

Bijlage 1, Uitgangspunten financiële berekening semi-permanente woningen

In deze bijlage wordt toegelicht hoe tot de verwachting is gekomen dat de investering in de semi-permanente woningen rendabel is te maken. Hierbij is het van belang het verloop van de kosten en opbrengsten in het perspectief van de afschrijvingstermijn van 25 jaar te plaatsen. Er zijn bij de berekening wel risico's. De risico's worden benoemd en tevens wordt aangegeven aan hoe groot in financiële zin die risico's zijn en hoe die beheerst kunnen worden.

In deze beschrijving wordt een onderscheid gemaakt tussen 'ingebruikgeving aan Oekraïense vluchtelingen' en 'verhuur aan eigen inwoners'. Dit komt door verschil in vergoeding en bijkomende kosten. Voor gebruik door de Oekraïense vluchtelingen ontvangt de gemeente een rijksvergoeding per vluchteling per dag. In de fase erna, bij verhuur aan eigen inwoners, betalen de bewoners aan de gemeente huur per woning per maand. Bijkomende kosten worden in geval van gebruik door Oekraïense vluchtelingen bestreden uit de rijksvergoeding, bij verhuur aan inwoners komen die direct voor rekening van de huurder zelf.

-algemeen-

De aanschaf en plaatsing van de 16 semi-permanente woningen kost € 2.650.000,—. De investering wordt in 25 jaar afgeschreven. De kosten voor afschrijving en rente over deze investering, de zogeheten kapitaallasten, bedragen dan in het eerste jaar € 137.000,— (afgerond). De hoogte van deze lasten loopt gedurende de komende 25 jaar geleidelijk af.

-ingebruikgeving aan Oekraïense vluchtelingen, in jaar 1 tot en met 4-

In onze berekening wordt ervan uitgegaan dat de eerste 4 jaar de woningen door Oekraïense vluchtelingen worden gebruikt.

Bij in gebruikgeving aan Oekraïense vluchtelingen zijn voor het bepalen van de financiële gevolgen van de aanschaf allereerst de genoemde kapitaallasten van belang. Hiernaast wordt rekening gehouden met bepaalde kosten van gebruik. Die moeten uit de rijksvergoeding worden betaald. Het betreffen energiekosten, opstal- en inboedelverzekering, lokale lasten en gewoon onderhoud. Deze bijkomende exploitatiekosten worden geraamd op totaal € 93.740,— per jaar (geïndexeerd).

De rijksvergoeding per Oekraïense vluchteling is op dit moment € 100,— per dag. Van dit bedrag is ca. € 35,— bedoeld om de huisvestingskosten van de vluchteling te dekken. Dit is onze 'inkomstenbron' voor de genoemde kapitaallasten + de genoemde exploitatiekosten. Wij gaan er in de berekening van uit dat het rijk deze vergoeding handhaaft.

De maximale bezetting van de 16 woningen is 64 bewoners (4 per woning). Niet in alle gevallen zullen de woningen echter volledig bezet zijn. Om een realistische berekening te krijgen wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 2,5 persoon per woning. Tevens wordt rekening gehouden met 300 woondagen per jaar en niet de 365 dagen van een vol kalenderjaar. Immers, soms staan woningen een paar dagen leeg, bijvoorbeeld omdat de zittende bewoners vertrekken en het een paar dagen duurt voordat nieuwe bewoners hun intrek nemen. Voor die leegstandsdagen ontvangen we geen vergoeding van het rijk.

-verhuur aan inwoners, in jaar 5 tot en met 25-

In onze berekening wordt ervan uitgegaan dat na de eerste 4 jaar de huisvestingsbehoefte van Oekraïense vluchtelingen eindigt en de woningen gedurende 21 jaar verhuurd worden aan inwoners.

Ook nu zijn allereerst de jaarlijkse kapitaallasten van belang. Bij verhuur moeten de inwoners - naast hun huur - direct zelf bepaalde woonkosten dragen, zoals energiekosten, inboedelverzekering, lokale lasten en onderhoud dat gebruikelijk voor rekening van de huurder komt. De andere bijkomende exploitatiekosten waarmee in de berekening nog wel rekening moet worden gehouden zijn

beheerkosten, onderhoudskosten voor rekening verhuurder en opstalverzekering. Deze exploitatiekosten worden geraamd op totaal € 32.300,— per jaar (geïndexeerd).

Bij de verhuur van de semi-permanente woningen wordt de huurder huur in rekening gebracht. De hoogte van de huur is berekend op basis van het waarderingstelsel zelfstandige woonruimte (zie bijlage 3). Op basis hiervan is gerekend wij met een aanvangshuur van € 550,00 per woning per maand (geïndexeerd). Dit is onze inkomstenbron.

-financieel perspectief in 25 jaar-

Uit de doorrekening van dit uiteengezette scenario (4 jaar gebruik Oekraïense vluchtelingen en 21 jaar verhuur aan eigen inwoners) blijkt de exploitatie te sluiten met een kleine plus van € 71.549. Hiermee wordt onderbouwd dat de investering met dit scenario rendabel kan worden gemaakt.

Om het risico te illustreren ingeval het gebruik door Oekraïense vluchtelingen 3 jaar duurt in plaats van 4 jaar is een scenario gemaakt dat van deze 3 jaar uitgaat. In dit geval is sprake van een verlies van totaal € 332.759,—.

Risico op verlies kunnen op diverse manieren beheerst of ontlopen worden. De eerste optie is dat het rijk zich garant stelt voor het berekende risico. Immers, de risico's vloeien direct voort uit de aanschaf van semi-permanente woningen voor de langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen. Als financiële risico's zich aandienen nadat het gebruik door vluchtelingen is gestopt en verhuur inwoners wordt overwogen is er de optie de woningen te verkopen tegen boekwaarde. Een andere optie is een exploitatietekort aan te zuiveren uit de reserve betaalbare woningen, groot € 2,1 mln. en de woningen te handhaven voor verhuur aan inwoners.

In bijlage 2 is het overzicht van de financiële doorrekening weergegeven.