

Hier is een overzicht van de impactanalyse voor de verschuiving van de oplevertermijn van de 35 Flexwoningen op het project Smitskamp in Gorssel van eind juni 2025 naar begin oktober 2025:

Hodes meldt op 7 april 2025 per e-mail:

In de bijlage de planning voor de realisatie van de 35 woningen te Gorssel.

De eindoplevering van de laatste woningen staan nu op begin op eind oktober 2025.

De rede dat we deze planning moeten afgeven is dat een aantal projecten die voorafgaand geproduceerd worden vertraging hebben opgelopen.

Dit resulteert dat we genoodzaakt zijn om later te starten met de productie van de woningen te Gorssel.

De onderstreepte tekst is verwarrend. Als we naar de bijgevoegde planning kijken staat de oplevering van het laatste blok (blok A) gepland op week 40. Dat is de week van maandag 29 september tot en met vrijdag 3 oktober; begin oktober.

1. Doel van de analyse

De verschuiving van de oplevertermijn kan verschillende gevolgen hebben voor alle betrokken partijen. Het doel van de impactanalyse is om inzicht te krijgen in:

- Hoe de vertraging de kosten beïnvloedt.
- Welke operationele en strategische risico's ontstaan.
- De effectiviteit van mogelijke maatregelen om de vertraging te beperken.

2. Betrokken stakeholders

- **Oekraïense vluchtelingen:** deze mensen zijn de nieuwe bewoners van het project Smitskamp
- **Spoedzoekers (waaronder statushouders):** deze mensen zijn ook in beeld als nieuwe bewoners van het project Smitskamp
- **Hodes Huisvesting:** de organisatie die verantwoordelijk is voor tijdige oplevering van de 35 flexwoningen
- **Gemeente Lochem:** Staat aan de lat voor duurzame huisvesting van Oekraïense vluchtelingen
- **Habion/VGZ:** eigenaar van het huidige verblijf van Oekraïense vluchtelingen

- **Ijseldal Wonen:** de beoogde organisatie voor beheer en onderhoud van de flexwoningen
- **Vrijwilligersgroep Gorssel:** Als inrichters van de Bloemenkamp is het belangrijk hen ook een rol te geven in het leegmaken van de Bloemenkamp. Die rol willen ze heel graag op zich nemen.

3. Impact voor de betrokken partijen

a) Oekraïense vluchtelingen

- **Veranderingen in persoonlijke planning:** Het tussentijds moeten verhuizen naar een andere kern in de gemeente Lochem heeft impact op de reis naar school voor kinderen, impact op de werkenden en belast de families omdat tweemaal verhuist moet worden.

b) Spoedzoekers, waaronder Statushouders

- **Taakstelling statushouders:** Gemeente Lochem heeft een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Hierbij is een achterstand die niet versneld kan worden ingelopen

c) Hodes Huisvesting

- Geen directe impact

d) Gemeente Lochem

- **Alternatieve huisvesting zoeken:** Het huidige huurcontract met de Bloemenkamp loopt af op 31 augustus 2025. Alternatieve huisvesting is niet direct voor handen.
- **Kosten:** Vertraging kan leiden tot extra kosten, zoals tijdelijke huisvesting, opslag van bezittingen, en mogelijk hogere huurprijzen.
- **Extra kosten:** Alternatieve huisvesting zal eerst gevonden moeten worden, mogelijk verbouwd moeten worden, hetgeen tijd vraagt en inzet van de organisatie mogelijk moet een perceel eerst bouwrijp gemaakt moeten worden en tijdelijk caravans geplaatst.
- **Voordeel van de verschuiving:** de extra benodigde tijd kan ingezet worden als compensatie voor vergunningen en archeologisch onderzoek, netcongestie, mogelijke startnotitie voor de gemeenteraad etc.

e) Habion / VGZ

- Geen directe impact, maar ziet de bui al hangen als bekend wordt dat de oplevering en daarna de inrichting en daarna de inhuizing opschuift.

f) IJsseldal Wonen

- Geen directe impact. Gesprekken over mogelijk beheer en onderhoud moeten op moment van dit schrijven nog gepland worden

f) Vrijwilligersgroep Gorssel

- Geen directe impact, niet anders dan dat ze hun werk mogelijk in minder goede weersomstandigheden zouden moeten doen

4. Risico's van de verschuiving

- **Juridische conflicten:** Als de oplevertermijn niet wordt nageleefd, kunnen er rechtszaken of boetes ontstaan door het niet naleven van contractuele verplichtingen.
- **Financiële verliezen:** Alle betrokken partijen kunnen financiële verliezen ervaren door extra kosten.
- **Imago schade:** Verschuiving van de opleverdatum kunnen de reputatie van de gemeente Lochem schaden "betrouwbare overheid"

5. Maatregelen om de impact te minimaliseren

- **Heldere communicatie:** Tijdige en transparante communicatie met alle stakeholders over de oorzaken van de vertraging en de verwachte nieuwe opleverweek (week 40-2025)
- **Herzien van de planning:** Het projectteam kan de werkplannen opnieuw evalueren om eventuele vertragingen in de toekomst te minimaliseren.
- **Contractuele aanpassingen:** Onderzoeken of de contracten flexibiliteit bieden voor vertragingen, en of er mogelijkheden zijn om de gevolgen van vertragingen te beperken.
- **Verlenging huidig huurcontract met de Bloemenkamp:** Indien dit mogelijk is hebben de Oekraïners in ieder geval onderdak op een voor hen vertrouwde plek.

6. Conclusie

De verschuiving van de oplevertermijn van woningen heeft een brede impact op zowel financiële als operationele niveaus voor alle betrokkenen. Het is belangrijk dat er goed wordt gepland en gecommuniceerd om vertrouwen te krijgen en te houden dat deze nieuwe opleverweek ook daadwerkelijk de opleverweek zal zijn.

Gezien de nieuw opgegeven opleverweek, de inrichting, de verhuizing én het leeg en bezemschoon opleveren van de Bloemenkamp zou een verlenging tot en met 31 januari 2026 nodig zijn.

Nieuwe opleverweek	Week 40
Inrichting	Week 41/44
Verhuizing	Week 44/46
Leeghalen pand Bloemenkamp	Week 44 / 51
Bezemschoonmaken	Week 2 / 4
Leeg en bezemschoon opleveren pand Bloemenkamp	Week 5