

From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: 01/04/2024 12:03:13
To: "WOOverzoeken" 5.1.2e
Cc:
Subject: FW: Concept raadsvoorstel huisvesting statushouders ter bespreking donderdag 2 juni

Hoort bij woo verzoek buitelaar

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 14:50
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Concept raadsvoorstel huisvesting statushouders ter bespreking donderdag 2 juni

Was dit rapport jou bekend?
Ik kan de lijst met locaties nog niet vinden.
5.1.2e 5.1.2e was projectleider van dit onderzoek.

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 juni 2022 17:03
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Concept raadsvoorstel huisvesting statushouders ter bespreking donderdag 2 juni

Dag allen,

Bijgevoegd het raadsvoorstel huisvesting statushouders en het haalbaarheidsonderzoek.

Morgenochtend spreken 5.1.2e 5.1.2e en ik met 5.1.2e over dit onderwerp.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 juni 2022 17:01
Aan: 5.1.2e 5.1.2e; Dorique Kerkdijk 5.1.2e Eric-Jan de Haan
5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e nk 5.1.2e; Lex de Goede 5.1.2e
5.1.2e < 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Sebastiaan van 't Erve
5.1.2e Wendy Goodin 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Onderwerp: Concept raadsvoorstel huisvesting statushouders ter bespreking donderdag 2 juni

Dag allen,

Morgenmiddag bespreken we het concept raadsvoorstel over versnelde huisvesting van statushouders.

Bijgevoegd vinden jullie 5 stukken:

- Het concept raadsvoorstel
- Het haalbaarheidsonderzoek dat Bureau Stedelijke Planning (BSP) in onze opdracht uitgevoerd heeft.
- De planologische (quick) scan die BSP uitgevoerd heeft
- De scenario studie naar de financiële haalbaarheid van diverse opties
- De motie "Opvang, wat kan wel", ter achtergrond

Ik besef dat het een flinke portie leeswerk is.

Hopelijk kunnen jullie in deze drukke dagen toch de rust en tijd vinden om vooral het concept raadsvoorstel goed te bekijken.

Groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e | Beleidsadviseur participatie | afd. Maatschappelijke Ontwikkeling | Programmamanager
Omgevingswet

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA Lochem | 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e | 5.1.2e | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag. Vrijdag werk ik niet.

VERKENNING HAALBAARHEID ALTERNATIEVE HUISVESTINGS- CONCEPTEN

VOOR STATUSHOUDERS EN ANDERE DOELGROEPEN IN DE GEMEENTE LOCHEM

1 JUNI 2022

Status:
Status:

Eindrapport

Deel 5

mei 2022
Een product van:

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

689416
5.1.2e @iplan.nl

DCD Amsterdam Team

5.1.2e
5.1.2e

sirée Eriks MSc

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Peter Bergman/Voor r

5.1.2e 5.1.2e

@sweco.nl

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

In

opdracht van:

52100357 Lochem Huurvesting Statushouders

Gemeente Lochem
opdracht

waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke

Projectnummer:

52100357 Referentie:

MANAGEMENTSAMENVATTING	5
INLEIDING	6
1 ACHTERGROND HUISVESTINGSOPGAVE EN WOONBELEID LOCHEM	9
2 KADER VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN	11
3 VERKENNING MOGELIJKHEDEN VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN	12
3.1 LOCATIE	
3.2 TYPE WONINGEN	
3.3 TERMIJN EN PROCEDURES	
3.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID	
3.5 EIGENDOM	
3.6 SOCIALE IMPACT	
4 HAALBAARHEID VAN SCENARIO'S VOOR ALTERNATIEVE HUISVESTING	20
4.1 WAT BEPAALT DE HAALBAARHEID?	
4.2 SCENARIO 1: ZORGVULDIG EN GEDEGEN	
4.3 SCENARIO 2: SNEL TOT RESULTAAT	
4.4 SCENARIO 3: WEDDEN OP TWEE PAARDEN	
4.5 SCENARIO 4: GULDEN MIDDENWEG	
4.6 CONCLUSIE	
5 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	25

MANAGEMENTSAMENVATTING

AANVULLENDE HUISVESTING NODIG VOOR HUISVESTING STATUSHOUDERS homer words 1

De gemeente Lochem heeft moeite om te voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dit komt onder andere door het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt. De gemeenteraad van Lochem heeft in dit kader op 25 oktober 2021 unaniem de motie 'Opvang, wat kan wel' aangenomen. Opvang, wat kan wel

Hierin

het college verzoekt om naar alternatieve woningen en

locaties te zoeken voor het huisvesten van statushouders en/of opvang van asielzoekers. Dit heeft geleid tot een verkenning naar de haalbaarheid van alternatieve woonoplossingen.

De situatie in Oekraïne heeft de

opdracht verbreed en urgenter gemaakt. In plaats van huisvesting voor ca. 50 statushouders in combinatie met andere doelgroepen, is er een opgave voor huisvesting van 50 tot 250 statushouders en mensen uit Oekraïne, g

VERKENNING: MOGELIJKHEDEN EN BEREIDHEID VOOR GEMENGDE CONCEPTEN homer words 1

emengd met
lokale woningzoekenden zoals jongeren en starters. De verkenning naar de haalbaarheid is uitgevoerd op basis van verschillende

iepende onderzoeken Gesprekken met gemeente, corporaties, ondernemers en statushouders zelf heeft informatie geleid over de opgave

, de mogelijkheden en het kader waar huisvestingsconcepten aan moeten voldoen. mogelijkheden en welwillen

heid is in
de gemeente Lochem om te werken aan concepten die huisvesting bieden aan statushouders en andere groepen die in een politieke geschiktheid zijn om te benutten voor huisvesting

Ook co orporaties zien
het belang om bij te dragen aan meer huisvestingsmogelijkheden. Een verkenning van mogelijkheden
vraagstukken is uitgewerkt

VRAAGSTUK HUISVESTINGSOPGAVE: BEHOEFTE AAN SNELLE ÉN PERMANENTE OPLOSSING homer words 1

de
hieronder aan bod komen

De gemeenschap in Lochem staat voor een dilemma. De urgentie wordt gevoeld om snel voor huisvesting te zorgen, waarmee statushouders, Oekraïners maar ook Lochemse jongeren en andere woningzoekenden snel aan woonruimte geholpen

ACHTERGROND HUISVESTING EN WOONBELEID LOCHEM

zich meebrengt en een risico vormt voor zorgvuldigheid en het draagvlak onderbewoners. Financieel en qua draagvlak heeft permanente ontwikkeling van gemeentelijke locaties daarom de voorkeur. Dit biedt ook de lange termijn meer ruimte voor alle woningzoekenden die behoefte hebben aan betaalbare

woonruimte. Hiermee ligt er voor de korte termijn alsnog een opgave voor oplossingen op de korte termijn.

- **evonden worden: zoeken** alleerst door toch te **zoeken**
maar
een combinatie van permanente en tijdelijke huisvesting die kan worden vastgesteld op een vast
oplossing om te kijken **om te** kijken wat er nodig is om tijdelijke huisvesting wel mogelijk te maken. De combinatie met permanente ontwikkeling kan financieel ruimte bieden om tekorten op te vangen. Ook kan gekeken worden of er naar de aanpak kan worden verplaatst kunnen worden, waardoor er ook meer ruimte komt in

de businesscase.

Qua locatie moet gekeken worden welke gronden het meest geschikt is om snel te benutten voor tijdelijke huisvesting. Dat vraagt een analyse van technische en planologische geschiktheid en een verkenning van het draagvlak in de omgeving. Ook moet er dekking gezocht worden voor de

financiële lasten. Financiële bijdragen vanuit rijk en/of provincie voor de toekomstige uitdagingen zijn er alternatieven in de bestaande bouw die anders worden

- **Kunnen worden:**
Benutten bestaande bouw. Er is in 2021 verkend welke mogelijkheden er zijn in de bestaande bouw. Deze verkenning heeft niet tot resultaat geleid. De toenemende urgentie en een bredere uitvraag samen met partners zoals
- **corporaties en ondernemer** verruiming van mogelijkheden voor de inzet van niet
woningen. Een aanpak kan worden periode soepeler om te gaan met regels voor bewoning. Dit kan op zeer **korte termijn** voor meer huisvestingsmogelijkheden leiden. Ook hier moet rekening worden gehouden met een grote opgave voor de gemeentelijke organisatie om deze ontheffingen af te geven. Ook is er een risico dat dit in de toekomst tot een ingewikkelde handhavingsopg
- **ave kan leiden wanneer de termijn verstrijkt.**
De urgentie voor de opvang van mensen uit Oekraïne heeft laten zien dat aanpak kan worden daarom tot slot gekozen worden om de huidige manier van tijdelijke

INLEIDING

AANLEIDING homer wisten D

7 **Allgemeenten in Nederland**
krijgen huisvesten van statushouders. In 2021 hadden veel gemeenten moeite om de **zee** van een inhaalslag in de behandeling verblijfsvergunningen door de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND) **Afghanistan**. Er is een stevig beroep gedaan op gemeenten om te zorgen voor opvang


en om statushouders tijdig te huisvesten **Ondanks inzet vanuit de gemeente** **hulpunt** **het** bovendien laag is. Dat betekent dat er beperkt woningen **vrijkomen die kunnen** worden toegewezen aan statushouders. Daarnaast neemt de druk op de sociale woningvoorraad toe omdat steeds meer mensen met een bepaalde **voorzieningen voor** '2021' **unaniem de motie** **Opvang, wat kan wel** alternatieve woningen en locaties te zoeken voor het huisvesten van statushouders en/of opvang van asielzoekers. Het verkennen van alternatieve concepten voor huisvesting van statushouders past binnen de bredere aandacht voor wonen binnen de gemeente Lochem. De verkenning moet de gemeenteraad in staat stellen om k

De gemeenteraad van Lochem heeft op 25 oktober aangenomen, waarin het college wordt verzocht om naar alternatieve woningen en locaties te zoeken voor het huisvesten van statushouders en/of opvang van asielzoekers. Het verkennen van alternatieve concepten voor huisvesting van statushouders past binnen de bredere aandacht voor wonen binnen de gemeente Lochem. De verkenning moet de gemeenteraad in staat stellen om k

UW VRAAG homer wisten D

de huisvestingsopgave van deze statushouders **Sweco** gevraagd een verkennend onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid

van alternatieve concepten voor huisvesting van statushouders in gemeente Lochem. Uw vraag is in de loop van het onderzoek verbreed als gevolg van de oorlog in Oekraïne. **50** mensen uit Oekraïne een veilige, maar tijdelijke opvanglocatie gevonden in Lochem. Hoewel er veel onzeker is over het verloop van de oorlog en of mensen in Nederland blijven, **moet rekening** gehouden worden dat huisvesting nodig heeft

alternatieve  concepten voor huisvesting urgenter en groter is geworden. **Deze hier**

alternatieve
 op in het rapport leest u

LEESWIJZER (korte versie)

van de resultaten.

In het eerste hoofdstuk schetsen de achtergrond bij de opname van huisvestingsbehoeftes **mensen uit Oekraïne**. Hierbij leggen we ook de relatie met de brede opgaven op het gebied van wonen in Lochem. Vervolgens wordt ingegaan op de huisvestingsconcepten. In hoofdstuk 2 gaan aan huisvestingsconcepten aan moeten voldoen. Hoofdstuk 3 laat zien met welke

 aspecten rekening gehouden moet worden bij de keuze voor **huisvestingsconcepten**. Bijvoorbeeld als het gaat om de keuze voor tijdelijke of permanente behoeft

ing en de gevolgen voor de procedures en exploitatie:  ' hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van vier scenario **s uitgewerkt.**

1 ACHTERGROND HUISVESTINGSOPGAVE EN WOONBELEID LOCHEM

AANTREKKELIJKE WOONREGIO kanen wijke.0

Lochem ligt in een aantrekkelijke regio om te wonen. De aantrekkingskracht van **de regio Lochem** is de afgelopen jaren gestegen, waardoor de bevolking en het aantal huishoudens sterker groei dan verwacht. (Ook de behoefte aan (nieuwe) woningen is daardoor groter dan waar bij regionale woningbouwafspraken en in **de** woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Daarin is voor Lochem een bandbreedte vastgesteld van 600 tot 1.300

HERIJKING WOONVISIE LOCHEM kanen wijke.0

woningen in de periode tot 2030. indien aanpak voor woningbouw op een gebied van **an de woonvisie Lochem 2018-2025. In het addendum bij de woonvisie 2018 ' 2025** Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem

- **wordt benoemd dat de**
- **nieuwbouw in Lochem zich richt op de volgende doelgroepen:**
- **Jongeren die graag in het dorp willen blijven wonen;** (Ouderen die behoefte hebben aan passende huisvesting; jonge gezinnen die in de gemeente Lochem willen blijven)

wonen of zich willen vestigen. Naast het bouwen voor **bovenstaande doelgroepen** wordt in het addendum de **behoefte benoemd aan nieuwe woon** en bouwvormen (kleine betaalbarewoningen, collectieve woonvormen, klein en zelfvoorzienend wonen, circulair **bouwen en**

OPGAVE HUISVESTING STATUSHOUDERS EN OEKRAÏENSE VLUCHTELINGEN kanen wijke.0

7 aanpak van de maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Nederland hebben **een opgave voor het huisvesten van** statushouders. Het Rijk bepaalt ieder half jaar de taakstelling voor het aantal te

Gemeente **L O C H E M** Gemeente
 Lochem moest in 2021 54 statushouders huisveste n. Per 1 januari 2022 is de huishoudersbestand
personen. De taakstelling voor 2022 is vastgesteld op 46. Plus de achterstand uit 2021 komt dit meer op 56 personen. het 2022
 23 statushouders gehuisvest. Da t bedenkt dat er voor de rest van het jaar nog huisvesting op personen gevonden

moet worden.
 De huisvestingsopgave is in 2022 echter verbreed. De oorlog in Oekraïne heeft geleid tot een toename van
 Het **is** in ruime gemeente Lochem getukt om in korte tijd
 opvang voor ca. 20 mensen uit
 Oekraïne te organiseren. Dit door locaties die beschikbaar zijn gesteld als
 noodopvang en particulieren die mensen opvang aanmerkt als statussho
 uder , maar hebben wel urgent behoefte aan passende huisvesting.
 Tegelijkertijd gaat het om een woningbehoefte met veel complexiteit De omstandigheden in Oekraïne aanhoudt wat de
 veranderen constant. De vraag is hoe **duurt**

KNELPUNT: GEBREK AAN BESCHIKBARE EN PASSENDE WONINGEN kan niet worden

en
 in hoeverre mensen in Nederland en in Lochem blijven aan huisvesten van statushouders. Het belangrijkste knelpunt word t
 ervaren is het gebrek aan beschikbare en passende woningen. In het algemeen komen er beperkingen bij in Loche
en vluchtelingen Daarnaast sluit de woning die vrijkomt niet altijd aan bij de gezinssamenstelling van de statushouders
 . Extra complexiteit hierbij is dat veel statushouders te maken hebben met nareizigers, maar dat het
 proces daaromheen nog niet altijd duidelijk is. Dilemma is dan of je een
 alleenstaande (met bijvoorbeeld 5 nareizigers) al huisvest in een grote
 gezinswoning vooruitlopend op de nareizigers. Het kan echter zijn dat nareizigers volgen

kan dit zorgen voor

vraagtekens bij omwonenden (waarom krijgt een alleenstaande een grote
 woning?). Een ander knelpunt is dat de verdeling van woningen leidt tot concentratie van statushouders.
 Zo zijn in het centrum van Lochem relatief veel kleinere woningen
 te vinden, waardoor veel alleenstaande statushouders hier terecht komen. aan de zuidkant van Zuiderenk

komen daardoor veel gezinnen terecht. Dit slot is de beschikbaarheid een knelpunt. Dit kwam
 ook terug in gesprekken met Statushouders zijn vaak afhankelijk van het openbaar vervoer.
 statushouders zelf.
 Voor een aantal kernen geldt dat de verbinding niet goed is. Huisvesting van
 statushouders in deze kernen is daarmee minder ideaal, wat spreiding

2 KADER VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN

KADER VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN

De verkenning van alternatieve huisvestingsconcepten start bij het in beeld brengen van lokale voorraad concepten en het is gebaseerd op bestaand beleid en gesprekken met betrokken organisaties over de 'risico's' voor alternatieve huisvestingsconcepten voor statushouders in Lochem. We hebben hiervoor gesproken met de gemeente Lochem en de Industriële Kring Lochem (IKL). Op basis hiervan komt naar voren dat huisvesting voor

- voldoen aan de volgende punten: **Het minimaal 50 personen**. Dit kan in één enkel project, maar ook door een concept op verschillende plekken tot opschaling voor 2
- 50 personen wenselijk.** menging van verschillende groepen statushouders en niet statushouders. Dit komt tegemoet aan de wens van statushouders zelf om woningen onder Lochemse woningzoekenden, waaronder jongeren. De huisvesting moet daarnaast **echt een thuis bieden** aan de bewoners. Dit maakt dat de uitstraling van het concept belangrijk is en dat er aandacht wordt besteed aan sociaal contact tussen bewoners en de verbinding met de buurt
- 50 personen Sociaal contact** verschillende huishoudentypen **personen** statushouders en mensen uit Oekraïne bestaen zowel uit alleenstaanden als **uit** gezinnen. Ideaal bieden huisvestingsconcepten een oplossing voor beide huishoudentypen in combinatie met andere doelgroepen. Er moet een **geschikte locatie zijn: in/aan** een kern, nabij voorzieningen en (toegankelijk met het openbaar vervoer) Woningen zijn betaalbaar voor de doelgroep: een huurprijs tot de aftoppingsgrens (grens waarmee volledige huurtoeslag ontvang) Het concept moet financieel **haalbaar zijn** en er moet een partij zijn die wil investeren. De komst van mensen uit Oekraïne **gerealiseerd kunnen worden** nauwe samenwerking met en/of betrokkenheid van (lokale) partijen zoals woningcorporaties en het bedrijfsleven van Lochem. Het concept moet passen binnen de ambities op het gebied van

3 VERKENNING MOGELIJKHEDEN VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN

1 2 3 4 5 6
breed
en afhankelijk van de situatie en wensen in de gemeente. Zijn er bijvoorbeeld geschikte panden om (tijdelijk) te transformeren, is er braakliggende grond beschikbaar en zijn er partijen die bereid zijn om te investeren. En zo ja, onder welke voorwaarden. Vervolgens is ook de vraag voor welke termijn de huisvesting beschikbaar moet zijn en of het con
gaan we in op de zes vraagstukken die inzicht geven in de wensen en **en**

- **gemeente Lochem**
- **Is deze locatie ook geschikt?**
Type
- **worden? Termijn en procedures**
: Hoe lang blijven de woningen staan (10 jaar, 15 jaar of veertig jaar)? Welke behoeven consequenties voor proceduren
- **en exploitatie. Financiële habaarheid: Wat kost het concept**
- **en hoe ziet de exploitatie**
- **eruit?** Eigendom: van wie is de grond? Van wie zijn de woningen? Sociale impact: het belang van aandacht voor beheer en

3.1 LOCATIE

bewoners en omwonenden Lochem vastgesteld. Onderdeel van deze woonvisie Begin 2022 is de woonvisie van Lochem vastgesteld. Onderdeel van deze woonvisie is de ambitie om 1.300 woningen toe te voegen. In aparte kernvisies wordt uitgewerkt waar deze woningbouw opgave kan landen. De gemeente heeft door deze ontwikkelingen redelijk zicht op locaties waar (op termijn) woningbouw voorzien wordt. Enkele van deze locaties voldoen aan de basiscriteria: in/nabij een kern, nabij voorzieningen en/of De bereikbaar met het openbaar vervoer. gemeente Lochem is bereid om te verkenen of deze locaties versneld **op een** passende

manier kunnen worden ingezet voor de huisvesting van statushouders en **andere** geproefde locaties is een planologische scan uitgevoerd. Daar is bekeken

1 2 3 4 5 6
welke
 beperkin gen mogelijk verwacht worden. Uit deze scan komt naar voren dat de potentiële locaties redelijk vergelijkbaar zijn. Zo gaat het om locaties z onder bestemming wonen en zonder afwijkingenbevoegdhei d. Dit betekent dat er op dit

WONINGSCONCEPTEN

1.3 om dit wel mogelijk te maken. Welke procedure gevolgd moet worden, hangt af van de termijn die gekozen wordt voor de huisvesting (tijdelijk, semi-permanent of permanent)

3.2 TYPE WONINGEN

permanent) . Hier wordt in paragraaf 3.3 verder op ingegaan. Er is tegenwoordig een scala aan mogelijkheden aan snel te realiseren huisvesting, **remontabele bouw** en klaar uit de fabriek komt **tot demontabele bouw** die in korte tijd gerealiseerd wordt en ook weer uit elkaar te **halen is** . De woningen variëren daarnaast van kleine woonunits geschikt voor éénpersoonshuishoudens, tot volledige eengezinswoningen. De mogelijkheid om de woningen te verplaatsen en/of te demonteren sluit goed aan bij het uitgangspunt voor circulariteit en **duurzaamheid** . Een andere voorwaarde, namelijk het bieden van een thuis, vraagt om concepten die qua uitstraling en comfort aansluiten bij de eisen voor permanente bouw. Bij tijdelijke huisvesting tot 10 jaar is ook toegestaan om huisvesting met mindere De kwaliteit te realiseren **huisvesting** kan **krijgen** , met woningen die bijvoorbeeld beperkt geïsoleerd zijn **zowel qua warmte als geluid** . Omdat dit niet aansluit bij **eerstgeenemde uitgangspunten** wordt gefocust op meer kwalitatieve, verplaatsbare



en permanente huisvesting **huisvesting**

FIGUUR 1: DEMONTABELE BOUW: BLOQZ, OLBECON (LOCHEM); REMONTABELE BOUW FIJN WONEN – VAN WIJNEN; TIJDELIJKE WOONUNITS (DEN BOSCH); TIJDELIJKE HUISVESTING LARS (LELYSTAD)



3.3 TERMIJN EN PROCEDURES



huisvesting op de gemeentelijk locatie

zijn

financiële haalbaarheid van

s, in 3.4 wordt verder

kan worden toegevoegd

verschillende keuzes te maken over de duur van de huisvesting. Deze keuzes

het concept. In deze paragraaf gaan we in op de procedure

ingezoomd op de financiële haalbaarheid

Tabel 1 geeft een overzicht welke termijnen gehanteerd kunnen worden en wat dit betekent voor de procedure.

Te zien is dat huisvesting voor maximaal 10 jaar gerealiseerd kan worden met een relatief snelle formele procedure van minder dan 4 maanden.

Voor huisvesting langer dan 10 jaar is er een buitenplanse afwijking nodig met een reguliere procedure van ruim een half jaar. Een volledige bestemmings /omgevings

procedure, omdat de volgt op de bestemmings

/omgevings planwijziging. Voor alle procedures geldt dat alleen de formele looptijd in het schema is opgenomen. De looptijd in de praktijk is sterk afhankelijk van de locatie : welke onderzoeken zijn nodig

voor de ruimtelijke onderbouwing om de locaties voor (tijdelijke) woningbouw te gebruiken

in hoeverre is er draagvlak in de omgeving en in welke mate wordt er gebruik gemaakt van de mogelijkheden voor bezwaar en beroep tegen de ontwikkeling van woningen. Al deze factoren geven ervoor dat de werkelijke doorlooptijd kan oplopen

van

TABEL 1: OVERZICHT PROCEDURE PER TERMIJN (TIJDELIJKE) HUISVESTING

	PERMANENT	15	Tot 10 jaar	—
permanent)	Permanent	Procedure Afwijken via kruimelprocedure Buitenplanse afwijking van experimentruimte crisis	Procedure	— Nieuw bestemmings
omgevingsplan	Formele looptijd wettelijke procedures	8 weken procedure + 6 weken ter inzage	8 weken procedure + 6 weken ter inzage	6 maanden procedure + 6
vesting	<ul style="list-style-type: none"> Biedt kansen voor locaties waar beperkt weerstand verwacht wordt: relatief snel eerste woningen beschikbaar. Flexibiliteit: na 10 jaar ruimte voor permanente ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> Zorgvuldige procedure naar de omgeving, belangrijk voor evt. vervolgonwikkeling. Flexibiliteit: na 15 jaar ruimte voor permanente ontwikkeling of verlenging termijn. 	<ul style="list-style-type: none"> Zorgvuldige procedure en betaalbare huisvesting voor langere periode beschikbaar. Bouwactiviteit kan na vergunningverlening starten 	<ul style="list-style-type: none"> Zorgvuldige procedure Kansen voor duurzame, permanente gebiedsontwikkeling
-	<ul style="list-style-type: none"> permanente gebiedsontwikkeling Snelheid en ontbreken uitgebreide inspraakmogelijkheden 	<ul style="list-style-type: none"> vormt risico voor draagvlak. Financieel onrendabel. Tijdelijke huisvesting, maar met reguliere 	<ul style="list-style-type: none"> procedure. Meerwaarde tijdelijkheid daarmee beperkt. Volwaardig proces met omgeving en partners om te komen tot goede 	<ul style="list-style-type: none"> invulling van het gebied. Dit kost tijd. bestemmings /omgevings pla

3.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Eén van de kaders voor alternatieve huisvestingsconcepten is dat het concept **16** het concept financieel haalbaar moet zijn. Om zicht te krijgen op de financiële consequenties van huisvestingsconcepten de exploitatie voor verschillende opties in beeld gebracht. In alle opties is gerekend met **50 woonunits**. Er is daarbij gevarieerd in samenstelling van de units, met meer of minder woningen voor alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en gezinnen. De kosten per woonunit zijn in april 2022 van een fabrikant in Nederland. Tabel 2 geeft een overzicht van de doorgerekende opties.

TABEL 2: DOORGEREKENDE OPTIES HUISVESTINGSCONCEPTEN NAAR SAMENSTELLING

WONINGTYPE	OPTIE 1	OPTIE 2	OPTIE 3	OPTIE 4
Alleenstaanden	20	17	20	15
Tweepersoonshuishoudens	10	17	25	25
Gezinnen (+/- 5 pers.)	20	17	5	10

geeft een overzicht van de doorgerekende opties. voor verschillende termijnen: 10 jaar, 15 jaar of 30 jaar. Naast de variatie in woningtype, is bij de doorrekening voor verschillende termijnen 10 jaar, 15 jaar of 30 jaar. conceptuele exploitatie tijdelijke huur. Figuur 1 geeft een samenvatting van de doorrekening van de vier opties. Figuur 2 geeft een samenvatting van de doorrekening van de vier opties. Het exploitatieresultaat geeft aan wat het financiële resultaat is na de genoemde termijn (10, 15 of 30 jaar). Qua kosten is hier rekening gehouden met het bouw en woonrijp maken van een locatie en de kosten voor de woonunits. Voor de opbrengsten is rekening gehouden met verhuur in het sociale segment. Voor de termijnen van 10 en 15 jaar is ook de terugkoop van de woningen de woni

ngen door de fabrikant opgenomen. Na 30 jaar is dit niet meer van toepassing. Benadrukt moet worden dat het hier gaat om een conceptuele berekening met als doel om zicht te krijgen in de financiële impact van keuzes. Dit betekent dat de werkelijke businesscase voor huisvestingsconcepten op specifieke locaties er

- **anders uit kan zien.** Wel kunnen op basis van de doorrekening een aantal constatering en gedaan worden: Tijdelijke huisvesting tot 10 jaar is in geen enkel scenario rond te rekenen. Modulaire, kwalitatieve woningen zijn tegenwoordig gemaakt om zeker 20 tot 30 jaar mee te kunnen. Die kwaliteit betekent dat deze woningen hier worden de levensduur binnen 10 jaar niet af te schrijven zijn. Woonunits kunnen echter
- **verplaatst worden.** Wanneer er zekerheid is op een vervolglocatie, alsnog een haalbare businesscase worden gebouwd. Vanaf een periode van 15 jaar is tijdelijke huisvesting financieel haalbaar te maken. Hierbij valt op dat gezinswoningen sterk drukken op de exploitatie.

woningen meer ruimte. Het scenario waarin vooral huisvesting voor één
 1 7
 woningen meer ruimte.
 Het scenario waarin vooral huisvesting voor één en tweepersoonshuishoudens
 is opgenomen komt daarmee het meest uit

FIGUUR 2: SAMENVATTING CONCEPTUELE EXPLOITATIE TIJDELIJKE HUISVESTING

Scenario 1			Scenario 2		
Woonsegment (2 laags)	variatie [%]	woonu	Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woon
Alleenstaanden	40%	20	Alleenstaanden	33%	17
Tweepersoonshuishoudens	20%	10	Tweepersoonshuishoudens	33%	17
Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	40%	20	Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	33%	17
	100%	50		100%	50
Resultaat		exploitatie resultaat	Resultaat		exploitatie resultaat
V1 DCF 30 jaar	€	5.1.2e	V2 DCF 30 jaar	€	5.1.2e
V1 DCF 15 jaar	€		V2 DCF 15 jaar	€	
V1 DCF 10 jaar	€		V2 DCF 10 jaar	€	

Scenario 3			Scenario 4		
Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woonunits	Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woonunits
Alleenstaanden	40%	20	Alleenstaanden	30%	15
Tweepersoonshuishoudens	50%	25	Tweepersoonshuishoudens	50%	25
Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	10%	5	Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	20%	10
	100%	50		100%	50
Resultaat		exploitatie resultaat	Resultaat		exploitatie resultaat
V3 DCF 30 jaar	€	5.11.23e	V4 DCF 30 jaar	€	5.11.23e
V3 DCF 15 jaar	€		V4 DCF 15 jaar	€	
V3 DCF 10 jaar	€		V4 DCF 10 jaar	€	

3.5 EIGENDOM

een positief resultaat, het scenario met de meeste gezinswoningen als resultaat. De gemeente is eigenaar van locaties die in potentie geschikt zijn voor huisvesting van statushouders

andere doelgroepen. Als gemeente zijn er vers

- **chillende** manieren om deze grondposities in te zetten die landelijk voorkomen. Alles in eigen hand: er zijn gemeenten die ervoor kiezen om de huisvesting volledig in eigen hand te houden. Gemeente is in dat geval zowel eigenaar van de grond als van de tijdelijke woningen. Ook het beheer en de verhuur kan door de gemeente zelf worden uitgevoerd. Dit vraagt veel van de **organisatie** en de gemeente is hier niet op ingericht. Purmerend is een andere optie is dat het beheer wordt gedaan door een corporatie
- **of andere** marktpartij, als die daartoe bereid is.

18 VERKENNING MOGELIJKHEDEN VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN

verhuurder (vaak corporatie).

De verhuurder zorgt in dat geval ook voor het beheer en de verhuur van de woningen. Deze vorm **past bij verhuurders** waarbij flexwonen past in de langer termijn visie. Rendabele inzet van flexwonen vraagt namelijk dat de woningen

- **er is.** **ontwikkellende** partij: een derde optie is dat de grond wordt **verkocht** en dat de volledige ontwikkeling van het huisvestingsconcept onder de verantwoordelijkheid van een **'ontwikkelaar/verhuurder** komt. Als gemeente worden de (financiële) risico's daarmee beperkt. Wel is er

minder invloed op de invulling en de realisatie van het **Corporaties in Lochem** tonen bereidheid om een rol te spelen in de huisvesting

van statushouders en andere aandachtsgroepen.

Dit kan zijn door het beheer van de woningen of de realisatie van de woningen.

lijkt wenselijke optie voor de corporaties. De investering en de bijbehorende risico's

3.6 SOCIALE IMPACT

worden als te groot gezien, terwijl er met permanente ontwikkeling een meer

duurzame oplossing gevonden kan worden. Om huisvestingsconcepten tot stand te brengen gaat het in eerste instantie om de

ook tot een succes

belang.

de omgeving.

BEHEER

Dit vraagt onder andere om een goed beheerconcept en **aandacht bij de verhuur van de woningen.**

succesvolle huisvesting van statushouders en andere

te zorgen voor een prettige woonomgeving voor de bewoners zelf. Zeker wanneer **verschillende**

doelgroepen samen gehuisvest worden,

bijvoorbeeld statushouders, uitstroom uit instellingen, spoedzoekers

jongeren. Effectief beheer kan ervoor **kan bijdragen aan**

g. bewonersinitiatieven die bijdragen aan een veilige en prettige leefomgeving.

Daarnaast is beheer van belang voor omwonenden.

Met name tijdelijke huisvesting gericht op

bepaalde doelgroepen kan leiden tot zorgen bij

VERHUUR

Naast goed beheer is het van groot belang om aandacht te hebben voor de samenstelling van de bewoners.

Naast goed beheer is het van groot belang om aandacht te hebben voor de samenstelling van de bewoners.

Voor de leefbaarheid in iedere buurt of wijk is het van groot belang dat er een goede mix is van zogenaamd dragende en vragende inwoners. Vragende bewo-

ners zijn meer kwetsbare mensen die soms wat extra

ondersteuning nodig hebben. Dragende bewoners **kunnen dat extra**

steuntje in de rug soms geven. Over het algemeen wordt een verdeling van maximaal 50 procent

vragende bewoners en tenminste 50 procent dragende bewoners

aangehouden, maar dit kan variëren afhankelijk van het concept. De leefbaarheid van de bewoners en de

intensiteit van de begeleiding van de bewoners is

Oekraïne-gevlucht zijn **het** ondersc

heid **Deze**

doelgroep

zal net als alle bewoners uit vragende en dragende bewoners bestaan. De groep statushouders van groep samen met Nederlandse mensen te weten. Dit

helpt hen zelf bij de integratie en

het leren van bijvoorbeeld de taal.

Een verdeling

WENSEN VAN STATUSHOUDERS

van 50 procent statushouders en andere bij andere doelgroepen en 50 procent jongeren en/of regulier woningzoekenden kan daarmee alsnog een passende

verdeling zijn.

In gesprek met

statushouders is gekeken wat voor hen belangrijk is aan huisvesting. Het is belangrijk dat er voldoende aandacht is voor

voorzieningen zoals een supermarkt, scholen en de huisarts. Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is van groot belang, o

mdat veel

statushouders hier afhankelijk van zijn. Daarnaast was er

zoals eerder genoemd sterke wens om gemengd te wonen met mensen die Nederlands spreken. Deze mensen zijn van belang om de taal goed te leren. Voor de woning zelf is vooral van belang

dat er voldoende ruimte is, met name

4 HAALBAARHEID VAN SCENARIO'S VOOR ALTERNATIEVE HUISVESTING

S VOOR ALTERNATIEVE HUISVESTING

verschillende scenario's ^{geen}denkbaar op basis van de kaders en parameters die voortkomen uit hoofdstuk drie. Deze parameters zijn:

- Type bouw: verplaatsbaar of permanent
- Termijn: 10 jaar, 15/30 jaar of permanent
- Fasering: de opgave in één keer oplossen op verschillende locaties, of gefaseerd in tijd over verschillende locaties

In dit hoofdstuk gaan we allereerst in op de criteria die bepalend zijn voor de haalbaarheid. Vervolgens worden vier scenario's getoetst op basis van deze criteria. Dit is gedaan op basis van de in hoofdstuk 2 benoemde kaders, ^{die}inzichten uit hoofdstuk 3 en een ambtelijke sessie met medewerkers van de gemeente en corporaties.

4.1 WAT BEPAALT DE HAALBAARHEID?

In deze rapportage staat de opdracht centraal om de haalbaarheid van alternatieve huisvesting te verkennen. Om deze vraag te beantwoorden is het in de eerste plaats belangrijk om stil te staan bij wat de haalbaarheid bepaalt. Op basis van de opgave in Lochem, de geformuleerde kaders voor alternatieve huisvesting en de informatie over huisvestingsconcepten zijn er vier criteria benoemd die bepalend zijn voor de haalbaarheid van huisvestingsscenario's:

- **Snelheid:**
De opgave voor de huisvesting van statushouders en mensen uit Oekraïne is een urgente vraag die op korte termijn al om een oplossing vraagt. Bij afloop van de noodlocaties waar mensen uit Oekraïne nu zijn opgevangen, moet er een alternatief beschikbaar zijn. Dit maakt dat de snelheid waarmee een scenario leidt tot huisvesting bepalend is voor de haalbaarheid.
- **Financiële haalbaarheid:**
Een kader dat is meegegeven is dat alternatieve vormen van huisvesting financieel uit moeten kunnen. Dit is een kader vanuit de gemeente, maar ook corporaties of andere ontwikkelende partijen zullen alleen investeringen overwegen wanneer dit financieel tenminste neutraal uitkomt.
- **Draagvlak:**
Voor de ontwikkeling van alternatieve huisvesting is het wenselijk dat er voldoende draagvlak is voor de ontwikkeling. Dit speelt zowel voor de

voldoende draagvlak is

om draagvlak te houden voor toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld in de uitwerking van de Kernvisies.

- **Organisatiekracht:**
Een belangrijke bepalende factor in de haalbaarheid van alternatieve huisvestingsconcepten is de organisatiekracht van gemeenten, corporaties en andere partners. In hoeverre is er capaciteit en kennis binnen de organisaties om het scenario uit te voeren?

Tot slot wordt er gekeken in hoeverre de scenario's bijdragen aan de opgave voor huisvesting van statushouders en mensen uit Oekraïne. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bijdrage op de korte termijn en op de lange termijn.

4.2 SCENARIO 1: ZORGVULDIG EN GEDEGEN

In scenario 1 wordt gekozen voor permanente bebouwing op een permanente in het schema is opgenomen. De verschillende locaties worden één voor één tot ontwikkeling gebracht. Op het gebied van financiële haalbaarheid, draagvlak en organisatiekracht is dit het meest aantrekkelijke scenario. Dit is dan ook het scenario dat in een werksessie met gemeente en corporaties de grootste voorkeur kreeg.

Financieel kan permanente ontwikkeling goed gerealiseerd worden. Draagvlak is net als bij iedere gebiedsontwikkeling geen garantie. De uitgebreide procedures voor een bestemmingsplanwijziging en permanente bebouwing geeft echter wel ruimte voor een zorgvuldig proces met omwonenden en andere belanghebbenden. Ook wat betreft organisatiekracht vraagt ook permanente ontwikkeling het nodige van gemeente en corporaties. Dit zijn echter vertrouwde processen waar de organisaties goed toe in staat zijn.

Een keerzijde van dit scenario is de snelheid en daarmee de bijdrage op korte termijn aan de opgave rond huisvesting statushouders/vluchtelingen. In hoofdstuk 3 kwam naar voren dat permanente ontwikkeling om een bestemmingsplanwijziging vraagt. Dit is een uitgebreide procedure die over het algemeen jaren in beslag neemt. Dit scenario biedt daarmee een duurzame oplossing voor de opgave op lange termijn, maar vraagt voor de korte termijn alsnog (tijdelijke) huisvestingsoplossingen. Dit kunnen juist ook locaties zijn waar bewoners een paar jaar kunnen wonen (in plaats van ca. 10 jaar).

4.3 SCENARIO 2: SNEL TOT RESULTAAT

Het tweede scenario is gericht op het zo snel mogelijk oplossen van de volledige opgave. Dat betekent dat ervoor gekozen wordt om volledig in te zetten op

opgave. Dat betekent dat ervoor gekozen wordt om volledig in te zetten op de verschillende beschikbare locaties tegelijkertijd in te zetten.

In dit scenario is er op (relatief) korte termijn een oplossing voor de huisvesting van statushouders, mensen uit Oekraïne en andere doelgroepen. Op alle andere punten scoort dit scenario echter negatief en zijn er belangrijke kanttekeningen te plaatsen. Zo biedt dit scenario een oplossing voor de korte termijn, maar wordt op de middellange/ lange termijn een nieuw probleem gecreëerd. Er komen op korte termijn veel meer woningen beschikbaar dan gebruikelijk in Lochem, dit brengt risico op (tijdelijke) leegstand met zich mee. Ook vraagt dit te veel van de organisatiekracht van met name corporaties, die in een korte periode een ongewoon groot aantal verhueringen moeten organiseren. Ditzelfde zal gelden voor de gemeente en organisaties betrokken bij de ondersteuning en begeleiders van nieuwkomers. De periode van 10 jaar voor alle locaties, betekent vervolgens dat al deze woningen na 10 jaar rond dezelfde periode ook weer vrij komen. Er vanuit gaande dat er geen leegstand (meer) is, betekent dit een grote opgave om deze mensen van alternatieve woonruimte voorzien.

Naast de praktische bezwaren is in hoofdstuk 3 naar voren gekomen dat tijdelijke huisvesting voor een periode van 10 jaar altijd onrendabel is. Dit maakt dat deze optie niet financieel haalbaar is. Corporaties zullen naar verwachting dan ook niet bereid zijn om in dit scenario te investeren. Kiezen voor tijdelijke huisvesting vraagt een andere investeerder of een investering van de gemeente zelf. De conceptuele doorrekening laat zien dat bij 50 tijdelijke woningen op één locatie gedacht moet worden aan een investering van ca. 5,5 tot 6,5 miljoen euro. Na 10 jaar verhuur blijft er een verlies over van ca. 1 tot 2 miljoen euro voor de huisvesting. Dit is exclusief kosten die gemaakt worden in de voorbereiding en het (sociaal) beheer van de woningen.

4.4 SCENARIO 3: WEDDEN OP TWEE PAARDEN

Scenario drie gaat voor een combinatie van scenario 1 en 2. Er wordt hierbij gekozen om 1 locatie snel in te zetten voor verplaatsbare huisvesting voor een termijn van 10 jaar. De overige locaties worden ingezet voor permanente ontwikkeling.

In theorie biedt dit scenario het goede van beide scenario's: snel woningen beschikbaar op de korte termijn, maar ook een duurzame investering in betaalbare huisvesting voor de lange termijn. Dit scenario is dan ook positief als gekeken wordt naar de bijdrage aan de opgave op zowel de korte als de lange termijn.

Toch worden er bij dit scenario in de ambtelijke werksessie kanttekeningen geplaatst. De belangrijkste bezwaren financieel het draagvlak en de gevolgen voor de organisatiekracht. De snelheid waarmee tijdelijke huisvesting tot stand kan komen, kan negatief ervaren worden door de omgeving. Ook kan er de vrees zijn

dat tijdelijk later omgezet zou kunnen worden in permanente woningbouw. Dit alles kan leiden tot wantrouwen en ingewikkelde procedures. Daarnaast hebben zowel de gemeente als de corporaties geen ervaring met tijdelijke huisvesting, waardoor dit extra inspanning vraagt.

Net als in scenario twee geldt ook hier dat de tijdelijke huisvesting voor 10 jaar niet rendabel is. In dit geval gaat het echter om een enkele locatie en kunnen de permanente locaties mogelijk compenseren voor het verlies dat gemaakt wordt op de tijdelijke woningen.

4.5 SCENARIO 4: GULDEN MIDDENWEG

Het laatste scenario is om te kiezen voor een tussenvorm. Er wordt gekozen voor verplaatsbare woningen op een semipermanente locatie (ca. 20 jaar). Alle locaties worden tegelijkertijd in ontwikkeling gebracht.

Dit scenario kan iets sneller zijn dan permanente huisvesting, waarmee de huisvesting eerder beschikbaar komt. Bij veel weerstand tegen een locatie kan dit verschil echter alsnog beperkt zijn. Het is financieel rond te rekenen, maar minder aantrekkelijk dan permanente ontwikkeling. Net als bij tijdelijke huisvesting in scenario 2, zorgt ook dit scenario voor een vraagstuk naar de toekomst toe: wat als de tijdelijke afwijking na 20 jaar afloopt? Belangrijkste bezwaar tegen dit scenario is de beperkte meerwaarde ten opzichte van permanente ontwikkeling.

4.6 CONCLUSIE

De conclusie uit de verkenning van deze scenario's is dat er geen optimaal scenario is dat op alle punten optimaal scoort (zie **zie** scenario is dat **zie** financiële haalbaarheid, draagkracht en organisatiekracht. Een zorgvuldige en gedegen oplossing is op veel punten wenselijk, maar leidt op de korte termijn niet tot een oplossing voor het huisvesten van statushouders en andere doelgroepen.

In een ambtelijke werksessie met gemeente en corporaties is getoetst welk scenario de voorkeur heeft. De meerderheid koos hierbij voor het eerste scenario: permanente woningbouw. Tegelijkertijd werd erkend dat dit scenario op de korte termijn echter niet bijdraagt aan de oplossing. Dit zien we terug als we voor de scenario's de bijdrage aan de opgave voor de korte en de lange termijn onder elkaar zetten (Tabel **elkaar zetten**

elkaar zetten rden om extra huisvesting te kunnen bieden aan statushouders, mensen uit Oekraïne en lokale woningzoekenden. Dit maakt dat een variant van scenario 3, waarbij een combinatie wordt gezocht tussen een snelle oplossing en permanente ontwikkeling, mogelijk toch de moeite waard is om verder te onderzoeken.

TABEL 3: MULTICRITERIA ANALYSE SCENARIO'S VOOR HUISVESTING STATUSHOUDERS EN ANDERE DOELGROEPEN

	SCENARIO 1 Zorgvuldig en gedegen	SCENARIO 2 Snel tot resultaat	SCENARIO 3 Wedden op twee paarden	SCENARIO 4 Gulden middenweg
Snelheid	--	++	+/-	-
Financiële haalbaarheid	+	--	+/-	+/-
Draagvlak	+	-	+/-	+/-
Organisatiekracht	+	--	-	--
EINDSCORE	+	--	+/-	-

TABEL 4 OVERZICHT BIJDRAGE AAN DE OPGAVE OP KORTE EN LANGE TERMIJN

Bijdrage aan de opgave op de korte termijn	--	++	+	-
Bijdrage aan opgave op de lange termijn	++	--	+	+

5 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De verkenning naar de haalbaarheid van alternatieve concepten voor huisvesting

CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN
25 De verkenning naar de

haalbaarheid van alternatieve concepten voor huisvesting **dat**
er geen eenvoudige weg is om snel tot een huisvestingsconcept te komen dat

Kiezen voor
tijdelijkheid zorgt ervoor dat huisvesting snel

risicovol en wordt niet gedragen door bijvoorbeeld corporaties. Tijdelijke huisvesting voor een langere periode

is financieel haal
baar te maken, maar vraagt een langere procedure waardoor de huisvesting minder snel gereed is. Alsnog is

die procedure niet alleen voor tijdelijke huisvesting maar ook voor permanente huisvesting wordt in algemene zin als het meest

gezien. Zowel

qua haalbaarheid als om ook op de lange termijn

voldoende huisvesting te kunnen bieden aan statushouders en andere
woningzoekenden

De gemeenschap in Lochem staat daarmee voor een dilemma. De urgentie wordt

gevoeld om snel voor huisvesting te zorgen, waarmee statushouders en ook Lochemse jongeren en andere woningzoekenden snel aan woonruimte

geholpen kunnen worden. De dr

uk is hoog om te zorgen dat al deze groepen een woning vinden, ook na afloop van de tijdelijke opvanglocaties voor mensen uit

25 Oekraïne die nu zijn ingericht. De consequentie van kiezen voor **echter**

ch mee brengt en

een risico vormt voor zorgvuldigheid en

het draagvlak onder bewoners. Financieel en qua draagvlak

heeft permanente ontwikkeling van gemeentelijke **locaties**

Dit biedt ook de lange termijn meer ruimte voor woningzoekenden die behoefte hebben aan betaalbare woonruimte. Hiermee

L i s t

- er voor de korte termijn alsnog een opgeve voor oplossingen op de korte termijn.

Allereerst door
verder te kijken naar de

combinatie van permanente en

tijdelijke huisvesting. Het kan de moeite waard zijn om samen met corporaties en andere geïnteresseerde partijen om tafel te gaan

kijken met permanente ontwikkeling kan financieel ruimte bieden

om tekorten op te vangen.

wat er nodig is om tijdelijke huisvesting toch mogelijk te maken. De

combinatie met permanente ontwikkeling kan financieel ruimte bieden

om tekorten op te vangen financieel verplaatst kunnen worden.

Ten aanzien van de

locatie moet gekeken worden welke gronden het meest

analyse van de technische en planologische geschiktheid en een verkenning van het draagvlak in de omgeving. Ook moet er dekking en/of provincie voor de huisvesting van aandachtsgroepen kan hieraan
26

financiële lasten. Financiële bijdragen vanuit rijk en/of provincie voor de gezocht worden voor de financiële lasten. Financi

- **ële bijdragen vanuit rijk** of provincie bijdragen van aandachtsgroepen **bijdragen.**
kunnen worden: Benutten bestaande bouw. Er is **in 2021**
Benutten bestaande bouw. Er is in 2021 verkend welke mogelijkheden er
verkend welke mogelijkheden er
- zijn in de bestaande bouw **Deze verkenning heeft** inbreukmaking van mogelijkheden voor de inzet van niet

woningen. Een
niet tot resultaat geleid. corporaties en ondernemers kan mogelijk tot nieuwe initiatieven leiden
korte termijn
mijn voor meer huisvestingsmogelijkheden leiden. Ook hier moet
verruim

de toekomst tot een ingewikkelde handhavingsoop

- inbreukmaking van mogelijkheden voor de inzet van niet **korte termijn voor meer huisvestingsmogelijkheden leiden. Oo**
de termijn verstrijkt.
De urgentie voor de opvang van mensen uit Oekraïne heeft laten zien dat
k hier moet de toekomst tot een ingewikkelde handhavingsoop kan leiden wanneer

planning voor de inzet van niet

De u rgentie voor de opvang van mensen uit Oekraïne heeft laten zien dat oplossingen voort te zetten, en daarnaast vol in te
zetten op het zo spoedig Voor welk scenario
en/of korte termijnoplossing **ook gekozen wordt, duidelijk is**
dat er locaties aanwezig zijn die potentieel geschikt zijn voor woningbouwen dat
corporaties
geen gezamenlijk met de gemeente optrekken om niet betaald te worden voor de inzet van niet **Om op de langere termijn een oplossing te bieden voor de huisvesting van statushouders, jongeren, spoedzoekers en a** ndere
woningzoekenden in Lochem

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Maatschappelijke Ontwikkeling Kenmerk:
Informatie bij: 5.1.2e 5.1.2e Vergadering:
Portefeuillehouder: Marja Eggink
Onderwerp: **Haalbaarheidsonderzoek alternatieve huisvestingsconcepten statushouders**

Voorstel

1. Kennisnemen van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.
2. Versnellen van planvorming voor permanente woningbouw van circa 100 woningen in het sociale huursegment voor statushouders en andere doelgroepen uit de sociale huursector.
3. Deze woningbouw te plannen in de kernen Lochem, Gorssel, Eefde en zo mogelijk Laren.
4. Inzetten van strategische gemeentelijke grondposities voor dit doel.
5. Een tijdelijk huisvestingsconcept voor maximaal 10 jaar uitwerken, gericht op de brede doelgroep van Oekraïense ontheemden, statushouders, asielzoekers en andere doelgroepen.
6. Geen woningbouw voor tijdelijke opvang van de specifieke doelgroep asielzoekers te realiseren.

Inleiding

Op 25 oktober nam de gemeenteraad de motie "Opvang, wat kan wel" aan. Aanleiding was de instroom van vluchtelingen uit Afghanistan en de achterblijvende huisvesting van statushouders. De motie verzoekt het college "Om naar alternatieve woningen en locaties te zoeken voor het huisvesten van statushouders en / of opvang van asielzoekers."

Uitdaging bij het definiëren van de doelgroep van statushouders tot asielzoeker of vluchteling
In de motie worden drie verschillende doelgroepen genoemd. Statushouders zijn mensen die een verblijfsvergunning hebben om permanent in Nederland te wonen. Asielzoekers zitten nog in de procedure om een verblijfsvergunning te krijgen. Een deel van hen zal niet in Nederland mogen blijven omdat hun aanvraag afgewezen wordt. Oekraïense ontheemden hebben weer andere positie, zij mogen maximaal drie jaar in Nederland verblijven zonder formeel asiel te hoeven aanvragen. Deze doelgroepen hebben andere kenmerken en rechten. Het is dan ook niet eenvoudig om één of meerdere huisvestingsconcepten¹ in beeld te brengen die passend zijn voor al deze doelgroepen.

Proces voor het verkennen van huisvestingsconcepten van oktober 2021 tot juni 2022

In november 2021 is een verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor (tijdelijke) noodopvang voor asielzoekers in bestaande leegstaande gebouwen. Dit heeft niets opgeleverd. De leegstand is beperkt, en de enkele te koop staande kantoren waren ongeschikt, te duur, te klein of niet beschikbaar. Daarom is besloten om niet verder te zoeken naar opvanglocaties voor asielzoekers.

Eind 2021 is gekozen om een haalbaarheidsonderzoek uit voeren om mogelijkheden voor het realiseren van (semipermanente) nieuwbouw voor statushouders te verkennen. Voor de uitvoering van dit onderzoek is opdracht gegeven aan Bureau Stedelijke Planning. Het onderzoek vond plaats in de maanden maart t/m mei 2022. Hierbij zijn de woningcorporaties, de Industriële Kring Lochem (IKL) en statushouders die hier al wonen betrokken. Het eindrapport van het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel².

Maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de mogelijke huisvestingsconcepten

Eind februari 2022 ontstond een nieuw opvangvraagstuk door de komst van Oekraïense vluchtelingen. Voor tijdelijke opvang is nu gezorgd. In Lochem staan op peildatum 24 mei 253

¹ Een huisvestingsconcept is het geheel van een locatie, de inpassing in de omgeving, het type woningbouw, en de doelgroepen voor de woning geschikt zijn.

² Zie bijlage 1 - Verkenning haalbaarheid alternatieve huisvestingsconcepten, voor statushouders en andere doelgroepen in de gemeente Lochem, 25 mei 2022

Oekraïense ontheemden ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Op basis van de huidige bezetting en beschikbaarheid is vanaf maart 2023 aanvullende woonruimte nodig om mensen door te kunnen plaatsen vanuit Europarcs. De verwachting is dat, voor zover we dit kunnen overzien, een groot deel van de Oekraïners ook dan nog huisvesting nodig heeft. Ook moeten we er rekening mee houden, gelet op de ervaringen met vluchtelingen uit eerdere oorlogen, dat voor een deel van deze mensen uiteindelijk een permanente woning nodig is.

Ondertussen nam het tekort aan woningen in de goedkope klasse (sociale huur/koopwoningen) verder toe. Vooral starters met een laag inkomen, maar ook mensen die onverwacht een huis nodig hebben en de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang zitten in de knel. Tegelijkertijd blijft de taakstelling voor het huisvesten van statushouders onverminderd hoog. In 2022 moet de gemeente Lochem 56 statushouders huisvesten. Het is realistisch om te verwachten dat we in de nabije toekomst jaarlijks circa 50 statushouders moeten huisvesten.

Leeswijzer voor dit raadsvoorstel

In dit raadsvoorstel beschrijven we eerst de kaders voor de huisvestingsconcepten en de opbrengsten van de uitgevoerde verkenning. Daarna presenteren we vier scenario's en we gaan in op de haalbaarheid van deze scenario's. Tot slot nemen we u mee in het dilemma waar we als Lochemse gemeenschap voor staan. En in de twee sporen die we willen volgen om dit dilemma aan te pakken.

Kaders voor de huisvestingsconcepten

De kaders komen voort uit de motie "Opvang, wat kan wel", uit gesprekken die gevoerd zijn met diverse beleidsmedewerkers, met de woningcorporaties, met de IKL en uit twee groepsgesprekken met statushouders. Hieronder vatten we de kaders kort en verhalend samen.

Het huisvestingsconcept is schaalbaar, zodat we minimaal 50 mensen tot maximaal 250 mensen kunnen huisvesten. Het kan op verschillende locaties toegepast worden, zodat er niet op 1 moment 1 groot wooncomplex neergezet hoeft te worden. De locatie van het wooncomplex is in of aan een kern. Het is nabij voorzieningen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Het wooncomplex biedt ruimte voor het mengen van verschillende doelgroepen. Binnen het wooncomplex zijn woningen beschikbaar voor verschillende huishoudtypen; alleenstaanden, stellen en gezinnen. De woning biedt een echt thuis. En de omgeving stimuleert sociaal contact tussen bewoners. Een woning is betaalbaar, met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. Dat is 5.1.2e voor een- en tweepersoonshuishoudens en 5.1.2e voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Zo kunnen alleenstaande statushouders op dezelfde locatie wonen als stellen die voor het eerst gaan samenwonen of met jonge starters of gezinnen die gevlucht zijn uit Oekraïne.

Het huisvestingsconcept is snel te realiseren. Lokale partijen als woningcorporaties, bedrijfsleven en gemeente ontwikkelen het concept in nauwe samenwerking. De woningbouw past binnen ambities op duurzaamheid en circulariteit. Het bouwen en exploiteren is financieel haalbaar. Er is een partij nodig die wil investeren in het bouwen van de woningen.

Verkenning van mogelijkheden die passen bij de geschetste kaders

Een huisvestingsconcept moet passen in de Lochemse samenleving. Uit de groepsgesprekken met statushouders komt naar voren dat zij graag zij aan zij willen wonen met mensen die al lang in de gemeente Lochem wonen. Mensen willen meedoen in de leefomgeving. De woningen bieden een echt thuis, en voldoen aan alle eisen voor comfort, kwaliteit en uitstraling.

Voor het vinden van potentieel geschikte locaties is een planologische quickscan uitgevoerd³. Hieruit blijkt dat er in verschillende kernen locaties zijn die passen binnen de kaders. De grotere kernen Lochem, Eefde, Gorssel, en Laren zijn gezien de aanwezige voorzieningen en de bereikbaarheid met het OV het meest geschikt. In een aantal van deze kernen zijn al potentieel geschikte locaties in gemeentelijk bezit. De onderzochte locaties hebben nog geen woonbestemming. Er is een aantal procedures die woningbouw mogelijk maken. De procedure, de doorlooptijd ervan en de risico's zijn afhankelijk van het type woningbouw. Voor tijdelijke woningbouw (tot 10 jaar) gelden kortere procedures dan voor (semi-)permanente woningbouw.

³ Zie bijlage 2 – Huisvestingsconcepten voor statushouders in de gemeente Lochem, 21 april 2022

Voor het berekenen van de financiële haalbaarheid is een scenario studie uitgevoerd⁴. De financiële haalbaarheid hangt onder meer af van de exploitatietermijn, het soort woning, en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van een locatie. Uit de scenario studie blijkt dat tijdelijke woningbouw tot 10 jaar altijd een negatief financieel resultaat oplevert. Vanaf een periode van 15 jaar is tijdelijke woningbouw financieel haalbaar te maken. Een groter aandeel gezinswoningen drukt negatief op het financieel resultaat. Een groter aandeel gezinswoningen wordt haalbaarder naarmate de exploitatietermijn langer is. Kosten voor het gereedmaken verschillen sterk per potentiële locatie.

De gemeente Lochem heeft grond in eigendom en kan nieuwe gronden aankopen. Het is echter niet onze rol om zelf woningen te bouwen en te beheren. De corporaties in de gemeente Lochem zijn alleen bereid tot investeren in permanente woningbouw voor een gemengde doelgroep. Corporaties zijn ingericht om woningen te bouwen, toe te wijzen, en te beheren, en de leefbaarheid in de buurt te bewaken. Daarvoor hebben zij de benodigde mensen, systemen en ervaring. Hun ervaring met beheer draagt bij aan een goede integratie van een huisvestingsconcept in de leefomgeving.

Samenwerking met een commerciële ontwikkelaar en/of beheerder is niet waarschijnlijk gezien de focus op het sociale huursegment.

Scenario's voor alternatieve huisvesting en criteria voor haalbaarheid

We hebben vier scenario's gemaakt voor het huisvesten van statushouders en andere doelgroepen. In elk scenario benoemen we het type woningbouw (permanent/verplaatsbaar), de exploitatietermijn (10/15/30 jaar of langer), en de fasering van de ontwikkeling van locaties (tegelijk, of 1 voor 1). Zo komen we tot onderstaande scenario's:

1. **Zorgvuldig en gedegen:** permanente woningen, die langer dan 30 jaar blijven staan, waarbij we locaties 1 voor 1 ontwikkelen, met vertrouwde, uitgebreide ruimtelijke procedures
2. **Snel tot resultaat:** verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties, die maximaal 10 jaar blijven staan, waarbij we verschillende locaties tegelijk ontwikkelen, met versnelde procedures.
3. **Wedden op 2 paarden:** we ontwikkelen snel 1 locatie voor tijdelijke woningbouw, en ontwikkelen andere locaties volgtijdelijk voor permanente woningbouw. We gebruiken verschillende soorten procedures.
4. **Gulden middenweg:** we zetten verplaatsbare woningen tegelijk op meerdere semi permanente locaties, voor een periode van circa 20 jaar. We kunnen verschillende procedures gebruiken.

De haalbaarheid van deze scenario's hangt af van diverse factoren. Op basis van de opgave, de kaders, en de verkenning van de mogelijkheden zijn vier criteria beschreven:

- A. Hoe **snel** kunnen we bouwen, gezien de landelijke druk op opvanglocaties voor vluchtelingen en de situatie in Oekraïne die voortduurt?
- B. Past het huisvestingsconcept binnen de **financiële kaders** van de gemeente en de corporaties?
- C. Hoe is het **draagvlak** voor de beoogde ontwikkeling in de nabije omgeving en de gemeente?
- D. Hebben corporaties en gemeente de **organisatiekracht** om het concept uit te voeren?

Daarnaast beoordeelde het bureau in hoeverre de scenario's bijdragen aan de opgave voor het huisvesten van statushouders en mensen uit Oekraïne op de korte en lange termijn.

Gemeente en woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion hebben elk scenario gewogen op genoemde criteria. De uitkomsten zijn objectief getoetst door een adviseur van SWECO. Onderstaand overzicht toont de uitkomsten van deze analyse.

⁴ Zie bijlage 3 – Notitie scenario studie tijdelijke woningen Lochem, 26 april 2022

TABEL 3: MULTICRITERIA ANALYSE SCENARIO'S VOOR HUISVESTING STATUSHOUDERS EN ANDERE DOELGROEPEN

	SCENARIO 1 Zorgvuldig en gedegen	SCENARIO 2 Snel tot resultaat	SCENARIO 3 Wedden op twee paarden	SCENARIO 4 Gulden middenweg
Snelheid	--	++	+/-	-
Financiële haalbaarheid	+	--	+/-	+/-
Draagvlak	+	-	+/-	+/-
Organisatiekracht	+	--	-	--
EINDSCORE	+	--	+/-	-

De uitkomst van de analyse is dat geen enkel scenario optimaal scoort op alle criteria. Elk scenario kent één of meerdere sterk negatieve aspecten.

Scenario 1 heeft de meeste positieve punten. Het is de meest haalbare en gedragen oplossing. Ook om op de lange termijn voldoende huisvesting te bieden aan statushouders. De deelnemers aan de werksessie hadden in grote meerderheid een voorkeur voor dit scenario. Scenario 1 heeft als negatief punt dat het niet lukt om vanaf maart 2023 huisvesting gereed te hebben.

Scenario 2 heeft één positief punt, snelheid, maar scoort negatief tot zeer negatief op alle andere criteria. Bij snelheid hoort nog wel een kanttekening, namelijk dat bezwaar- en beroepsmogelijkheden kunnen zorgen voor vertraging.

Scenario 3 geeft een gemengd beeld van plussen en minnen. Het (gedeeltelijk) kiezen voor tijdelijke bouw vormt een groot risico voor het draagvlak en heeft meer financiële risico's. De tijdelijke component van het scenario kan niet rekenen op de woningcorporaties als investerende partij. Het volgen van twee sporen scoort positief op snelheid, maar vergt ook meer organisatiekracht.

Scenario 4, de Gulden middenweg, biedt geen voordelen ten opzichte van de andere scenario's.

De uitkomst van de analyse stelt ons voor een dilemma

Er is geen eenvoudige weg om snel een huisvestingsconcept te realiseren dat past binnen alle kaders. Scenario 1, permanente woningbouw, heeft de voorkeur. Het is veilig en gedegen, maar draagt niet bij aan de opgave op korte termijn. Scenario 3 lijkt het beste van 2 werelden te verenigen; snelheid en gedegenheid. Maar de uitvoering van de combinatie van scenario's brengt stevige risico's mee.

Indachtig de opdracht "Wat kan wel", hebben we gekeken hoe we zorgvuldigheid, kwaliteit en snelheid kunnen verenigen. We stellen daarom voor om twee aparte sporen te volgen. Deze sporen lichten we hieronder toe.

Het eerste spoor gaat door op scenario 1, Zorgvuldig en gedegen.

Dat betekent het versnellen van planvorming voor permanente woningbouw. Zo kunnen we over 2 tot 3 jaar circa 100 extra sociale huurwoningen (met huurprijs bij voorkeur tot **5.1.2e** per maand, prijspeil 2022) bouwen verspreid over de kernen Lochem, Gorssel, Eefde en zo mogelijk Laren voor een bredere sociale doelgroep dan alleen statushouders. De gemeente brengt de grondpositie in, de corporaties zorgen voor realisatie en verhuur/beheer. En Lochem, Gorssel en Eefde hebben we grond in eigendom. In Laren hebben we nog geen grond in eigendom, maar zijn wel mogelijkheden tot aankoop.

Deze versnelling wordt onderdeel van het totale woningbouwprogramma. En kan daarmee inhaken op het al ingezette proces van de herijkte woonvisie en de kernvisies.

Het tweede spoor gaat door op scenario 2.

De uitdaging is om medio maart 2023 voldoende en passende tijdelijke huisvesting beschikbaar hebben. De meest passende optie is dan het realiseren van verplaatsbare of demontabele woningen voor maximaal 10 jaar op één van de locaties in gemeentelijk bezit. Deze tijdelijke huisvesting overbrugt een periode van 2 tot 3 jaar tot de realisatie van de permanente woningbouw in spoor 1. En geeft ook in de periode daarna ruimte om fluctuaties in woningmarkt en externe crises op te vangen.

Een snelle procedure is mogelijk voor dit type tijdelijke woningbouw. Maar het brengt risico's mee op het gebied van draagvlak en maatschappelijke acceptatie en integratie. Omwonenden kunnen het gevoel hebben dat tijdelijk uiteindelijk permanent wordt. Dit is in de praktijk ook een optie, maar pas na zorgvuldige afweging van alle belangen. Een zorgvuldige aanpak met transparante communicatie is dan ook een randvoorwaarde voor het realiseren van spoor 2.

Het realiseren van tijdelijke huisvesting voor een periode van maximaal 10 jaar lijkt financieel onrendabel. Maar voor een eerlijke afweging van maatschappelijke kosten en baten moeten we de kosten van tijdelijke huisvesting afzetten tegen de kosten die we maken voor tijdelijke (nood)opvang. Ter indicatie: uit de scenario studie blijkt dat het exploiteren van 50 verplaatsbare woningen over een periode van 10 jaar een negatief resultaat oplevert van circa 5.1.2e Dit is dus 5.1.2e per jaar, ofwel 5.1.2e per woning per jaar.⁵

Gezien de urgentie willen we dit spoor gedurende de zomerperiode uitwerken. We leggen de uitkomsten en consequenties zo snel als mogelijk gezien de beschikbare capaciteit voor aan de raad.

Beoogd maatschappelijk effect

De gemeente Lochem biedt voldoende en passende tijdelijke huisvesting voor mensen die door welke situatie dan ook op korte termijn een woning nodig hebben. De gemeente Lochem vergroot de sociale woningvoorraad waarin mensen met een lager inkomen hun wooncarrière in Lochem kunnen beginnen of voortzetten.

Financiële consequenties

Inzet op spoor 1 vergt extra middelen voor het versnellen en uitwerken van ruimtelijke plannen. Versnelling legt extra druk op de capaciteit van zowel de ambtelijke organisatie als op de capaciteit van de woningcorporaties. De afweging is om inspanningen te prioriteren, of extra capaciteit in te huren.

Inzet op spoor 2 vergt extra middelen voor het inhuren van een externe partij voor nadere verkenning en uitwerking. In het werkbudget voor inhuur van expertise op de opgave huisvesting statushouders is nog 5.1.2e beschikbaar. Dit is waarschijnlijk niet voldoende voor het totale traject om spoor 2 uit te werken en te realiseren. In het raadsvoorstel dat we na het zomerreces aanbieden, leggen we een begroting voor.

Argumenten

1.1. Het haalbaarheidsonderzoek is een belangrijke bron voor dit raadsvoorstel.

Het bevat een uitgebreide beschrijving van de situatie, de kaders, uitkomsten van de verkenning en de scenario's voor huisvesting.

2.1. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat permanente woningbouw voor gemengde doelgroepen het beste past bij de kaders die de betrokken organisaties en mensen geformuleerd hebben.

Dit scenario is financieel haalbaar, kan rekenen op medewerking van de woningcorporaties, en volgt een ruimtelijke procedure die ruimte geeft aan participatie en inspraak van de directe omgeving.

2.2. Het mengen van verschillende doelgroepen vergroot de maatschappelijke integratie en draagvlak

Ook mensen die nu al in Lochem wonen, zoeken een passende sociale huurwoning in de gemeente. Door het mengen van doelgroepen creëren we een mix van mensen die dragen en vragen. Vragende bewoners hebben wat meer hulp nodig. En kunnen dat krijgen van de dragende bewoners in hun directe omgeving. Het specifiek bouwen voor statushouders draagt niet bij aan de inburgering.

2.3. De doelgroepen die het meest urgent een woning zoeken kunnen geen woning kopen of een duurdere woning huren.

Veel statushouders en ontheemden hebben (nog) geen eigen inkomen of verdienen rond of iets boven het minimumloon. Jongeren staan aan het begin van hun carrière, en hebben (nog) niet het inkomen om een eigen woning te kopen of duurdere te huren.

2.4. De woningcorporaties zijn bereid om te investeren in permanente woningbouw in dit segment.

⁵ Zie ook pagina 17 in het Eindrapport verkenning haalbaarheid alternatieve huisvestingsconcepten

Dat komt doordat in het bestaande woningaanbod in de gemeente Lochem relatief weinig goedkopere huurwoningen zijn. Voor woningcorporaties past het invullen van dit gat bij hun maatschappelijke taak. Het is voor hen wel voorwaarde dat woningbouw waarin zij investeren permanent is.

2.5. Het traject van de kernvisies wonen moet nog afgerond worden, en de uitkomsten van dit traject zijn nodig om definitieve locaties voor permanente woningbouw te bepalen.

De planvorming voor de woningbouw van circa 100 woningen in het sociale huursegment halen we naar voren binnen het traject van de kernvisies. De definitieve keuze van locaties, inpassing en te bouwen woningen wordt daarmee onderdeel van de kernvisies.

3.1. De omvang van de huisvestingsopgave is te groot om op 1 locatie en in 1 kern te beleggen.

Het bouwen van circa 100 woningen vraagt een grote locatie. Die hebben we niet in de gemeente Lochem. Ook zou 1 grote locatie het draagvlak in die ene betreffende kern sterk op de proef stellen.

3.2. De grotere kernen Lochem, Eefde, Gorssel en Laren hebben veel voorzieningen en zijn bereikbaar met het OV.

Het realiseren van een huisvestingsconcept in deze kernen past daarmee binnen de gestelde kaders. De andere, kleinere kernen hebben minder voorzieningen en zijn slechter bereikbaar met het OV. In Laren hebben we nog geen grond in bezit, in Lochem, Eefde en Gorssel wel.

4.1. Op grond in bezit kunnen we sneller de gewenste woningbouw realiseren en hebben we meer invloed op de betaalbaarheid van de woningen.

Er is niet eerst een proces nodig voor aanschaf van passende locaties. En we kunnen de rendementseisen voor de betreffende locaties aanpassen en afstemmen op het totale woningbouwprogramma in de gemeente Lochem.

5.1. Een apart spoor voor tijdelijke huisvesting past bij de maatschappelijke uitdaging en geeft duidelijkheid voor de samenleving.

Zo maken we duidelijk dat we de urgente situatie willen aanpakken. Ook in dit spoor kiezen we om verschillende doelgroep gemengd te huisvesten, ongeacht de reden waarom zij urgent woonruimte nodig hebben. Door ook ruimte te bieden aan asielzoekers spelen we in op aankomende wetgeving die alle gemeenten vanaf medio 2023 verplicht om asielzoekers op te vangen.

5.2. Benutten van bestaande bouw en verruiming van regels is al onderzocht en had geen resultaat.

Omzetten en/of verruimen van bestemmingen kost ook doorlooptijd. En door aanpassing van bijvoorbeeld bestemmingen voor bedrijvigheid of recreatie ontstaan in die sectoren weer tekorten. Voortzetting van de huidige opvanglocaties op 1 of meerdere vakantieparken beperkt de toeristische capaciteit. En geeft op den duur problemen met handhaving.

6.1. Er zijn nu geen nieuwe of bestaande, voldoende grote locaties beschikbaar voor de opvang van asielzoekers.

Aparte locaties voor asielzoekers passen niet bij de kaders om alle mensen een echt thuis te bieden en sociaal contact tussen bewoners te stimuleren. Daarbij vangen we ook een groot aantal vluchtelingen uit Oekraïne op. We merken dat we als organisatie en als samenleving tegen grenzen aanlopen. We willen versneld permanente huisvesting realiseren in meerdere kernen, onder meer voor de doelgroep statushouders. Daarmee zetten we alle locaties in die mogelijk geschikt en haalbaar zijn.

6.2. We spannen ons maximaal in.

We vangen lokaal veel vluchtelingen uit Oekraïne op. Daarmee vragen we veel van de samenleving en van onze eigen organisatie en onze partners.

Risico's en kanttekeningen

1. Het exacte aantal Oekraïners dat voor langere tijd of permanent in Lochem zal blijven wonen is nog onbekend.

We weten dat de druk op noodopvanglocaties in Nederland hoog is. In het nieuws zien we geen tekenen dat de situatie in Oekraïne verbetert.

2. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders kan van jaar tot jaar sterk veranderen.

Maar in 6 van de afgelopen 10 jaar kregen een taakstelling voor het huisvesten van 40 tot 50 statushouders, en dit jaar is de taakstelling 56. De pieken zijn daarmee meer maatgevend dan de dalen in de taakstelling.

3. De maatschappij vraagt om het versnellen van woningbouw, maar procedures zijn lang door gebrek aan draagvlak in de nabije omgeving van woningbouwlocaties.

Gezien de omvang en de urgentie is het toch nodig om te kiezen in welke kernen deze woningbouw het meest haalbaar is. En daarbij een programmering van type woningen en doelgroepen te kiezen die aansluit bij de vraag uit de Lochemse samenleving.

4. De financiële haalbaarheid van woningbouw in het sociale huursegment staat onder druk door stijgende materiaalkosten en schaarste aan personeel.

Gezien de urgentie is het geen optie om te wachten op stabilisering van prijzen. We maken goede afspraken en blijven goed in overleg om grip te houden.

6. Enkel kiezen voor permanente woningbouw past niet de urgentie om tijdelijke huisvesting te realiseren voor Oekraïners vanaf maart 2023.

Voor huisvesting vanaf maart 2023 zijn mogelijk alternatieven die beter passen bij de vraag voor tijdelijke huisvesting voor een periode van 3 tot 5 jaar. Daarom stellen we voor om een tweede spoor in te zetten, gericht op tijdelijke huisvesting vanaf maart 2023.

7. We dragen pas op termijn bij aan het acute probleem van de opvang door het COA.

In de gemeente Lochem vangen we echter wel veel vluchtelingen uit Oekraïne op. Dit vergt forse extra inzet op draagvlak (vraag voor hulp) en voorzieningen (onderwijs, zorg bv.).

8. Het Rijk heeft nog geen opdracht gegeven voor het langdurig of permanent huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne.

Op dit moment mogen vluchtelingen uit Oekraïne 3 jaar in Nederland blijven. Voor de periode daarna is er nog geen duidelijkheid gegeven of te geven. Het rijk heeft op dit moment nog geen visie geformuleerd op huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Zij beperkt zich op dit moment tot opvang voor de eerste periode. Dat maakt dat wij als gemeente de kaders missen om over deze eerste periode van opvang van deze doelgroep heen te kijken. Tegelijk beseffen we ons ook dat deze vluchtelingen uit Oekraïne nog langer opvang en huisvesting nodig kunnen hebben, dat we nu werken aan woningbouwplannen en dat deze plannen altijd tijd nodig hebben. Daarom kunnen we nu acteren op wat mogelijk komt.

Uiterlijke besluitneming

We vragen om zo snel mogelijke besluitvorming zodat we tijdig de verdere verkenning en uitwerking van locaties en woonconcepten kunnen uitvoeren.

Uitvoering

De planvorming voor permanente huisvesting integreren we in het totale woningbouwprogramma van de gemeente Lochem.

Voor de uitwerking van de tijdelijke oplossingen per maart 2023 schakelen we een extern bureau in.

Lochem 7 juni 2022,

Burgemeester en wethouders van Lochem,

D. Kerkdijk
secretaris

S.W. van 't Erve
burgemeester

**Bijlage 1 - Verkenning haalbaarheid alternatieve huisvestingsconcepten, voor
statushouders en andere doelgroepen in de gemeente Lochem, 1 juni 2022**

**Bijlage 2 – Huisvestingsconcepten voor statushouders in de gemeente Lochem, 21
april 2022**

Bijlage 3 – Notitie scenario studie tijdelijke woningen Lochem, 26 april 2022

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	Pagina('s): 1 2 5 19 29 30 32 33