het COA voor de financiering van 96 flexwoningen
- 1.2 96 flexwoningen bij het Rijksvastgoedbedrijf te reserveren
- 1.3 Een investeringskrediet van € 12.480.000 voor de aanschaf van deze 96 flexwoningen beschikbaar te stellen en de hier uit voortvloeiende kapitaallasten van € 1.123.000 en een bedrag van € 125.000 op te nemen ten behoeve van de nog op te stellen exploitatieopzet. Het totaal van € 1.248.000 aan lasten dekken uit de afgesproken jaarlijkse bijdrage van het COA
- 1.4 De begroting 2023 te wijzigen met de 20^{ste} wijziging

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 21 december 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge