

Interne memo

Aan: College

Zaaknummer:

Van: [redacted]

Kopie:

Datum: 27-10-2022

Onderwerp:

**Quickscan mogelijke huisvesting vluchtelingen
Ampsenseweg 10 Lochem**

Aanleiding

Pactum aan de Ampsenseweg 10 is gefuseerd met de VIGO-groep. Dit is voor hen aanleiding om na te denken over de toekomst van de locatie, mede gelet op het feit dat er nu ruimtes leeg staan. Op dit moment zijn er circa 32 kinderen gehuisvest op een maximale capaciteit van 40 plekken. Toekomstscenario's van VIGO variëren van door-exploiteren tot het op korte termijn afstoten van de locatie. Om de exploitatie rendabel door te kunnen zetten is meestal een minimale bezetting van 24 personen noodzakelijk. Op deze grote locatie zal dat waarschijnlijk niet voldoende zijn.

Bij eventuele verkoop denkt VIGO ook aan het COA. Over toekomstscenario's wordt aankomende 4 november door VIGO intern verder gesproken.

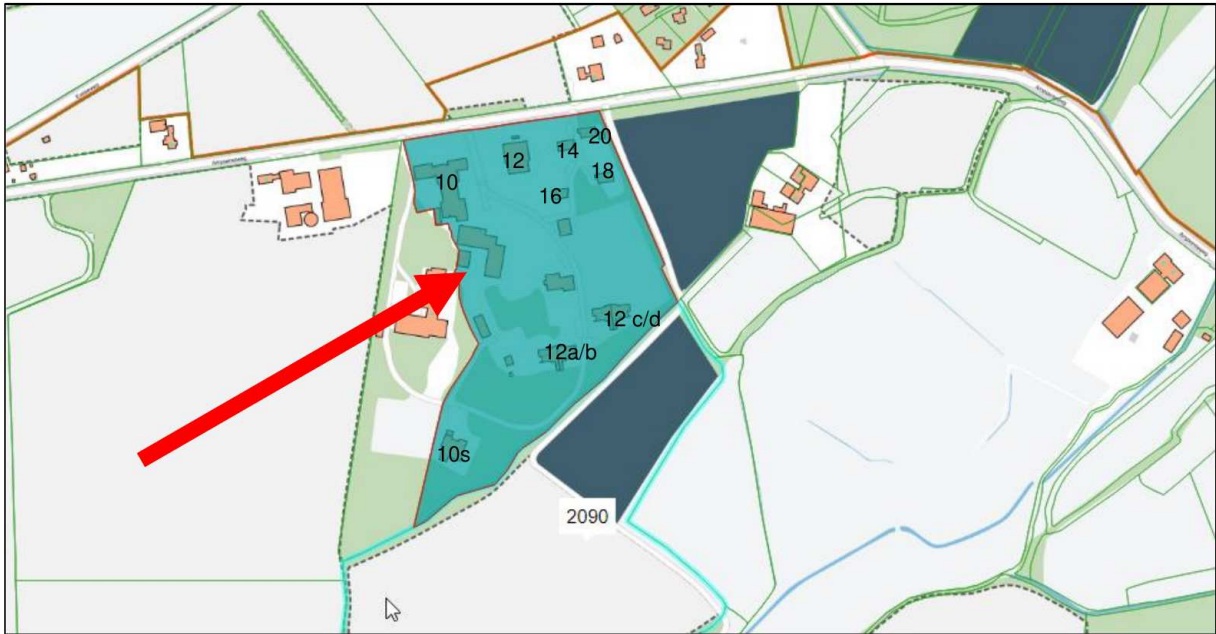
Ampsenseweg 10 biedt wellicht mogelijkheden voor de opvang van vluchtelingen. Het gaat dan mogelijk om: Oekraïners, statushouders en/of AMV-ers (of combinaties daarvan). VIGO is bereid om hierover met de gemeente in gesprek te gaan. Deze quickscan onderzoekt mogelijke kansen en bedreigingen bij (gedeeltelijke) ingebruikname van de locatie door de gemeente.

Situatieschets



Ampsenseweg 10

Het perceel is 56.660 m² groot met daarop opstallen in bouwjaar variërend van 1970 tot 2012. Het betreft onder andere schoollokalen, woonruimtes, kantoor en een techniekruimte. De voorzijde van Ampsenseweg 10 in gebruik bij de 'Lochem Lions' en aan de zuidzijde van het terrein is Sterrenwacht Phoenix gevestigd. Op dit moment is niet bekend welke afspraken Pactum met deze gebruikers heeft gemaakt.



Kadastraal perceel LRN02 B 2636 met huisnummers

Quickscan

In grote lijnen zijn er een aantal mogelijke toekomstscenario's denkbaar:

1. VIGO behoudt locatie voor jeugdhulp aanbod.
2. VIGO wil een deel van de huisvesting verhuren aan de gemeente.
3. VIGO verkoopt perceel en panden aan de gemeente.
4. VIGO verkoopt aan een andere partij, mogelijk COA. COA wil graag een POA-locatie realiseren (opvang van 50-80 AMV-ers).

In het tweede scenario blijft de VIGO-groep het complex gedeeltelijk gebruiken voor jeugdhulp. Zij geven dan mogelijk alleen toestemming voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Huisvesting van statushouders en/of minderjarige vluchtelingen in combinatie met jeugdhulp is voor hen niet bespreekbaar.

Tijdelijke, niet zelfstandige bewoning past binnen het bestemmingsplan. Dit scenario is dus vrij eenvoudig uit te voeren ervan uitgaande dat VIGO daarmee instemt en de huidige wooneenheden geschikt zijn, of met beperkte investeringen geschikt zijn te maken. Omwonenden moeten wel goed worden geïnformeerd. Exclusief begeleiding zou er dan plaats kunnen zijn voor 8 tot 16 personen.

Als VIGO voornemens is de gehele locatie af te stoten dan zijn daar meerdere varianten op denkbaar. Om de kansen en bedreigingen goed in beeld te brengen is het noodzakelijk te weten welke doelgroepen de gemeente dan zou willen opvangen: Oekraïners, spoedzoekers, AMV-ers of statushouders. Desondanks is er in het algemeen wel iets te zeggen dit scenario en daarbij relevante aspecten.

Hieronder is dat in tabelvorm weergegeven. Daarbij zijn mogelijke kansen en bedreigingen toegevoegd. Vanwege het korte tijdsbestek en onduidelijkheid over de toekomstplannen van VIGO betreft het een beoordeling op hoofdlijnen.

Aspect (zakelijk)	Kansen	Bedreigingen
Bestemming: In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'maatschappelijk'.	Ruime bestemming. Veel activiteiten zijn onder 'maatschappelijk' te vatten.	

Aankopen van de locatie.	<p>Optimale regie op gebruik van het complex.</p> <p>Locatie biedt in de toekomst wellicht mogelijkheden voor realisering van andere gemeentelijke doelstellingen (tiny-houses, bijzondere woonvormen etc.).</p>	<p>Het is aannemelijk dat de huidige eigenaar onder marktconforme condities wil verkopen. Dit vergroot de kans op andere onwenselijke kopers die bereid zijn een hogere prijs betalen.</p> <p>COA is mogelijk ook geïnteresseerd en wellicht nog andere partijen. Dit kan een prijsopdrijvend effect hebben.</p>
Huren van de locatie.	Financiële impact beperkter dan bij aankoop.	<p>Onduidelijk hoe lang opvang noodzakelijk zal zijn.</p> <p>Eventuele gemeentelijke investeringen gaan mogelijk verloren na beëindiging van de huurperiode.</p>
Beleid: Afwegingskader woon/zorginitiatieven in het buitengebied.	<p>Aanbod van 3-milieu Jeugdhulp wordt voor de zorgregio behouden bij intensiever gebruik van het terrein.</p> <p>Bij committeren door college aan taakstelling 2023 is behoefte aan extra opvang statushouders.</p> <p>Lokale behoefte aan huisvesting voor Oekraïners</p>	<p>Kapitaalvernietiging van schoolgebouw bij sluiting.</p> <p>Extra zorgkosten voor gemeente op Jeugdhulp en Wmo bij opnemen van nieuwe doelgroep.</p> <p>Er is op dit moment geen specifieke lokale/regionale vraag naar AMV-ers. De veiligheidsregio heeft de capaciteitsvraag van het Rijk wel meegenomen naar de bespreektafels. Huisvesting AMV-ers draagt niet bij aan de sociale en zorg-infrastructuur. Zet deze juist verder onder druk.</p> <p>Sociale draagkracht/draaglast raakt uit evenwicht bij meer dan 36 bewoners/cliënten.</p> <p>Huisartsen zijn nu al overbelast door onderbezetting en instroom van meer zorg-migranten.</p>

Aspect (maatschappelijk)	Kansen	Bedreigingen
Impact op de buurt/draagvlak	De ligging in het buitengebied is het aantal direct omwonenden beperkt. Alleen Kennisinstituut Al Islah (Ampsenweg 8) is direct aangrenzend.	De komst van vluchtelingen brengt voor omwonenden vaak vrees mee voor overlast. Aard en omvang van de groep, alsmede de regie voerende partij kunnen daarvoor bepalend zijn.

		Draagvlak voor vluchtelingen uit andere landen dan Oekraïne is kleiner.
Verkeersveiligheid/ontsluiting	De locatie is goed bereikbaar per auto en met de fiets. Aan de voorzijde zijn parkeerplaatsen aanwezig.	De Ampsenseweg is vrij smal en in de spits rijdt er veel autoverkeer. Er is geen goede verbinding voor voetgangers. Er stopt geen bus voor het complex. De dichtstbijzijnde bushalte ligt nabij het kruispunt Rengersweg/Ampsenseweg.
Impact op maatschappelijke (zorg-)organisaties	<p>Intensiever gebruik van het schoolgebouw op het terrein geeft mogelijk verlichting elders voor het onderwijs aan anderstaligen.</p> <p>Tijdelijke huisvesting mogelijk maken voor van oorsprong Lochemmers, die al langere tijd een woning zoeken, biedt extra kansen voor hen en voor noaberschap en integratie. Zo ontlast informele hulp de zorg-organisaties.</p> <p>Er ligt een landelijke opgave betreft statushouders/AMV-ers en Oekraïners. Door ruimte te bieden aan de doelgroepen binnen het COA domein, verdelen we de last over het land. COA en NIDOS worden geholpen bij het behalen van de doelstelling.</p>	Er is grote krapte op de arbeidsmarkt voor zorgpersoneel. Dat is al een knelpunt bij het huidige zorgaanbod in Lochem. Meer zorgaanbod geeft meer tekorten aan personeel.
Inburgering	Vluchtelingen die mogen werken kunnen bijdragen aan de grote vraag naar personeel. (AMV-ers mogen niet werken zolang hun status niet bekend is).	Impact is erg afhankelijk van de te huisvesten groep. Randvoorwaarden zijn onder andere kinderopvang, scholing en vervoer. Daarnaast is medewerking noodzakelijk van partners (Vluchtelingenwerk, 't Baken, woningbouwcorporaties etc.). Dit vergt nadere studie.
Huidige populatie Pactum	De nu aanwezige kleine wooneenheden zijn een wenselijke ontwikkeling in de Jeugdhulp. Maar overgang naar een gewone woonwijk is dat nog meer.	<p>Kinderen hebben vaak een toewijzing voor deze woon/behandelplek van een half jaar of langer. Uitplaatsing wegens sluiting is onwenselijk.</p> <p>We willen van de grote terreinen af met vele tientallen cliënten. Dus juist geen forse uitbreiding van aantal bewoners.</p>

Communicatie	Bij een wijziging van het huidige gebruik is een goed communicatietraject essentieel. Als de gemeente initiatiefnemer is (huur/koop) dan is communicatie en participatie aan de gemeente.	Bij aankoop door een derde partij is er minder invloed op communicatie met de raad en de omgeving. Politiek en omgeving kunnen zich gepasseerd voelen of gebrek aan transparantie ervaren
Bruikbaarheid bestaande opstallen.	Is mede afhankelijk van de te vestigen doelgroep en de technische staat. Een inspectie heeft nog niet plaatsgevonden.	

Conclusies

De vestiging van een beperkte groep (8-16) Oekraïners lijkt op korte termijn mogelijk indien de VIGO daaraan wil meewerken. Over het huisvesten van een grotere groepen vluchtelingen en statushouders bij aankoop/huur door de gemeente, zijn op dit moment nog geen duidelijke uitspraken mogelijk. Dat is enerzijds afhankelijk van de doelgroep die de gemeente hier wil huisvesten, en anderzijds van de toekomstplannen van VIGO.

Aandachtspunt is dat er nog andere doelgroepen (spoedzoekers) in de gemeente zijn. Deze worden niet bedient met het in gebruik nemen van deze locatie. Wel kan ingebruikname ertoe leiden dat er reguliere woningen vrijkomen voor spoedzoekers. Benoemd moet nog worden de relatie met de raadsopdracht om meerdere (nieuwe) locaties voor spoedzoekers te inventariseren.

Betrokken disciplines bij een eventuele volgende stap

Als de VIGO-groep de locatie wil verkopen, of voor langere termijn wil verhuren aan de gemeente, is de inzet van een bredere groep collega's noodzakelijk om de geschiktheid voor opvang te kunnen beoordelen. Het gaat dan om een nadere analyse van ruimtelijke ordeningsaspecten (verkeer, milieu etc.) en een toets op eventueel noodzakelijke vergunningen. Voor aankoop/verhuur kan het team Vastgoed worden ingeschakeld. Zoals eerder al aangegeven is een goede Communicatie-strategie (inzet team Communicatie) essentieel. Dat geldt ook bij aankoop en gebruik van het complex door het COA.

Een extern bureau is noodzakelijk om een bouwkundige inspectie uit te voeren. Het gaat dan om de staat van de diverse gebouwen maar ook om de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Afhankelijk van de te huisvesten doelgroep kan door deze partij ook een inschatting worden gemaakt van de kosten nodig om bestaande opstallen aan te passen. Als dat niet mogelijk kan ook in kaart worden gebracht wat de sloopkosten zijn al dan niet in combinatie met nieuwbouw of huisvesting met een tijdelijk karakter. Bij een onderhandelingstraject over aankoop wordt vaak een onafhankelijke externe partij ingeschakeld voor het opstellen van een taxatierapport.

Aanvullende ambtelijke en externe inzet is uiteindelijk afhankelijk van de te vestigen doelgroep. Dit kan specifiek worden uitgewerkt zodra daar meer over bekend is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1