

Financiële toelichting businesscases voor 100 en 175 asielzoekers

De onderbouwing van de sluitende businesscases voor 100 en 175 asielzoekers over de gehele looptijd van 15 jaar is weergegeven in onderstaand overzicht. Alle bedragen prijspeil 1/1/2023 en exclusief btw.

	100 asielzoekers	175 asielzoekers
Uitgaven / kosten grondexploitatie		
1) Inbrengwaarde grond		
2) Huisvesting maatschappelijke organisaties		
3) Bouw- en woonrijpmaken		
4) Plan- en onderzoekskosten (Definitie en Ontwerpfase; t/m eind 2024)		
5) Regierol; plankostenbudget (15 jaar)		
6) Onvoorzien (15% van de uitgaven)		
Totaal kosten (A)	4.413.500	5.138.500
Opbrengsten / inkomsten grondexploitatie		
7) Vastgoedexploitatie Woonin (jaarlijkse bijdrage)		
8) Vastgoedexploitatie COA (jaarlijkse bijdrage)		
9) Vastgoedexploitatie gemeente (jaarlijkse bijdrage)		
Totaal bijdrage vastgoedexploitatie (B)	2.468.000	2.993.000
10) Structurele bijdrage faciliteitenbesluit van Rijk naar gemeente		
Totaal bijdrage structureel (C)	844.000	1.468.000
11) Eenmalige bijdrage Volkshuisvestingsfonds gemeente		
12) Eenmalige bijdrage flexwoningen		
Totaal eenmalige bijdrage (D)	976.000	1.638.000
Totaal opbrengsten (E)	4.288.000	6.099.000
Nominaal resultaat (E minus A)	-125.500	960.500

NB: In dit overzicht zijn de gespecificeerde bedragen in het overzicht niet weergegeven omdat het gaat om bedrijfsgevoelige informatie en enkele onderdelen nog moeten worden aanbesteed (bouw- en woonrijpmaken en huisvesting van de maatschappelijke organisaties).

Toelichting op bovenstaand overzicht:

Algemeen:

Business case 175 asielzoekers:

Bij 175 asielzoekers genereert op dit moment een positief financieel resultaat. Ook over de hele looptijd van het project waarbij de kosten en opbrengsten met inflatie worden gecorrigeerd, wordt een positief resultaat gegenereerd. Gezien het nog te doorlopen traject planuitwerking, planvoorbereiding, aanbesteding van bouw- en woonrijpmaken en huisvesting en dekking voor de maatschappelijke organisaties is het te vroeg om een positief financieel resultaat te concluderen. Na voornoemde uitwerking zal aan de gemeenteraad het financiële perspectief voorgelegd worden. Aan het einde van de looptijd (na 15 jaar) zal een eventueel positief eindresultaat worden toebedeeld aan algemene middelen.

Business case 100 asielzoekers:

Bij 100 asielzoekers is – op dit moment - sprake van een licht negatief financieel resultaat wat mogelijk bij nadere uitwerking naar een sluitend resultaat te brengen is.

Resume, financieel biedt de business case met 175 asielzoekers meer financiële ruimte wat een groot voordeel is t.o.v. de business case met 100 asielzoekers.

Een toelichting per post:

Ad 1) Inbrengwaarde grond

De gemeente is eigenaar van de grond voor de beoogde ontwikkellocatie in Houten-Oost. Deze grond is destijds gekocht ten behoeve van de permanente woningbouw/Bouwen voor Houten. De business case met 175 asielzoekers biedt financieel ruimte om de boekwaarde van de grond – naar evenredigheid van de benodigde oppervlakte – te dekken. De business case met 100 asielzoekers biedt – door een lagere projectafdracht door COA - die dekkingsmogelijkheid veel minder.

Ad 2) Huisvesting maatschappelijke organisaties

De gemeente Houten is verantwoordelijk voor de tijdelijke huisvesting en realisatie van de Houtense maatschappelijke organisaties (Doorgeefluik, KrachtFabriek en Voedselbank). Bij enkele industriële bouwers zijn offertes opgevraagd gericht op aankoop door de gemeente van de tijdelijke huisvesting voor de maatschappelijke organisaties. Indicatieve offertebedragen zijn inclusief een voorzichtigheidsmarge, onvoorzien, inbouwpakket en beheer- en onderhoudsbudget meegerekend in bovenstaand overzicht. Voor definitieve aankoop zal een aanbestedingstraject conform gemeentelijk inkoopbeleid doorlopen worden. Uitgangspunt hierbij is een aan te kopen huisvesting die demontabel en verplaatsbaar is zodat deze op een andere locatie na 15 jaar door-geëxploiteerd kan worden.

In de raadsinformatiebrief d.d. 4 juli 2023 is aangegeven dat verkend wordt of Ekokring als vierde maatschappelijke organisatie voor eigen rekening en risico wil participeren. Dit onderdeel vervalt omdat GS heeft aangegeven voor Ekokring geen ontheffing te verlenen.

Ad 3) Bouw- en woonrijpmaken

Vanuit onze regierol zal ook het bouw- en woonrijpmaken van de locatie door de gemeente voorbereid en aanbesteed worden. Voor het benodigd budget zijn kengetallen en ervaringscijfers meegerekend vanuit de benodigde ruimtebehoefte van het programma. Bij 175 asielzoekers is extra budget bouw- en woonrijpmaken gerekend door een iets groter ruimtebeslag.

Ad 4 en 5) Plan- en onderzoekskosten en regierol over de hele looptijd

Plan- en onderzoekskosten vanuit een regierol gemeente zijn voor de gehele looptijd (15 jaar) meegerekend. De gemeente Houten heeft voor de tijdelijke huisvesting een initiërende en coördinerende rol. Deze regierol vraagt extra inzet waarvoor budget beschikbaar gesteld dient te worden. Dat houdt in dat gedurende een periode van 15 jaar de businesscase onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Bij de huisvesting van 175 asielzoekers is extra begeleidingsbudget meegerekend.

Ad 6) Onvoorzien

Een post onvoorzien van 15% is over voornoemde kostenposten meegerekend.

Ad 7) en 8) Vastgoedexploitatie COA, Woonin

COA en Woonin leveren hun jaarlijkse bijdrage vanuit de vastgoedexploitatie voor de programmaonderdelen asielzoekers respectievelijk spoedzoekers. Deze jaarlijkse verplichting wordt tussen COA, Woonin en gemeente in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd en in het vierde kwartaal van 2023 bekrachtigd.

Woonin heeft aangegeven het programma spoedzoekers te kunnen realiseren en exploiteren onder de voorwaarde van een vervangende locatie na 15 jaar. De voorwaarden en uitgangspunten worden in een aparte overeenkomst tussen gemeente Houten en Woonin nader uitgewerkt en bekrachtigd.

Ad 9) 10) en 11) Vastgoedexploitatie gemeente, bijdrage Faciliteitenbesluit en Volkshuisvestingsfonds

De gemeentelijke bijdrage bestaat uit:

- Ad 8) Structureel € 50.000 per jaar voor de periode van 15 jaar. Dit is de jaarlijkse bijdrage ten behoeve van de huisvestingskosten voor de maatschappelijke organisaties (Voedselbank,

KrachtFabriek en Doorgeefluik). Dekking van dit bedrag komt uit de lopende begroting door de huidige huisvestingskosten voor de maatschappelijke partijen hiervoor te bestemmen.

- Ad 9) Structurele bijdrage per jaar voor 15 jaar. Met het Faciliteitenbesluit opvangcentra van het Rijk krijgt de gemeente een bijdrage per asielzoeker. In bovenstaande overzichten wordt 75% van de ontvangen bijdrage meegerekend. Dit komt overeen met een bedrag van € 56.000 bij 100 asielzoekers en € 98.000 bij 175 asielzoekers.
- Ad 10) Eenmalige bijdrage Volkshuisvestingsfonds € 150.000 voor het realiseren van sociale huurwoningen voor spoedzoekers/statushouders.

Voor genoemde gemeentelijke bijdragen zijn gelijk aan de bedragen zoals opgenomen in de raadsinformatiebrief d.d. 27 januari 2023.

Ad 12) Eenmalige bijdrage flexwoningen

Op 4 juli 2023 is – op basis van een collegebesluit - een aanvraag bij COA/Ministerie Justitie & Veiligheid (J&V) ingediend voor een subsidie van € 1,8 miljoen (inclusief btw) uitgaande van 175 asielzoekers. Bij realisatie van tijdelijke huisvesting voor 100 asielzoekers zal de bijdrage € 1,0 miljoen (inclusief btw) bedragen. Deze bijdrage wordt gefaseerd uitgekeerd bij ondertekening van de bestuursovereenkomst (bijlage). In bovenstaand overzicht zijn beide bedragen (exclusief btw) meegerekend.