

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Maatschappelijke Ontwikkeling

Kenmerk:

Informatie bij:

5.1.2a | 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 € 633 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678 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 € 633,- 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 € 1.800.000,-. Dit is dus € 180.000,- per jaar, ofwel € 3.600,- 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 € 30.000,- 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('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1