

Beraad zich Interne memo

Aan: College
 Zaaknummer:
 Van: 5.1.2e / 5.1.2e
 Kopie:
 Datum: 26-10-2022
 Onderwerp: **Quickscan mogelijke huisvesting vluchtelingen Ampsenseweg 10 Lochem**

Aanleiding

Pactum aan de Ampsenseweg 10 is gefuseerd met de VIGO-groep. Dit is voor hen aanleiding om na te denken over de toekomst van de locatie, mede gelet op het feit dat er nu ruimtes leeg staan. Op dit moment zijn er circa 32 **kinderen jongeren** gehuisvest op een maximale capaciteit van 40 plekken. Toekomstscenario's van de VIGO-groep variëren van door-exploiteren tot het op korte termijn afstoten van de locatie. Om de exploitatie rendabel door te kunnen zetten is **vaak** een minimale bezetting van 24 personen noodzakelijk. **wat op deze grote locatie echter niet voldoende zal zijn.** Bij eventuele verkoop denkt men aan het COA. Over toekomstscenario's wordt aankomende 4 november intern door de VIGO-groep verder gesproken.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

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

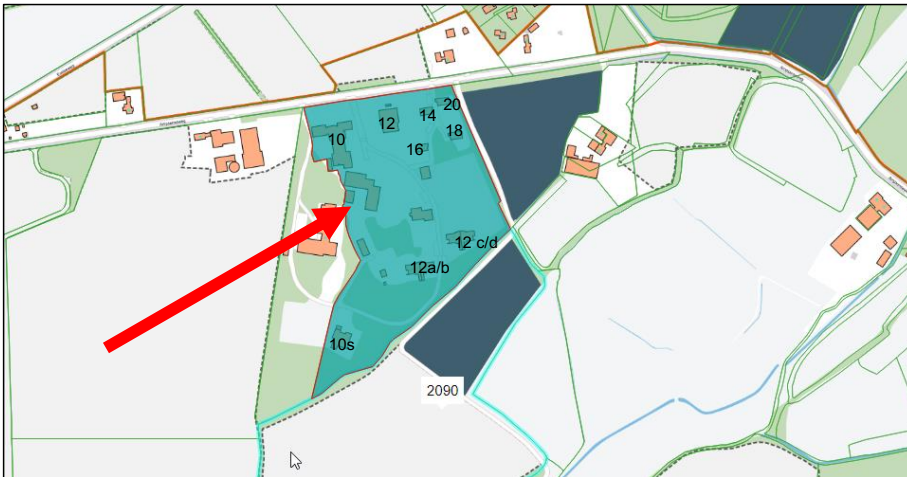
Situatieschets



Ampsenseweg 10

Het perceel is 56.660 m2 groot met daarop opstallen in bouwjaar variërend van 1970 tot 2012. Het betreft onder andere schoollokalen, woonruimtes, kantoor en een techniekruimte. In de huidige situatie worden alleen de huisnummers..... (check: 5.1.2e) gebruikt door Pactum. Daarnaast is de voorzijde van Ampsenseweg 10 in gebruik bij de 'Lochem Lions' en is aan de zuidzijde van het terrein Sterrenwacht Phoenix gevestigd. (5.1.2e 5.1.2e): **wellicht is bij jullie contactpersonen nog te achterhalen wie de gebruikers zijn, om welke ruimtes het gaat en of er huurcontracten zijn afgesloten?).**

Commented [PS1]: Heb ik nagevraagd. Reactie volgt



Kadastraal perceel LRN02 B 2636

Quickscan

In grote lijnen zijn er twee mogelijke toekomstscenario's denkbaar. In het korte termijn scenario blijft de VIGO-groep het complex gebruiken voor jeugdhulp. Zij geven dan alleen toestemming voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Huisvesting van statushouders en/of minderjarige vluchtelingen is voor hen niet bespreekbaar.

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

Als VIGO-groep voornemens is de locatie af te stoten heeft een lange termijn scenario meerdere variaties zijn er verschillende scenario's denkbaar. Om de kansen en bedreigingen goed in beeld te brengen is het noodzakelijk te weten welke doelgroep er gehuisvest gaat worden. Desondanks is er in het algemeen wel iets te zeggen over zo'n lange termijn scenario en daarbij relevante aspecten.

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

Voor mij is het onvoldoende geschetst met welke scenario's wel op korte of lange termijn geconfronteerd kunnen worden.

Mogelijke scenario's (en we kunnen voor de volledigheid hier de kansen en bedreigingen aan toeschrijven):

1 VIGO behoudt locatie voor jeugdhulp aanbod.

2. VIGO wil een deel van de huisvesting verhuren aan de gemeente voor opvang Oekrainers

3. VIGO verkoopt perceel en panden

3a: bij verkoop aan gemeente: in kaart brengen welke doelgroepen we willen opvangen

Commented [PS2]: Of beide noemen in de zin van korte en lange termijn, of de referentie aan twee verwijderen.

Formatted: Highlight

Commented [AH3]: We dienen ook rekening te houden met het scenario dat zij helemaal niet willen verhuren/verkoppen aan ons. Dat zij zich oriënteren op hun jeugdaanbod en dat wij geen gebruik van ruimten kunnen maken voor oekrainers.

Commented [AH4]: We moeten ook noemen dat VIGO zich wil oriënteren op hun aanbod enlocatie daarvan, een scenario waarin wij niet kunnen huren/kopen en geen oEkrainers kunnen huisvesten, bestaat ook nog steeds (4 nov hier meer over).

Commented [AH5]: Wanneer VIGO er voor kiest om jeugdhulpdiensten te blijven bieden vanaf dit terrein, willen zij dit niet combineren met asielzoekers en / of amv'ers

Formatted: Highlight

Formatted: Underline, Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Strikethrough, Highlight

- [OEkrainers](#)
- [Spoedzoekers](#)
- [AMV'ers](#)
- [Statushouders](#)

3b VIGO verkoopt aan andere partij (mogelijk COA)

- [COA wil graag POA locatie \(opvang 50-80 amv'ers\)](#)

Aspect (zakelijk)	Kansen	Bedreigingen
Bestemming: In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'maatschappelijk'.	Ruime bestemming. Veel activiteiten zijn onder 'maatschappelijk' te vatten.	Vrije markt (?) andere onwenselijke kopers die een hogere prijs betalen. Er ligt namelijk een financieel vraagstuk.
Aankopen van de locatie.	Optimale regie op gebruik van het complex. Locatie biedt in de toekomst wellicht mogelijkheden voor realisering van andere gemeentelijke doelstellingen (tiny-houses, bijzondere woonvormen etc.).	Het is aannemelijk dat de huidige eigenaar onder marktconforme condities wil verkopen. COA is ook geïnteresseerd. VIGO lijkt haast te hebben met afstoten. Beide aspecten kunnen een prijsopdrijvend effect hebben.
Huren van de locatie.	Vastgestelde termijn. Financiële impact beperkter dan bij aankoop.	Onduidelijk hoe lang opvang noodzakelijk zal zijn. Eventuele gemeentelijke investeringen gaan mogelijk verloren na beëindiging van de huurperiode.
Beleid: Afwegingskader woon/zorginitiatieven in het buitengebied.	Aanbod van 3-mileu Jeugdhulp wordt voor de zorgregio behouden bij intensiever gebruik van het terrein. <small>5.1.2e</small> Bij commiteren door college aan taakstelling 2023 is behoefte aan extra opvang statushouders. Lokale / regionale en landelijke (taakstelling is verhoogd) behoefte aan huisvesting voor Oekraïeners.	Kapitaalvernietiging van schoolgebouw bij sluiting. <small>5.1.2e</small> Extra zorgkosten voor gemeente op Jeugdhulp en Wmo bij opnemen van nieuwe doelgroep. Er is op dit moment geen lokale/regionale vraag naar AMV-ers. Draagt niet bij aan de sociale en zorg-infrastructuur. Zet deze juist verder onder druk. Regionale vraag is er wel. De veiligheidsregio heeft de vraag van het Rijk meegenomen naar de besprektafels. Dit misschien iets meer nuanceren.

Formatted: Font color: Accent 1

Formatted: List Paragraph

Formatted: Font color: Accent 1

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Accent 1

		<p><u>Sociale draagkracht/draaglast raakt uit evenwicht bij meer dan 36 bewoners/cliënten</u></p> <p><u>Huisartsen zijn nu al overbelast door onderbezetting en instroom van meer zorg-migranten.</u></p> <p><u>Sociale keten (informeel en formeel) overbelast.</u></p>
--	--	--

Formatted: Font color: Red

Formatted: Font color: Accent 1

Aspect (maatschappelijk)	Kansen	Bedreigingen
Impact op de buurt/draagvlak		<p>De komst van vluchtelingen brengt voor omwonenden vaak vrees mee voor overlast. Aard en omvang van de groep, alsmede de regie voerende partij kunnen daarvoor bepalend zijn.</p> <p>De ligging in het buitengebied is het aantal direct omwonenden beperkt. Alleen Kennisinstituut Al Islah ^{5.1.2e} is in de directe nabijheid van de locatie gelegen.</p>
Verkeersveiligheid/ontsluiting	De locatie is goed bereikbaar per auto en met de fiets. Aan de voorzijde zijn parkeerplaatsen aanwezig.	De ^{5.1.2e} is vrij smal. Er is geen goede verbinding voor voetgangers. Er is een bushalte nabij het kruispunt ^{5.1.2e} / ^{5.1.2e} .
Impact op maatschappelijke (zorg-)organisaties	<p>^{5.1.2e} : ?</p> <p><u>Intensiever gebruik van het schoolgebouw op het terrein geeft mogelijk verlichting elders voor het onderwijs aan anderstaligen.</u></p> <p><u>Tijdelijke huisvesting mogelijk maken voor van oorsprong Lochemmers die al langere tijd een woning zoeken, biedt extra kansen voor hen en voor noaberschap en integratie. Zo ontlast informele hulp de zorg-organisaties.</u></p> <p><u>Er ligt een landelijke opgave betreft statushouders / amy'ers en oekrainers. Door ruimte te</u></p>	<p>^{5.1.2e} : ?</p> <p><u>Er is grote krapte op de arbeidsmarkt voor zorgpersoneel. Dat is al een knelpunt bij het huidige zorgaanbod in Lochem. Meer zorgaanbod geeft meer tekorten aan personeel.</u></p> <p><u>Onderwijs is een kans, personeelstekort is een bedreiging. De ISK klassen staan nu ook al onder druk ivm personeelstekort.</u></p> <p><u>Informele hulp is beperkt beschikbaar, daarnaast is het</u></p>

Formatted: Font color: Red

	<u>bieden aan de doelgroepen binnen het COA domein, verdelen we de last over het land. COA en NIDOS worden geholpen bij het behalen van de doelstelling.</u>	<u>draagvlak voor vluchtelingen uit andere landen dan Oekraïne kleiner dan draagvlak voor Oekraïners.</u>
Inburgering	<u>Vluchtelingen die mogen werken kunnen bijdragen aan het te kort aan personeel. Tegelijk mogen amv'ers niet werken zolang hun status niet bekend is.</u> <u>Bijvoorbeeld voor opvang statushouders zou het een kans zijn om snel aan de taakstelling te kunnen voldoen.</u>	Impact is erg afhankelijk van de te huisvesten groep. Randvoorwaarden zijn onder andere kinderopvang, scholing en vervoer. Daarnaast is medewerking noodzakelijk van partners (Vluchtelingenwerk, 't Baken, woningbouwcorporaties etc.). Dit vergt nadere studie.
Huidige populatie Pactum	Zie 'korte termijn scenario' <u>De nu aanwezige kleine wooneenheden zijn een wenselijke ontwikkeling in de Jeugdhulp. Maar overgang naar een gewone woonwijk is dat nog meer.</u>	<u>Kinderen hebben vaak een toewijzing voor deze woon/behandelplek van een half jaar of langer. Uitplaatsing wegens sluiting is onwenselijk.</u> <u>We willen van de grote terreinen af met vele tientallen cliënten. Dus juist geen forse uitbreiding van aantal bewoners. Maak er een gemêleerde woonbuurt van.</u>
Communicatie	Bij een wijziging van het huidige gebruik is een goed communicatietraject essentieel. Als de gemeente initiatiefnemer is (huur/koop) dan is communicatie en participatie aan de gemeente.	Bij aankoop door een derde partij is er minder invloed op communicatie met de raad en de omgeving. Politiek en omgeving kunnen zich gepasseerd voelen of gebrek aan transparantie ervaren
Bruikbaarheid bestaande opstallen.	Is mede afhankelijk van de te vestigen doelgroep en de technische staat. Een inspectie heeft nog niet plaatsgevonden.	

Formatted: Font color: Accent 1

Formatted: Font color: Accent 1

Formatted: Font color: Accent 1

Formatted: Font color: Red

Conclusies

De vestiging van een beperkte groep (8-16) Oekraïners lijkt op korte termijn kansrijk. Over het huisvesten van een grotere groepen vluchtelingen of statushouders zijn op dit moment nog geen duidelijke uitspraken mogelijk. Dat is enerzijds afhankelijk van de doelgroep die de gemeente hier wil huisvesten en anderzijds van de toekomstplannen van de VIGO-groep wij zijn vooral afhankelijk van wat VIGO nu gaat doen. Er zijn echter op voorhand ook geen aspecten te benoemen die vestiging van vluchtelingen op deze locatie uitsluit.

Formatted: Highlight

Commented [PS6]: Dat vind ik een gewaagde uitspraak die al een richting aan geeft. Die zou ik schrappen. Veel te vroeg.

Commented [AH7R6]: Ja denk ik ook. Tegelijkertijd sluiten COA en VIGO zelf ook doelgroepen uit gezien capaciteit etc.

Formatted: Highlight

Aandachtspunt is dat er nog andere doelgroepen (spoedzoekers) in de gemeente zijn. Deze worden niet bedient met het in gebruik nemen van deze locatie. [nee maar ontlast wel de te bouwen woningen omdat er minder vraag is](#). Daarbij is er ook een directe relatie te benoemen met de raadsopdracht om meerdere (nieuwe) locaties voor spoedzoekers te inventariseren.

Betrokken disciplines bij een eventuele volgende stap

Als de VIGO-groep de locatie wil verkopen, of voor langere termijn wil verhuren aan de gemeente, is de inzet van een bredere groep collega's noodzakelijk om de geschiktheid voor opvang te kunnen beoordelen. Het gaat dan om een nadere analyse van ruimtelijke ordeningsaspecten (verkeer, milieu etc.) en een toets op eventueel noodzakelijke vergunningen. Voor aankoop/verhuur kan het team Vastgoed worden ingeschakeld. Mogelijk wordt daarbij een externe partij ingeschakeld voor het opstellen van een taxatierapport. Zoals eerder al aangegeven is een goede Communicatie-strategie (inzet team Communicatie) vereist. Dat geldt ook bij aankoop en gebruik van het complex door het COA. (5.1.2e): **graag aanvullen voor wat betreft ambtelijke/extern inzet op maatschappelijk vlak**.

[Bij verhuur aan de gemeente dient overeenstemming en afstemming met VIGO gezocht te worden welke doelgroepen gebruik zouden kunnen maken van de panden. Daarnaast dient een standpunt ingenomen te worden \(ambtelijk en bestuurlijk\) aan welke doelgroepen we voorrang geven.](#)

[Bij huisvesting van statushouders zijn andere maatschappelijke partners nodig dan bij het huisvesten van Oekrainers.](#)

[Wanneer het padn volledig in het bezit van de gemeente komt, dient tevens een standpunt ingenomen te worden welke partijen gehuisvest kunnen worden op deze locatie. Afhankelijk van de doelgroep dienen maatschappelijke partijen betrokken te worden.](#)

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

Formatted: Font color: Accent 1

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 6