# RAADSVOORSTEL

gemeente HEEZE-LEENDE

| | |
|---|---|
| Onder verantwoordelijkheid van | R. Groenewoud |
| Onderwerp | RV: Middelen aankoop en tijdelijke exploitatie Jan Deckerstraat 16, 16a en 18 |
| Zaaknummer | 0000365350 |
| Programma | Programma 2.1 Wonen en bouwen |
| Voorstelnummer | 25.70 |
| Info bij<br>Telefoonnummer<br>Emailadres | Dhr. J van den Boomen<br>+31634031432<br>jboomen@heeze-leende.nl |
| Rondetafelgesprek | 6 oktober 2025 |
| Opiniërende/Besluitvormende raad: | besluitvormende raad |

Aan de raad,

| **Wat houdt het voorstel in het kort in (max 4 regels):** |
|---|
| Het beschikbaar stellen van een krediet voor de strategische aankoop van Jan Deckerstraat 16, 16a en 18 in Heeze. Waarna we met een tijdelijke exploitatie van het pand deze investering verwachten kostendekkend te krijgen. |
| **Wat is het probleem / waarom moet de raad hierover een besluit nemen?** |
| De gelegenheid doet zich nu voor om dit (strategische) pand aan te kopen. De bevoegdheid voor het doen van strategische (grond)aankopen ligt bij het college (art. 160 Gemeentewet). Het budgetrecht ligt echter bij de gemeenteraad (artikel 189 Gemeentewet). |
| **Eerdere besluitvorming over dit onderwerp:** |
| Op dit onderwerp heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden. |
| **Wat zegt het raadsprogramma hierover en/of welke kaders heeft de raad hierover al meegegeven?** |
| In het raadsprogramma geeft de raad opdracht aan het college om aan te sturen en initiatief te nemen op “Een actieve rol van de gemeente in casu grondverwerving en woningbouw” |
| |
| |
| **Toelichting op het voorstel:** |
| Het college wil het pand aan de Jan Deckerstraat 18 aankopen om regie te houden op de toekomstige herontwikkeling van het gebied aan de Jan Deckerstraat 12 t/m 20. In de tussentijd wordt het pand ingezet als doorstroomlocatie voor statushouders. De gemeente staat onder toezicht van de provincie vanwege het niet behalen van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Met dit voorstel wordt een concrete stap gezet in het realiseren van deze taakstelling, zonder dat daarmee het tekort op reguliere sociale woningen verder op loopt. De gezamenlijke huisvesting van statushouders bied ook de mogelijk gericht begeleiding in te zetten om optimaal te sturen op integratie en het vinden van werk. |

**Wat zijn de argumenten om dit zo te gaan doen?**

- **Regie op herontwikkeling:** Door het pand aan te kopen, behoudt de gemeente invloed op de toekomstige invulling van het perceel.
- **Taakstelling huisvesting statushouders:** De inzet als doorstroomlocatie draagt bij aan het realiseren van de wettelijke taakstelling, waarmee wordt voldaan aan de provinciale aanwijzing.
- **Financiële haalbaarheid:** De combinatie van rijkssubsidie (DSL-regeling), huuropbrengsten en verwachte verkoopwaarde maakt het project naar verwachting kostendekkend.

**Wat willen we met dit voorstel bereiken (beoogd resultaat)?**

- Aankoop van het pand en tijdelijke inzet als doorstroomlocatie.
- Bijdrage aan het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
- Voorbereiding op toekomstige herontwikkeling van het perceel.

**Zijn er alternatieve mogelijkheden overwogen? Zo ja welke?**

Ja, er is overwogen om het pand niet aan te kopen en de herontwikkeling af te wachten. Dit zou echter betekenen dat de gemeente geen regie heeft over de invulling van het perceel en dat een kans op tijdelijke huisvesting verloren gaat, terwijl de druk op het realiseren van de taakstelling toeneemt.

**Welke beleidsmatige of juridische consequenties heeft dit voorstel?**

- Er moet een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik als doorstroomlocatie. Mocht dit niet mogelijk zijn kan het college besluiten af te zien van de aankoop. Vanwege de strategische waarde van het pand kunnen we het alsnog aankopen. In dit laatste geval kunnen we deze locatie wel gebruiken voor de huisvesting van gezinnen of huishoudens die wachten op een woning. Dit kan wel een negatieve invloed hebben op de exploitatie. Besluitvorming door het college moet hierover nog plaatsvinden.

**Past een en ander in de reguliere begroting of zijn hier incidenteel/ structureel extra middelen voor nodig?**

Voor dit voorstel zijn incidentele middelen nodig voor aankoop en verbouwing en de exploitatielasten én -baten moeten worden opgenomen in de begroting vanaf 2026. In de bijlage een financieel overzicht met de verwachte baten en lasten. Hieronder een toelichting:

**Voorbereidingsfase:**

- Aan de raad wordt een investeringsbudget gevraagd van € 915.000,-.

**Exploratiefase:**

*Exploitatielasten:*

- de beheerskosten van het pand
- kapitaalslasten (rente en afschrijving)
- begeleiding voor de bewoners (huismeester en begeleiding bij integratie en werk) gedurende de DSL regeling tot 2029

*Exploitatiebaten:*

- huurinkomsten van bewoners
- Subsidie van de rijksoverheid gedurende de DSL-regeling tot 2029, de bestaat uit:
    - Een transformatie subsidie voor de verbouwingskosten, waarschijnlijk ca. € 100.000,- (50% van verbouwingskosten)
    - Een subsidie van € 60,- per dag, per persoon voor maximaal 1 jaar per persoon.

**Eindfase:**
Na afloop van het gebruik als doorstroomlocatie kunnen we de herontwikkeling in gang zetten, het pand kan dan voor de boekwaarde worden ingebracht in een grondexploitatie óf worden verkocht aan een ontwikkelaar.

Er zijn risico's verbonden aan de hoogte van de subsidie, de kosten van begeleiding en de uiteindelijke verkoopwaarde. Deze worden gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

**Hoe gaan we dit besluit een vervolg geven (waaronder communicatie naar buiten toe en planning)?**

De besluitvorming door de raad over het beschikbaar stellen van financiële middelen, evenals de aankoop van het pand door de gemeente. Parallel aan dit traject wordt de vergunningsaanvraag voorbereid. Naar verwachting kan deze eind september worden ingediend. De vergunningsaanvraag wordt gepubliceerd.

In het kader van deze vergunningsaanvraag zal er een omgevingsdialoog plaatsvinden waarin omwonenden (inwoners en bedrijven) worden geïnformeerd over de tijdelijke exploitatie met onzelfstandige bewoning. Het huisvesten van statushouders is een reguliere gemeentelijke taak; in andere gevallen wordt hierover ook niet actief gecommuniceerd. Daarnaast blijft de centrumfunctie op de begane grond beschikbaar. Zodra de aankoop, vergunning en tijdelijke huisvesting geregeld zijn, kan hiervoor een openbare selectieprocedure gestart voor tijdelijke verhuur.

**Beslispunten:**

1. Een investeringsbudget van € 915.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en verbouwing van het pand aan de Jan Deckerstraat 16, 16a en 18.
2. De exploitatielasten vanaf 2026 in de begroting in programma 2 bij te ramen met de genoemde exploitatielasten in de bijlage .
3. De exploitatiebaten vanaf 2026 in de begroting in programma 2 bij te ramen met de genoemde exploitatiebaten in de bijlage .
4. Kennis te nemen van het verwachte eindresultaat en de bijbehorende risico's.

Heeze-Leende,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,
De secretaris, De voorzitter,

M.C.I. Smits T.M. Heldens