

College van B&W

Datum	4 juli 2023
Zaaknummer	2023-276951
Afdeling	Ruimte Henk-Jan Bouwhuis
Portefeuillehouder	M. Eggink
Onderwerp	Opdracht verkenning locaties huisvesting verschillende doelgroepen.

Besluit

1. Bijgevoegd raadsvoorstel “Opdracht verkenning locaties huisvesting verschillende doelgroepen.” voorleggen aan de gemeenteraad.
2. Wethouder Eggink aan te wijzen als Bestuurlijk opdrachtgever.

Inleiding

Naast de aankoop van Zutphenseweg 106 en 106a is onderzoek nodig voor locaties voor de middel lange termijn (10 jaar). Bijgevoegd raadsvoorstel voorziet in de opdracht van de raad aan het college om voor een zo kort mogelijke termijn de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken.

In bijgevoegde raadsvoorstel vraagt u aan de gemeenteraad, het volgende:

1. Opdracht geven voor een verkenning, op grond waarvan het college een besluit kan nemen voor de realisatie van 2 locaties voor tijdelijke huisvesting voor elk 35 woonunits.
2. De te realiseren locaties aanwijzen voor bewoning van vluchtelingen uit Oekraïne en andere doelgroepen in de verhouding 80/20.
3. Vaststellen van de criteria waarop de locaties worden gewaardeerd.
4. Instemmen om het college mandaat te geven voor aankoop van locaties (indien nodig), en het krediet hiervoor, zo nodig, achteraf beschikbaar te stellen.
5. Instemmen om het benodigd krediet voor de realisatie en beheer, zo nodig, achteraf beschikbaar te stellen.

Beoogd maatschappelijk effect

Snel voorzien in extra woningen voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast ook voorzien in huisvesting voor andere doelgroepen. We leveren hiermee een bijdrage aan een dak boven ieders hoofd. Ook geven we op deze manier invulling aan de huisvesting van Oekraïners in de gemeente Lochem.

Argumenten

1.1 De opdracht leidt tot een advies voor de 2 meest geschikte locaties, voor elk 35 woonunits

De opdracht luidt: beoordeel de locaties uit de Kernvisies Wonen en de overige locaties die bij de uitgangspunten in dit memo genoemd zijn. Geef advies over welke 2 locaties het meest geschikt zijn voor elk 35 woonunits. Geef per locatie aan:

- De voor- en nadelen van de locatie op basis van de criteria;
- De technische haalbaarheid;
- De ligging t.o.v. voorzieningen en de bereikbaarheid;
- De financiële haalbaarheid en de budgetten waaruit realisatie plaatsvindt.

Het college stelt een Projectleider, een ambtelijk opdrachtgever en bestuurlijk opdrachtgever aan.

Samen komen zij tot een opdracht conform de richtlijn Projectmatig werken overeen, rekening houdend met de criteria die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

1.2 De opdracht stelt het college in staat een besluit te nemen over de te ontwikkelen locaties.
De opdracht leidt tot een overzichtelijke waardering op de verschillende uitgangspunten van de onderzochte locaties. Deze informatie stelt het college in staat een besluit te nemen over de te ontwikkelen locaties.

1.3 De opdracht leidt zo snel als mogelijk tot aanvullende huisvesting

De planning ziet er als volgt uit. Uitvoering van de verkenning vindt plaats in de maanden september en oktober. Op basis daarvan schrijft de organisatie een advies dat het college begin november ontvangt. Het advies geeft het college informatie om een besluit te nemen om 2 locaties te ontwikkelen, voor elk 35 woonunits. Aansluitend op het collegebesluit volgt een vervolgoopdracht aan de organisatie vanuit de bestuurlijk opdrachtgever en het MT voor het ontwikkelen van de vastgestelde locaties.

1.4 Het college waardeert de locaties op de volgende criteria.

De criteria gebruikt de organisatie bij de totstandkoming van het resultaat van de opdracht: een waardering van de mogelijke locaties met advies voor 2 te ontwikkelen locaties.

- *Deze beide locaties niet in dezelfde kern.*
De 2 locaties die de organisatie voorlegt in het advies aan het college moeten verspreid liggen in de gemeente en niet allebei in dezelfde kern. Dit is onafhankelijk van de ontwikkeling Zutphenseweg 106/106a.
- *In verband met urgentie van de opgave: realisatie op locaties uit de kernvisies, met voorrang kijken naar onze eigen gronden.*
Snelheid is een uitgangspunt voor de opdracht, in verband met de urgentie om woonruimte voor vluchtelingen uit Oekraïne en andere mensen te realiseren. Om die reden zijn de zoekgebieden in de onlangs vastgestelde Kernvisies wonen het vertrekpunt; deze zijn al in beeld en het draagvlak voor wonen op deze locaties is bekend. Om snelheid te maken wordt met voorrang gekeken naar de gronden waarvan de gemeente de eigenaar is. Om snelheid te maken is alleen semi-permanente woningbouw in beeld. Het realiseren van permanente woningbouw heeft een langere doorlooptijd.
- *Andere locaties buiten de kernvisies zijn niet uitgesloten.*
Aanvullend op de locaties uit de kernvisies worden een aantal kansrijke gebouwen en locaties verkend, die (mogelijk) beschikbaar komen. Hiervoor is een lijst die om privacy- en bedrijfsvoering argumenten niet bij naam genoemd worden.
- *Tijdelijke huisvesting spoedzoekers heeft voorrang ten opzichte andere invulling locatie*
Het kan voorkomen dat er een keuze gemaakt moet worden voor realisatie van deze opdracht op een locatie of realisatie van andere huisvesting of andere opgaven op diezelfde locatie. Wanneer zich deze afweging voordoet, en er is geen realistische alternatieve locatie voor deze opdracht, dan krijgt de realisatie van deze opdracht: 2 locaties te ontwikkelen voor elk 35 woningen, voorrang voor die locatie.
- *Combinaties met andere plannen zijn mogelijk*
Binnen de zoekgebieden is ook een combinatie mogelijk van deze tijdelijke woonunits en reguliere permanente woningbouw.
- *Als de woningbouw bijdraagt aan behoud van voorzieningen, is dat een plus*
De keuze van de locaties kunnen ook een plus zijn voor het huidige voorzieningenniveau in een kern.
- *De woonunits zijn gereed voor bewoning op 1 augustus 2024.*
De woonunits moeten gereed zijn op 1 augustus 2024. Dit heeft te maken van de kortst mogelijke doorlooptijd van de vervolgoopdracht voor realisatie en beheer.

2.1 Het zwaartepunt van de opdracht is het realiseren van tijdelijke woonunits.

De opdracht raakt meerdere portefeuilles. Omdat het zwaartepunt van de opdracht het realiseren van tijdelijke woningen is, wordt voorgesteld wethouder Eggink, portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling, te benoemen als Bestuurlijk opdrachtgever.

Risico's en kanttekeningen

1.1. Het strakke tijdpad voor de opdracht verdraagt geen tegenslagen.

Alle tegenslag leidt automatisch tot uitloop op de planning. Het onderzoek naar de technische haalbaarheid kan bijvoorbeeld meer tijd blijken te vragen dan geschat, of het onderzoek van de locaties buiten de kernvisies. We zijn bij de locaties buiten de kernvisies afhankelijk van derden, omdat het gronden betreft van andere eigenaren. Het is niet bekend of de eigenaren hun locaties

willen verkopen, of dat zij aan de verkoop bepaalde voorwaarden willen verbinden. In dergelijke situaties kan de opdracht niet volgens planning uitgevoerd worden.

1.2. Een geschikte projectleider moet nog gevonden worden.

We gaan ervanuit dat we een projectleider kunnen vinden binnen de bestaande organisatie. Als dit niet lukt moet het college besluiten andere werkzaamheden uit te stellen, om zo het MT in de gelegenheid te stellen capaciteit vrij te maken. Of er moet extern een projectleider geworven worden. Hiermee komt de beoogde start van het project (september '23) en daarmee de planning in gevaar.

1.3 Externe financieringsbudgetten maken de opdracht financieel afhankelijk van de keuzes van derden.

De realisatie en het beheer van de 2 locaties met 35 woonunits worden (mede)gefinancierd vanuit gelden van andere overheden. De wet- en regelgeving op dit onderwerp kan veranderen. Dit kan gevolgen hebben voor de uitvoering van de opdracht en de financiële haalbaarheid van de realisatie van de 2 locaties.

1.4 Voor vluchtelingen uit Oekraïne is op dit moment niet duidelijk waar zij kunnen wonen in de periode direct na het aflopen van de contracten met EuroParcs en de Bloemenkamp

De opdracht beoogd huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne te realiseren, in 80% van de woonunits. Een kanttekening bij de opdracht is dat de contracten voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne niet tot 1 augustus 2024 lopen, en ook niet verlengd kunnen worden tot die datum zoals het er nu naar uitziet. Dat betekent dat voor de periode van het aflopen van de contracten tot het beschikbaar komen van de woonunits op de 2 te realiseren locaties andere huisvesting gevonden moet worden. Wanneer de opdracht voor de verkenning of de opdracht voor realisatie en beheer uitloopt, betekent dit dat de periode van alternatieve huisvesting ook langer wordt.

Integraal

Dit voorstel is integraal tot stand gekomen. Medewerkers vanuit Ruimte en MO zijn hierbij betrokken en dit voorstel sluit aan op het besluit voor de aankoop van Zutphenseweg 106/106a te Lochem. Bij de uitvoering van de opdracht wordt een projectteam samengesteld uit medewerkers vanuit verschillende disciplines.

Communicatie/ burgerparticipatie

Voor dit project is externe communicatie of burgerparticipatie niet van toepassing. Voor de vervolgoopdracht het daadwerkelijk ontwikkelen en realiseren van de vastgestelde locaties zijn communicatie en burgerparticipatie een belangrijke onderdelen.

Uitvoering

Aansluitend aan besluit van de gemeenteraad wordt een projectplan gemaakt, conform de richtlijn Projectmatig werken.