



Datum besluitraad	: 30 mei 2017	Datum oordeelraad	: 9 mei 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 18 april 2017
Volgnummer	: 17.037/17bs00027	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 640443
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	: Malou.vanWoerkum@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Beschikbaar stellen krediet voor tijdelijke huisvestingslocaties

#### Samenvatting

Het college heeft diverse tijdelijke locaties aangewezen om de druk op de woningmarkt af te laten nemen. Dat besluit is genomen naar aanleiding van het raadsbesluit extra locaties aan te wijzen en hierbij te zorgen voor een spreiding over heel Veldhoven. Om de locaties Blaarthemseweg, Djept/Heerbaan, Bosackers en Hoogackers te kunnen realiseren is een krediet noodzakelijk van € 853.000. Wij stellen u voor dit krediet beschikbaar te stellen.

#### Beslispunten

1. Een krediet van € 853.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de tijdelijke huisvestingslocaties Blaarthemseweg, Djept/Heerbaan, Bosackers en Hoogackers en deze af te schrijven in 10 jaar;
2. Hiervoor een dekkingsreserve Tijdelijke huisvestingslocaties in te zetten van € 514.000 ten laste van de reserve Volkshuisvestingsfonds. Restant dekking komt via huur voor de gronden van de woningcorporaties, zodat het geheel budgettair neutraal is voor de gemeentelijke exploitatie.

#### Inleiding

Het college heeft diverse tijdelijke locaties aangewezen om de druk op de woningmarkt af te laten nemen. Door de komst van het grote aantal statushouders vorig jaar is deze druk, die al hoog was, alleen maar meer toegenomen. Een groot aandeel van de vrijgekomen woningen in de sociale huursector is namelijk toegewezen aan deze doelgroep. Andere woningzoekenden staan hierdoor nog langer op de wachtlijsten. De locaties die worden gerealiseerd worden ingezet voor regulier woningzoekenden, urgenten (waaronder statushouders) en mensen die met spoed een woning zoeken. Naast het tijdelijk aanvullen van de woningvoorraad in de sociale huursector worden de locaties ook gerealiseerd ter voorbereiding op de taakstelling van 2017 en komende jaren.

Voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties Blaarthemseweg, Djept/Heerbaan, Bosackers en Hoogackers is een krediet noodzakelijk van € 853.000.

Met 'thuis is overeenstemming bereikt over het plan op locatie Hoogackers. De kostenverdelingsprincipes die voortkomen uit de onderhandelingen voor deze locatie worden ook gebruikt bij de andere locaties. In de vertrouwelijke bijlage van dit voorstel wordt het kostenverdelingsprincipe nader toegelicht. Deze bijlage, die ter inzage wordt gelegd bij de Griffie, is vertrouwelijk omdat het onderhandelingsgevoelige informatie bevat.



Het te transformeren pand De Run is in de berekening van het noodzakelijke krediet buiten beschouwing gelaten in deze kredietaanvraag. Op dit moment zijn we nog niet ver genoeg om aan te kunnen geven wat de kosten zijn voor de transformatie van het pand.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- ◆ Raadsbesluit 16.051 Taakstelling statushouders Veldhoven – Onderzoek naar geschikte locaties urgenten
- ◆ Collegebesluit 16.0000216 Keuze locaties huisvesting urgenten / statushouders
- ◆ Wet Markt en Overheid

### **Beoogd effect**

De sociale huurwoningvoorraad aanvullen om de druk op deze sector te laten afnemen en de taakstelling huisvesting statushouders 2017 en later te halen.

### **Argumenten**

- 1.1 *Door tijdige realisatie neemt de druk op sociale huursector af en wordt de toekomstige taakstelling gehaald.*  
Door het realiseren van de locaties neemt de druk op de sociale huursector af. Daarnaast wordt de taakstelling voor het huisvesten van statushouders van 2017 en later gehaald zonder dat de druk op de sociale huursector nog verder toeneemt.
- 2.1 *Het volkshuisvestingsfonds is opgezet om volkshuisvestingsdoelen te realiseren.*  
Het Volkshuisvestingsfonds wordt gebruikt om een financiële bijdrage te kunnen leveren in het behalen van volkshuisvestingsdoeleinden. Wat we echter constateren is dat er structureel geld moet worden geïnvesteerd om dit fonds staande te houden en er ook op andere wijze kan worden bijgedragen aan het realiseren van de doeleinden. Het geld dat nu nog beschikbaar is uit dit fonds willen we dan ook inzetten voor de realisatie van de vier tijdelijke huisvestingslocaties. De volkshuisvestelijke doelen zijn immers het op peil houden van de sociale huurvoorraad en extra ruimte voor de groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens. Door de huisvestingslocaties te realiseren wordt het aantal woningen uit de sociale huurwoningvoorraad aangevuld en kunnen meer woningen worden toegewezen een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast wordt het Volkshuisvestingsfonds ingezet om de onrendabele top van woningbouwprojecten van woningcorporaties te subsidiëren.
- 2.2 *Het is redelijk dat de woningcorporaties en gemeente allebei een financiële bijdrage leveren.*  
Gemeente krijgt elk jaar een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Woningcorporaties voeren dit uit, net als de huisvesting van mensen die met spoed een woning zoeken. Samen staan we dus voor het huisvesten van de doelgroepen, waar de locaties geschikt voor zijn. Het is dus redelijk dat ook de gemeente een financiële bijdrage levert in deze tijdelijke oplossingen. Op deze manier zoekt gemeente samen met de woningcorporaties naar een oplossing voor het maatschappelijke probleem.
- 2.3 *Hieraan een maximum te verbinden van € 514.000.*  
Op dit moment is € 514.000 beschikbaar uit het Volkshuisvestingsfonds van gemeente Veldhoven.



## Kanttekeningen en risico's

- 1.1** *De uitkomsten van alle onderhandelingen zijn nog niet bekend*  
Op dit moment zijn de uitkomsten van alle onderhandelingen nog niet bekend, omdat de onderhandelingen met Woonbedrijf en Wooninc. nog lopen. Er wordt uitgegaan van een gelijk verdelingsprincipe van de kosten als bij 'thuis, waar zij al mee heeft ingestemd. Ondanks dat is er nog geen akkoord met Woonbedrijf en Wooninc. Ook is het overleg over De Run gaande.
- 1.2** *De investeringskosten voor het bouwrijp maken zijn gebaseerd op de voorlopige ontwerpen*  
De investeringskosten voor het bouwrijp maken van de locaties Blaarthemseweg, Djept/Heerbaan en Bosackers zijn gebaseerd op ramingen van de voorlopige ontwerpen. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat een definitief ontwerp gepaard gaat met een afwijkende investering. De uiteindelijke investeringskosten van deze locaties zijn dus nog niet helemaal bekend. We verwachten echter niet dat er veel zal wijzigen aan de voorlopige ontwerpen van de drie hierboven genoemde locaties. De investeringskosten van de locatie Hoogackers zijn wel gebaseerd op een raming voor het definitieve ontwerp.
- 2.1** *Er zijn alternatieven voor het besteden van het Volkshuisvestingsfonds.*  
In de verordening van het Volkshuisvestingsfonds is aangegeven dat € 7.000, - tot € 15.000 subsidie per woning kan worden verstrekt. Dat betekent dat er voor het bedrag van € 514.000 ook 35-75 permanente sociale huurwoningen gesubsidieerd zouden kunnen worden in bijvoorbeeld Huysackers. Hier ligt een opgave van 90 nul-op-de-meter sociale huurwoningen. Daar hebben we ook een opgave om de sociale huur gerealiseerd te kunnen krijgen en zijn mogelijk financiële middelen nodig. Echter is het huidige bedrag daarvoor al ontoereikend. Tegelijkertijd kunnen op de tijdelijke huisvestingslocaties ongeveer 120 tot 160 sociale huurwoningen wel worden gerealiseerd met deze middelen.

## Financiën

In 2016 hebben we € 496.160 van het Rijk ontvangen voor de huisvesting en integratie van statushouders. Hiervan is € 373.000 teruggevloeid naar de algemene vrije reserve. Overigens wordt er geen beroep gedaan op de algemene vrije reserve.

De uitgaven voor de investering bestaan uit civieltechnische kosten om de tijdelijke huisvestingslocaties Blaarthemseweg, Djept/Heerbaan, Bosackers en Hoogackers bouwrijp te maken, interne kosten gecalculeerd en overige kosten. De totale uitgaven komen hiermee op € 853.000 (€ 744.000 voor 2017 en € 109.000 voor 2018). Aan kostenverhaal zal € 56.000 als baat op de investering komen. De investering zal worden afgeschreven in 10 jaar conform de levensduur. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten ( 2019 = € 87.000) worden deels gedekt door de huurinkomsten (€ 33.000) en deels door het inzetten van een nieuwe dekkingsreserve Tijdelijke huisvestingslocaties (€ 54.000). Deze nieuwe dekkingsreserve wordt gevoed vanuit de reserve Volkshuisvestingsfonds. Op dit moment is € 514.000 beschikbaar in deze reserve. Op basis van de huidige berekeningen wordt uit de reserve Volkshuisvestingsfonds € 514.000 onttrokken en gestort in de dekkingsreserve Tijdelijke huisvestingslocaties.

## Communicatie en samenspraak

Wanneer het krediet beschikbaar is gesteld, wordt dit met belangstellenden gedeeld door middel van de digitale nieuwsbrief. Hier hebben mensen zich voor kunnen



aanmelden. Verder wordt in het Veldhovens Weekblad een artikel geplaatst waarin de stand van zaken over de tijdelijke huisvestingslocaties wordt gedeeld. Ook wordt de website geactualiseerd. Daarnaast worden de woningcorporaties op de hoogte gesteld.

### **Uitvoering / planning**

Nadat de onderhandelingen zijn afgerond en de ontwerpen van de locaties definitief zijn, worden de aanvragen voor de vergunningen voor het tijdelijke afwijken van het bestemmingsplan ingediend. Wanneer een vergunning wordt verleend, starten we met de realisatie van de locatie. Volgens de huidige planning zal met realisatie van de eerste locatie worden gestart in de zomer.

### **Bijlagen**

Vertrouwelijke bijlage, in te zien bij de Griffie.

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

### **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Rooter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester