

VERKENNING HAALBAARHEID ALTERNATIEVE HUISVESTINGS- CONCEPTEN

VOOR STATUSHOUDERS EN ANDERE DOELGROEPEN IN DE GEMEENTE LOCHEM

1 JUNI 2022

Status:

Eindrapport

Datum:

25 mei 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

www.stedplan.nl

BSP@sweco.nl

Team Wonen

5.15.1.2e

Met inbreng van:

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Voor meer informatie 5.1.2e@sweco.nl of 5.1.2e@sweco.nl

Review:

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

In opdracht van:

Gemeente Lochem



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100357

Referentie: 52100357_Lochem Huisvesting Statushouders

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 >>

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. Hierin is het college verzocht 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 huisvestingconcepten voor statushouders. De situatie in Oekraïne heeft deze 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, gemengd met lokale woningzoekenden zoals jongeren en starters.

VERKENNING: MOGELIJKHEDEN EN BEREIDHEID VOOR GEMENGDE CONCEPTEN >>

De verkenning naar de haalbaarheid is uitgevoerd op basis van verschillende methoden waaronder deskresearch, interviews en verdiepende onderzoeken. Gesprekken met gemeente, corporaties, ondernemers en statushouders zelf heeft tot informatie geleid over de opgave, de mogelijkheden en het kader waar huisvestingsconcepten aan moeten voldoen.

Deze gesprekken hebben laten zien dat er mogelijkheden en welwillendheid is in de gemeente Lochem om te werken aan concepten die huisvesting bieden aan statushouders en andere woningzoekenden. De gemeente is in bezit van gronden die in potentie geschikt zijn om te benutten voor huisvesting. Ook corporaties zien het belang om bij te dragen aan meer huisvestingsmogelijkheden. Een verkenning van de mogelijkheden om dit te doen zorgt echter voor vraagstukken die hieronder aan bod komen.

VRAAGSTUK HUISVESTINGSOPGAVE: BEHOEFTE AAN SNELLE ÉN PERMANENTE OPLOSSING >>

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 kunnen worden. De consequentie van kiezen voor snelheid is dat dit kosten met

zich meebrengt en een risico vormt voor zorgvuldigheid en het draagvlak onder bewoners. 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.

Die oplossing kan op verschillende manieren gevonden worden:

- Allereerst door toch te zoeken naar een combinatie van permanente en tijdelijke huisvesting. Het kan de moeite waard zijn om samen met corporaties en andere geïnteresseerde partijen om tafel te gaan 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 toekomst locaties denkbaar zijn zodat de woonunits na 10 jaar (of korter) 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 de 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 huisvesting van aandachtsgroepen kan hieraan bijdragen.

Daarnaast zijn er alternatieven in de bestaande bouw die nader onderzocht 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 ondernemers kan mogelijk tot nieuwe inzichten leiden.
- Verruiming van mogelijkheden voor de inzet van niet-woningen. Een aantal gemeenten heeft door de hoge urgentie besloten om voor een 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 handhavingsopgave kan leiden wanneer de termijn verstrijkt.
- De urgentie voor de opvang van mensen uit Oekraïne heeft laten zien dat er op korte termijn meer mogelijk is dan vooraf gedacht werd. Er kan daarom tot slot gekozen worden om de huidige manier van tijdelijke oplossingen voort te zetten, en daarnaast vol in te zetten op het zo spoedig mogelijk realiseren van permanente ontwikkeling van de geschikte locaties.

INLEIDING

AANLEIDING >>

Alle gemeenten in Nederland krijgen ieder halfjaar een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In 2021 hadden veel gemeenten moeite om deze taakstelling te halen. De taakstelling was hoger dan voorgaande jaren als gevolg van een inhaalslag in de behandeling verblijfsvergunningen door de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) en de instroom van evacués uit Afghanistan. Er is een stevig beroep gedaan op gemeenten om te zorgen voor opvang van statushouders en om statushouders tijdig te huisvesten.

Ondanks inzet vanuit de gemeente Lochem en de woningcorporaties, is het Lochem in 2021 niet gelukt om aan de taakstelling te voldoen. Een knelpunt is het relatief lage percentage sociale huurwoningen in Lochem, waar de mutatiegraad 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 zorg of ondersteuningsvraag thuis blijven wonen en/of eerder uitstromen uit een voorzieningen voor beschermd wonen of de maatschappelijke opvang.

De gemeenteraad van Lochem heeft op 25 oktober 2021 unaniem de motie 'Opvang, wat kan wel' 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 de huisvesting van statushouders past binnen de bredere aandacht voor wonen binnen de gemeente Lochem. De verkenning moet de gemeenteraad in staat stellen om keuzes te maken op welke manier zijn verder invulling wil geven aan de huisvestingsopgave van deze statushouders.

UW VRAAG >>

Gemeente Lochem heeft aan Bureau Stedelijke Planning / 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. In mei 2022 hebben ruim 250 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 er tenminste een deel van de mensen in de noodopvang huisvesting nodig heeft. Voor uw vraag betekent dit dat de opgave voor

alternatieve concepten voor huisvesting urgenter en groter is geworden. Deze opgave is dan ook meegenomen in het onderzoek. In dit rapport leest u hiervan de resultaten.

LEESWIJZER >>

In het eerste hoofdstuk schetsen we de achtergrond bij de opgave rond huisvesting van statushouders en 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 we in op het kader waar de 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 bebouwing en de gevolgen voor de procedures en exploitatie. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van vier scenario's uitgewerkt. Het rapport wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

1 ACHTERGROND HUISVESTINGSOPGAVE EN WOONBELEID LOCHEM

AANTREKKELIJKE WOONREGIO >>

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 harder groeit dan verwacht. Ook de behoefte aan (nieuwbouw) woningen is daardoor groter dan waar bij regionale woningbouwafspraken en in de Woonvisie uit 2018 vanuit is gegaan. Regionaal zijn in 2020 daarom nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Daarin is voor de woningbouwopgave voor Lochem een bandbreedte vastgesteld van 600 tot 1.300 woningen in de periode tot 2030.

HERIJKING WOONVISIE LOCHEM >>

Deze aangepaste woningbouwopgave is aanleiding voor een herijking van een deel van 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 betaalbare woningen, collectieve woonvormen, klein en zelfvoorzienend wonen, circulair bouwen en tiny houses) en huisvesting bijzondere doelgroepen, o.a. statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

OPGAVE HUISVESTING STATUSHOUDERS EN OEKRAÏENSE VLUCHTELINGEN >>

Alle gemeenten in Nederland hebben een opgave voor het huisvesten van statushouders. Het Rijk bepaalt ieder half jaar de taakstelling voor het aantal te huisvesten personen. Deze taakstelling wordt bepaald op basis van het aantal inwoners in de gemeente.

Gemeente Lochem moest in 2021 54 statushouders huisvesten. Per 1 januari 2022 was dit voor 44 personen gelukt en was er een achterstand van 10 personen. De taakstelling voor 2022 is vastgesteld op 46. Plus de achterstand uit 2021 komt dit neer op 56 personen. Per mei 2022 zijn er 23 statushouders gehuisvest. Dat betekent dat er voor de rest van het jaar nog huisvesting voor 33 personen gevonden moet worden.

De huisvestingsopgave is in 2022 echter verbreed. De oorlog in Oekraïne heeft geleid tot een vluchtelingenstroom naar veilige landen, waaronder Nederland. Het is in de gemeente Lochem gelukt om in korte tijd opvang voor ca. 250 mensen uit Oekraïne te organiseren. Dit door locaties die beschikbaar zijn gesteld als noodopvang en particulieren die mensen opvangen. Deze mensen worden niet aangemerkt als statushouder, maar hebben wel urgent behoefte aan passende huisvesting. Tegelijkertijd gaat het om een woningbehoefte met veel onzekerheid. De omstandigheden in Oekraïne veranderen constant. De vraag is hoe lang de situatie voortduurt en in hoeverre mensen in Nederland en in Lochem blijven.

KNELPUNT: GEBREK AAN BESCHIKBARE EN PASSENDE WONINGEN >>

Met gemeente en corporaties is besproken waar de knelpunten liggen in het huisvesten van statushouders. Het belangrijkste knelpunt dat wordt ervaren is het gebrek aan beschikbare en passende woningen. In het algemeen komen er beperkt woningen vrij in Lochem. Daarnaast sluit de woning die vrijkomt niet altijd aan bij de gezinssamenstelling van de statushouders en vluchtelingen. 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 niet komen. Als het lang duurt voordat de 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. Gezinswoningen concentreren zich in bijvoorbeeld de wijk Zuiderenk, hier komen daardoor veel gezinnen terecht.

Tot slot is de bereikbaarheid een knelpunt. Dit kwam ook terug in gesprekken met statushouders zelf. Statushouders zijn vaak afhankelijk van het openbaar vervoer. Voor een aantal kernen geldt dat de verbinding niet goed is. Huisvesting van statushouders in deze kernen is daarmee minder ideaal, wat spreiding van de doelgroep in de weg staat.

2 KADER VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN

De verkenning van alternatieve huisvestingsconcepten start bij het in beeld brengen van een kader waaraan de concepten moeten voldoen. Dit is gedaan op basis van bestaand beleid en gesprekken met betrokken organisaties over de kansen, randvoorwaarden en risico's voor alternatieve huisvestingsconcepten voor statushouders in Lochem. We hebben hiervoor gesproken met beleidsmedewerkers van gemeente Lochem zelf, woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen, statushouders woonachtig in gemeente Lochem en de Industriële Kring Lochem (IKL). Op basis hiervan komt naar voren dat huisvesting voor statushouders en andere doelgroepen moet voldoen aan de volgende punten:

- Het huisvestingsconcept moet leiden tot plek voor **minimaal 50 personen**. Dit kan in één enkel project, maar ook door een concept op verschillende plekken toe te passen. Door de huisvestingsopgave voor Oekraïners is de mogelijkheid tot **opscaling voor 250 personen** wenselijk.
- Het concept moet ruimte bieden voor **menging van verschillende groepen, statushouders en niet-statushouders**. Dit komt tegemoet aan de wens van statushouders zelf om gemengd te wonen en draagt bij aan de behoefte aan 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. Sociaal contact is met name een aandachtspunt bij appartementen.
- Het concept moet ruimte bieden voor **verschillende huishoudentypen** qua omvang. De doelgroepen statushouders en mensen uit Oekraïne bestaan zowel uit alleenstaanden als uit gezinnen. Idealiter 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/of bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Woningen zijn **betalbaar** voor de doelgroep: een huurprijs tot de aftoppingsgrens (grens waarmee de huurder volledige huurtoeslag ontvangt).
- Het concept moet **financieel haalbaar** zijn en er moet een partij zijn die wil investeren.
- De druk op de woningmarkt is op dit moment erg groot. De komst van mensen uit Oekraïne zorgt voor urgentie om snel te zorgen voor meer beschikbare woningen. Dit vraagt huisvestingsconcepten die **snel gerealiseerd** kunnen worden.
- Het concept wordt bij voorkeur ontwikkeld in **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 **duurzaamheid en circulariteit**.

3 VERKENNING MOGELIJKHEDEN VOOR HUISVESTINGSCONCEPTEN

De mogelijkheden voor alternatieve huisvestingsconcepten zijn 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 concept financieel haalbaar is. In dit hoofdstuk gaan we in op de zes vraagstukken die inzicht geven in de wensen en opties voor gemeente Lochem:

- **Locatie:** Waar kan op korte termijn extra huisvesting gerealiseerd worden? Is deze locatie ook geschikt?
- **Type huisvesting:** welke woonvormen zijn er die snel gerealiseerd kunnen worden?
- **Termijn en procedures:** Hoe lang blijven de woningen staan (10 jaar, 15 jaar of (semi)permanent (30 jaar)? Keuzes hebben consequenties voor procedure en exploitatie.
- **Financiële haalbaarheid:** 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 toewijzing voor bewoners en omwonenden

3.1 LOCATIE

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 woningbouwopgave 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 bereikbaar met het openbaar vervoer. De gemeente Lochem is bereid om te verkennen of deze locaties versneld op een passende manier kunnen worden ingezet voor de huisvesting van statushouders en andere groepen.

Voor de potentiële locaties is een planologische scan uitgevoerd. Daarin is bekeken om wat voor locaties het gaat, welke bestemming de locaties hebben en welke beperkingen mogelijk verwacht worden. Uit deze scan komt naar voren dat de potentiële locaties redelijk vergelijkbaar zijn. Zo gaat het om locaties zonder bestemming wonen en zonder afwijkingsbevoegdheid. Dit betekent dat er op dit moment niet gewoond mag worden en dat er een planologische procedure nodig is

om dit wel mogelijk te maken. Welke procedure gevolgd moet worden, hangt af van de termijn die gekozen wordt voor de huisvesting (tijdelijk, semipermanent of permanent). Hier wordt in paragraaf 3.3 verder op ingegaan.

3.2 TYPE WONINGEN

Er is tegenwoordig een scala aan mogelijkheden aan snel te realiseren huisvesting. Dit varieert van modulaire bouw die kant- 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 kwaliteit te realiseren die niet voldoen aan alle eisen van het bouwbesluit. De huisvesting kan dan meer de uitstraling van een (nood)opvanglocatie krijgen, met woningen die bijvoorbeeld beperkt geïsoleerd zijn zowel qua warmte als geluid. Omdat dit niet aansluit bij eerdergenoemde uitgangspunten, wordt gefocust op meer kwalitatieve, verplaatsbare huisvesting en permanente 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

Bij het creëren van alternatieve huisvesting op de gemeentelijk locaties zijn verschillende keuzes te maken over de duur van de huisvesting. Deze keuzes hebben impact op de planologische procedures en de financiële haalbaarheid van het concept. In deze paragraaf gaan we in op de procedures, in 3.4 wordt verder 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-/omgevingsplanwijziging kent de langste formele procedure, omdat de omgevingsvergunning voor de bouw volgt op de bestemmings-/omgevingsplanwijziging. 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 zorgen ervoor dat de werkelijke doorlooptijd kan oplopen van één tot enkele jaren.

TABEL 1: OVERZICHT PROCEDURE PER TERMIJN (TIJDELIJKE) HUISVESTING

	Tot 10 jaar	15 jaar	30 jaar (semi-permanent)	Permanent
Procedure	Afwijken via kruimelprocedure	Buitenplanse afwijking Evt. tijdelijke afwijking op basis van experimentruimte crisis- en herstelwet	Buitenplanse afwijking	Nieuw bestemmings-/omgevingsplan
Formele looptijd wettelijke procedures	8 weken procedure + 6 weken ter inzage	6 maanden procedure + 6 weken ter inzage	6 maanden procedure + 6 weken ter inzage	Ca. 9 maanden
+	<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"> Snelheid en ontbreken uitgebreide inspraakmogelijkheden vormt risico voor draagvlak. Financieel onrendabel. 	<ul style="list-style-type: none"> Tijdelijke huisvesting, maar met reguliere procedure. Meerwaarde tijdelijkheid daarmee beperkter. 	<ul style="list-style-type: none"> Volwaardig proces met omgeving en partners om te komen tot goede invulling van het gebied. Dit kost tijd. 	<ul style="list-style-type: none"> Bouwvergunning volgt op bestemmings/omgevingsplanprocedure. Doorlooptijd daarmee langer dan afwijkingsprocedure.

3.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Eén van de kaders voor alternatieve huisvestingsconcepten is dat het concept financieel haalbaar moet zijn. Om zicht te krijgen op de financiële consequenties van huisvestingsconcepten is 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 opgevraagde kosten voor woonunits van een fabrikant in Nederland. Andere fabrikanten kennen vergelijkbare kosten. 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

Naast de variatie in woningtype, is bij de doorrekening gekeken naar de exploitatie voor verschillende termijnen: 10 jaar, 15 jaar of 30 jaar. Figuur 2: samenvatting conceptuele exploitatie tijdelijke huisvesting. 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 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 worden gedaan:

- 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 binnen 10 jaar niet af te schrijven zijn. Woonunits kunnen echter verplaatst worden. Wanneer er zekerheid is op een vervolglocatie, kan 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. Deze woningen zijn groter en duurder in aanschaf. Bovendien vragen deze

woningen meer ruimte. Het scenario waarin vooral huisvesting voor één- en tweepersoonshuishoudens is opgenomen komt daarmee het eerst tot een positief resultaat, het scenario met de meeste gezinswoningen als laatst.

FIGUUR 2: SAMENVATTING CONCEPTUELE EXPLOITATIE TIJDELIJKE HUISVESTING

Samenvatting			Scenario 1			Scenario 2			Scenario 3			Scenario 4		
Woonsegment (2 laags)	variatie [%]	woonunits	Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woonunits	Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woonunits	Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woonunits	Woonsegment (3 laags)	variatie [%]	woonunits
Alleenstaanden	40%	20	Alleenstaanden	33%	17	Alleenstaanden	40%	20	Alleenstaanden	30%	15	Alleenstaanden	30%	15
Tweepersoonshuishoudens	20%	10	Tweepersoonshuishoudens	33%	17	Tweepersoonshuishoudens	50%	25	Tweepersoonshuishoudens	50%	25	Tweepersoonshuishoudens	50%	25
Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	40%	20	Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	33%	17	Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	10%	5	Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	20%	10	Gezinnen (gemiddeld 5 pers.)	20%	10
	100%	50		100%	50		100%	50		100%	50		100%	50
Resultaat			Resultaat			Resultaat			Resultaat			Resultaat		
exploitatieresultaat			exploitatieresultaat			exploitatieresultaat			exploitatieresultaat			exploitatieresultaat		
V1 DCF 30 jaar	5.1.2e		V2 DCF 30 jaar	5.1.2e		V3 DCF 30 jaar	5.1.2e		V4 DCF 30 jaar	5.1.2e		V3 DCF 30 jaar	5.1.2e	
V1 DCF 15 jaar			V2 DCF 15 jaar			V3 DCF 15 jaar	5.1.2e		V4 DCF 15 jaar	5.1.2e		V3 DCF 15 jaar	5.1.2e	
V1 DCF 10 jaar			V2 DCF 10 jaar			V3 DCF 10 jaar			V4 DCF 10 jaar			V3 DCF 10 jaar		

3.5 EIGENDOM

De gemeente is eigenaar van locaties die in potentie geschikt zijn voor huisvesting van statushouders en andere doelgroepen. Als gemeente zijn er verschillende 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 gemeente waar op deze manier tijdelijke huisvesting is gerealiseerd. Een andere optie is dat het beheer wordt gedaan door een corporatie of andere marktpartij, als die daartoe bereid is.
- Samenwerking met verhuurder: een tweede optie is dat de grond in eigendom van de gemeente blijft, maar de woningen in eigendom van een

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 na 10 jaar worden verplaatst om op een nieuwe locatie verhuurd te worden. Een verhuurder moet er dan op kunnen vertrouwen dat deze locatie beschikbaar is.

- Verkoop aan ontwikkelende 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 huisvestingsconcept.

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 gemengde woonconcepten. Tijdelijke huisvesting, zeker met een korte termijn van maximaal 10 jaar, lijkt geen wenselijke optie voor de corporaties. De investering en de bijbehorende risico's worden als te groot gezien, terwijl er met permanente ontwikkeling een meer duurzame oplossing gevonden kan worden.

3.6 SOCIALE IMPACT

Om huisvestingsconcepten tot stand te brengen gaat het in eerste instantie om de voorgenoemde, meer technische aspecten gericht op financiën en procedures. Om ook tot een succesvol concept te komen, is de sociale impact echter ook van groot belang. Bij de sociale impact gaat het zowel om de bewoners zelf, als de impact op de omgeving. Dit vraagt onder andere om een goed beheerconcept en aandacht bij de verhuur van de woningen.

BEHEER

Voorwaarde voor succesvolle huisvesting van statushouders en andere aandachtsgroepen is een goed beheerconcept. Dit is allereerst van belang om te zorgen voor een prettige woonomgeving voor de bewoners zelf. Zeker wanneer verschillende doelgroepen samen gehuisvest worden, bijvoorbeeld statushouders, uitstroom uit instellingen, spoedzoekers en jongeren. Effectief beheer kan ervoor zorgen dat knelpunten snel kunnen worden opgelost en kan bijdragen aan 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 omwonenden. Weten dat er een aanspreekpunt is mocht er iets aan de hand zijn, kan die ongerustheid beperken.

VERHUUR

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 belang dat er een goede mix is van zogenaamd dragende en vragende inwoners. Vragende bewoners 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. Bijvoorbeeld de mate van kwetsbaarheid van de bewoners en de intensiteit van de begeleiding.

Als het gaat om statushouders en mensen die uit Oekraïne gevlucht zijn is het onderscheid tussen vragende en dragende bewoners moeilijk te maken. Deze doelgroep zal net als alle bewoners uit vragende en dragende bewoners bestaan. Wel gaven statushouders aan graag samen met Nederlandse mensen te wonen. Dit helpt henzelf bij de integratie en het leren van bijvoorbeeld de taal. Een verdeling van 50 procent statushouders en andere bijzondere doelgroepen en 50 procent jongeren en/of regulier woningzoekenden kan daarmee alsnog een passende verdeling zijn.

WENSEN VAN STATUSHOUDERS

In gesprek met statushouders is gekeken wat voor hen belangrijk is aan huisvesting. Hieruit bleek dat veel waarde wordt gehecht de nabijheid van voorzieningen zoals een supermarkt, scholen en de huisarts. Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is van groot belang, omdat veel statushouders hier afhankelijk van zijn. Daarnaast was er zoals eerder genoemd een sterke wens om gemengd te wonen met mensen die Nederlands spreken. Deze contacten zijn van belang om de taal goed te leren. Voor de woning zelf is vooral van belang dat er voldoende ruimte is, met name als het gaat om gezinnen met kinderen.

4 HAALBAARHEID VAN SCENARIO'S VOOR ALTERNATIEVE HUISVESTING

Voor alternatieve huisvesting voor statushouders en andere doelgroepen zijn er verschillende scenario' s 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, de 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

korte termijn om tot een snelle oplossing te komen, maar is ook van belang 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 locatie. 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

verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties en 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 zijn 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 Tabel 3). Snelheid gaat ten koste van 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 4). Keuze voor scenario één betekent dan ook dat er op korte termijn alsnog andere oplossingen gevonden moeten worden 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 van statushouders in gemeente Lochem leidt tot een aantal conclusies. De eerste is dat er geen eenvoudige weg is om snel tot een huisvestingsconcept te komen dat voldoet aan alle kaders. Kiezen voor tijdelijkheid zorgt ervoor dat huisvesting snel beschikbaar kan zijn, maar vormt een risico voor het draagvlak, is financieel risicovol en wordt niet gedragen door bijvoorbeeld corporaties. Tijdelijke huisvesting voor een langere periode is financieel haalbaar te maken, maar vraagt een langere procedure waardoor de huisvesting minder snel gereed is. Alsnog is deze procedure over het algemeen sneller dan bij permanente huisvesting. Het realiseren van permanente huisvesting wordt in algemene zin als het meest wenselijk gezien. Zowel qua haalbaarheid als om ook op de lange termijn voldoende huisvesting te kunnen bieden aan statushouders en andere woningzoekenden. Dit biedt echter geen oplossing voor de korte termijn.

De gemeenschap in Lochem staat daarmee 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 kunnen worden. De druk is hoog om te zorgen dat al deze groepen een woning vinden, ook na afloop van de tijdelijke opvanglocaties voor mensen uit Oekraïne die nu zijn ingericht. De consequentie van kiezen voor snelheid is echter dat dit kosten met zich mee brengt en een risico vormt voor zorgvuldigheid en het draagvlak onder bewoners.

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.

Die oplossing kan op verschillende manieren gevonden worden:

- 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 om te kijken 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. Ook kan gekeken worden of er naar de toekomst locaties denkbaar zijn zodat de woonunits na 10 jaar (of korter) verplaatst kunnen worden.

Ten aanzien van de locatie moet gekeken worden welke gronden het meest geschikt zijn om snel te benutten voor tijdelijke huisvesting. Dat vraagt een analyse van de 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 huisvesting van aandachtsgroepen kan hieraan bijdragen.

Daarnaast zijn er alternatieven in de bestaande bouw die nader onderzocht 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 ondernemers kan mogelijk tot nieuwe inzichten leiden.
- Verruiming van mogelijkheden voor de inzet van niet-woningen. Een aantal gemeenten heeft door de hoge urgentie besloten om voor een 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 handhavingsopgave kan leiden wanneer de termijn verstrijkt.
- De urgentie voor de opvang van mensen uit Oekraïne heeft laten zien dat er op korte termijn meer mogelijk is dan vooraf gedacht werd. Er kan daarom tot slot gekozen worden om de huidige manier van tijdelijke oplossingen voort te zetten, en daarnaast vol in te zetten op het zo spoedig mogelijk realiseren van permanente ontwikkeling van de geschikte locaties.

Voor welk scenario en/of korte termijnoplossing ook gekozen wordt, duidelijk is dat er locaties aanwezig zijn die potentieel geschikt zijn voor woningbouw en dat corporaties graag gezamenlijk met de gemeente optrekken om snel betaalbare huisvesting voor verschillende doelgroepen te realiseren. Om op de langere termijn een oplossing te bieden voor de huisvesting van statushouders, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden in Lochem is het aan te bevelen op deze opgave gezamenlijk aan te pakken.

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	3 17