



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
Gea Hofstede

begrotingsprogramma
3 Bestuur & Organisatie

draagt bij aan Global Goal(s)

-  1 Geen armoede
-  3 Goede gezondheid en Welzijn
-  10 Ongelijkheid verminderen
-  11 Duurzame steden en gemeenschappen
-  16 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten

b en w-vergadering
20 augustus 2024

agendapunt
7

bijlage(n)

- Persbericht
- Bevestiging rijksbijdrage

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
10 september 2024

agendapunt

Raadsvergadering
24 september 2024

agendapunt

onderwerp

Vaststelling zienswijze aankoop gronden en realisatie van een tweetal woonwijken

INHOUD VOORSTEL

Voorgesteld wordt om:

1. Een positieve zienswijze te geven op de voorgenomen aankoop van de bedrijfslocatie van houthandel Hupkes Wijma te Dieren
2. Een positieve zienswijze te geven op de voorgenomen aankoop van het perceel 'Gat van Gerritsen' te Velp
3. Het college de opdracht te geven om te starten met de planologische ontwikkeling voor twee inclusieve woonwijken

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Dit voorstel is gedaan om de aankoop van twee strategisch gelegen percelen te realiseren middels een positieve zienswijze van uw raad. Deze percelen zullen worden herontwikkeld tot woonwijken waarbinnen ook asielzoekers worden opgevangen. Dit draagt bij aan de huisvestingsdoelstellingen van de gemeente Rheden en helpt om de druk op het Centraal Orgaan opvang vluchtelingen (COA) te verlichten.

2 Wat is de aanleiding?

De gemeente Rheden heeft de afgelopen periode de mogelijkheid onderzocht om in samenwerking met woningcorporatie Stichting Vivare twee percelen aan te kopen en te herontwikkelen. De percelen in kwestie zijn de bedrijfslocatie van houthandel Hupkes Wijma te Dieren en het perceel 'Gat van Gerritsen' te Velp. Op deze twee locaties worden nieuwe woonwijken ontwikkeld die aansluiten bij de naastgelegen wijken. Met steun van het Ministerie van Justitie en Veiligheid kunnen wij deze gronden aankopen en binnen de woonwijken ook langdurige opvangplekken voor vluchtelingen realiseren.



3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat Gemeente Rheden een belangrijke bijdrage leveren aan de enorme woningnood en crisis op de huizenmarkt. De Groene Metropoolregio wil tot 2040 circa 60.000 woningen extra realiseren. Wij streven hierbij

naar een woningmix die bijdraagt aan (veer-) krachtige buurten/kernen met voldoende sociale binding, goede leefbaarheid en voldoende draagkracht om winkel- en maatschappelijke voorzieningen in stand te houden. Door de juiste woningmix kan er voor verschillende doelgroepen betaalbare en toegankelijke woningen worden gerealiseerd.

In de woonvisie 2020-2026 wordt benoemd dat Rheden een vergrijzende gemeente is met relatief veel senioren. De nieuwe buurten leveren een bijdrage aan levensloopgeschikte woningen in de nieuwbouw. Daarnaast hebben senioren, jonge starters en minderjarige vreemdelingen, die voor het eerst de woningmarkt betreden, het lastig op de krappe woningmarkt. De nieuwe woonwijken dragen bij aan de in- en doorstroom van deze doelgroepen en de realisatie van een inclusieve leefomgeving. Zo kunnen jong en oud samenleven, elkaar versterken en ontstaat er meer sociaal economische kracht in de wijken.

Het bestaand beleid is gericht op het verbeteren van de woningvoorraad en het huisvesten van mensen inclusief bijzondere doorgroepen. Met de spreidingswet is er een evenredige verdeling over het land gemaakt. Dit voorstel past binnen het kader van de Spreidingswet (wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen) en sluit aan bij de doelstellingen van het gemeentelijk programmaplan Migratie en Integratie. Door de wijze van opvang te integreren in de nieuwe ontwikkeling ontstaan er kansen voor de aanliggende buurten. Op het moment dat er een andere situatie ontstaat kunnen de woningen ook op een andere wijze weer beschikbaar komen.

Uw gemeenteraad heeft op 24 november 2015 ook een aantal uitgangspunten vastgesteld voor de opvang van vluchtelingen. Hier is ook de wens een substantiële bijdrage te leveren in het oplossen van het tekort aan opvangmogelijkheden uitgesproken. De volgende uitgangspunten zijn aangehouden bij de zoektocht naar mogelijke opvangplekken:

- Geen 72-uurs opvang.
- Geen andere vormen van (crisis)noodopvang.
- Geen opvang in tenten of noodgebouwen (alleen in 'steen').
- Streven naar een opvanglocatie met een maximale capaciteit van 300 personen

Op grond van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 9, derde lid, van de Financiële verordening gemeente Rheden 2024 dient de gemeenteraad om een zienswijze gevraagd te worden voor de aanschaf van de twee percelen en geïnformeerd te worden over de invloed van deze investering op de schuldpositie van de gemeente. Het is daarbij goed te vermelden dat de voor dit besluit benodigde middelen van het Rijk als niet geoormerkt geld zullen landen in de gemeentelijke begroting. Om die reden informeren wij uw raad. Daarbij nemen wij in aanmerking dat dus ook toekomstige ontwikkelingen zullen landen in de gemeentelijke begroting. Met dit voorstel gaan wij uit van een positieve invloed op de gemeentelijke begroting gelet op de door het Rijk verschaft vergoeding per opvangplek.



4 Wat willen wij bereiken?

In de woonvisie is vastgelegd dat wij onze bestaande woningvoorraad willen uitbreiden. Dit doen wij door verspreid over beide locaties nieuwe inclusieve woonwijken te realiseren, waar in totaal zo'n 205 woningen kunnen worden gebouwd. Naast reguliere huisvesting wordt een aantal woningen (60 – 80) gebruikt voor de langdurige opvang van ca. 250 vluchtelingen. Het beheer en de uitvoering van de opvangplekken op beide locaties gebeurt door de gemeente Rheden. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie in de buurten en aan de andere beleidsdoelstellingen van de gemeente.

De toevoeging van nieuwe woningen wordt gerealiseerd in samenhang met Stenfert en Daalhuizen, waarbij er uitwisseling is tussen de wijken, zodat de leefbaarheid verbetert. De voorzieningen van de gemeentelijke vluchtelingenopvang kunnen ook worden ingezet ten behoeve van de wijken. Hierdoor is de gemeentelijke organisatie dichterbij de gemeenschap, waarmee deze ontwikkeling ten goede komt aan de samenleving.

We verwachten beide locaties voor bewoning en opvang na de zomer van 2026 op te kunnen leveren. Op dat moment kunnen we ook voldoen aan de in 2015 gestelde kaders door de noodopvang te stoppen en permanente opvang te bieden. Hiermee neemt de gemeente Rheden haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, ook in tijden van gemeentelijke financiële onzekerheid.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

1. Aankoop Bedrijfslocatie Hupkes Wijma:

De bedrijfslocatie van houthandel Hupkes Wijma, gelegen aan de Spankerenseweg 79 te Dieren, aan te kopen op basis van de uitkomsten van het onafhankelijke taxatierapport.

2. Aankoop Perceel 'Gat van Gerritsen':

Het perceel 'Gat van Gerritsen', gelegen aan de Arnhemsestraatweg 103 te Velp, aan te kopen op basis van de uitkomsten van het onafhankelijke taxatierapport.

3. Planontwikkeling en Realisatie:

Samen met Stichting Vivare een gevarieerd woningbouwprogramma ontwikkelen voor beide locaties, bestaande uit reguliere koop- en huurwoningen en woningen voor de langdurige opvang van vluchtelingen. Bij de bedrijfslocatie Hupkes transformeren we het bedrijventerrein aan de rand van Stenfert naar een woonwijk met een divers aanbod van zo'n 105 woningen. Bij het Gat van Gerritsen transformeren we de sinds zeer lange tijd leegstaande bouwgrond naar een woonwijk met een divers aanbod van zo'n 100 woningen, waarbij ook gekeken wordt naar de mogelijkheden voor studenten.

4. Exploitatie

De gemeente huurt 60 tot 80 woningen binnen deze twee buurten om er zelf maximaal 250 asielzoekers op te vangen. Exploitatie van de opvang gebeurt in eigen beheer.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Het uitgangspunt van het Ministerie van Justitie en Veiligheid is dat de opvang voor de gemeente gedurende de looptijd van de beschikbaarstelling van de opvangplekken kostendekkend is en blijft. Gelet op het feit dat de gelden in de gemeentelijke reserves vloeien zullen deze beschikbaar moeten worden gesteld voor het doel waarvoor deze verschaft zijn. Dit is mede wenselijk omdat met de gelden van het Rijk ook gezorgd zal worden voor een adequate organisatie binnen onze gemeente.

In tijden waarin de gemeentelijke begroting onder druk staat, is het daarmee belangrijk de onderhavige middelen zichtbaar te houden in de begroting. Om die reden stellen wij uw raad voor in de komende begroting hiervoor een separaat thema binnen programma 3 (bestuur en organisatie) op te nemen en hierop specifiek te verantwoorden.



Het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft een jaarlijkse bijdrage ter hoogte van €7.434.138 - voor onbepaalde tijd, met een minimum looptijd van 20 jaar - toegezegd. Van deze bijdrage wordt een eenmalige uitkering vooraf gedaan. De eenmalige bijdrage biedt voldoende ruimte voor de aankoop van de twee percelen en het bouw- en woonrijp maken hiervan. De jaarlijkse bijdrage biedt voldoende ruimte voor de verwachte jaarlijkse exploitatie kosten voor de langdurige opvang van 250 vluchtelingen waaronder het huren van 60 tot 80 panden van Stichting Vivare, die de ontwikkeling van de woningen voor haar rekening neemt. Hierin zijn ook middelen voorzien voor participatieve en integratieve activiteiten en de begeleiding voor de doelgroep.

Dankzij de eenmalige en structurele bijdrage vergt de ontwikkeling alsmede de langdurige opvang van vluchtelingen geen financiële bijdrage van de gemeente. Doordat de percelen zonder gemeentelijke bijdrage in eigendom komen zal de algemene reserve stijgen, welke een positief effect zal hebben op de solvabiliteit en het weerstandsvermogen van de gemeente Rheden.

7 Wat zijn de risico's?

Financiële Risico's

De aankoop en herontwikkeling van de percelen is alleen mogelijk met de toezegging van financiële steun van het Ministerie. Zonder deze steun is er geen dekking voor de aanschaf.

Er is sprake van een bindende overeenkomst tussen het ministerie en de gemeente. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat landelijke politieke ontwikkelingen in de toekomst zullen leiden tot een verzoek tot aanpassing dan wel ontbinding van de overeenkomst met onze gemeente. Indien het Ministerie binnen de looptijd van de overeenkomst besluit geen financiering ter beschikking te willen stellen voor de exploitatie, kan de huurovereenkomst van de woningen worden opgezegd en de woning eenvoudig aan de reguliere voorraad worden toegevoegd.

Hoewel er privaatrechtelijk overeenstemming is of wordt verkregen met de betrokken grondeigenaren, zijn voor de ontwikkeling van de percelen ook publiekrechtelijke stappen noodzakelijk. Niet uitgesloten kan worden dat planologische ontwikkelingen uiteindelijk niet haalbaar blijken. In dat kader geldt dat er geen terugbetalingsverplichting is opgenomen in de Rijksbijdrage. Wel dient de gemeente zich tot het uiterste in te spannen om de aangeboden 250 opvangplekken te realiseren. Indien op de voorgestelde gronden geen opvang wordt gerealiseerd, zal dit op een andere locatie binnen de huidige financiële dekking van het Rijk moeten worden gerealiseerd of zal overleg met het Ministerie moeten leiden tot een andere regeling.

Planologisch Risico

Er dienen, zoals gezegd, nog milieubeperkingen en planologische procedures bepaald en doorlopen te worden. Vanwege enige onzekerheid of de ontwikkelingen op de nu gedachte locaties gerealiseerd kunnen worden hebben wij ons het recht voorbehouden om de gevraagde financieringstoezegging van het Ministerie in te zetten voor hetzelfde concept, maar op een ander locatie.

We hebben een bindende afspraak met het ministerie om voor de eenmalige bijdrage in combinatie met de jaarlijkse bijdrage voor 250 vluchtelingen opvangplekken te beheren. Vertraging of belemmering vanwege bijvoorbeeld planologische procedures leidt aan onze kant niet tot een andere verplichting.

*Realisatierisico*

Vanwege enige onzekerheid of de ontwikkelingen op de nu gedachte locaties gerealiseerd kunnen worden hebben wij ons het recht voorbehouden om de gevraagde financieringstoezegging van het Ministerie in te zetten voor hetzelfde concept, maar op een ander locatie.

De realisatie van de langdurige opvang vraagt de komende tijd partnerschap en zal ook voor de gemeentelijke organisatie een nieuwe opgave zijn waarmee wij aan de slag gaan.

Draagvlak omwonenden

In de planologische procedure wordt veel aandacht besteed aan communicatie en participatie. Omwonenden en belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om hun zorgen en ideeën met betrekking tot de leefbaarheid en de sociale structuren te delen. Voorbeelden van participatiemiddelen zijn inwonersavonden en ideeënwedstrijden. Verdere ideeën worden uitgewerkt tijdens het planologische proces.

Om mogelijke risico's te beperken, wordt vanaf het begin van het planologische proces duidelijk gecommuniceerd over de participatiemogelijkheden voor inwoners en belanghebbenden. De nadruk van het participatietraject ligt aanvankelijk op het informeren over het besluit tot aankoop. In de volgende fase van de planologische procedure wordt de focus verlegd naar het informeren en stimuleren van inwonersinitiatieven. De specifieke kaders hiervoor worden in de planologische procedure verder uitgewerkt.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het voorstel is afgestemd met woningcorporatie Stichting Vivare en heeft de steun van het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Stichting Vivare staat positief tegenover dit voorstel, de Raad van Commissarissen zal hierover op 18 september een besluit nemen. De woningbouwontwikkeling vindt plaats in samenwerking met Vivare.

Gedurende de gehele planologische procedure, vanaf visievorming tot aan omgevingsplan en -vergunning is een goed participatieplan nodig om te komen tot een mooie buurt. Dit participatieplan wordt opgestart na het besluit van de gemeenteraad.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?*Interne Communicatie*

Binnen de gemeente zorgen we voor regelmatige updates en betrokkenheid van het gemeentebestuur, het projectteam en de verschillende gemeentelijke afdelingen. Dit houdt in dat er regelmatig bijeenkomsten en updates plaatsvinden om te zorgen dat iedereen goed geïnformeerd blijft en nauw betrokken is bij het project.

Externe Communicatie

Extern zetten we in op transparante en duidelijke communicatie met inwoners, stakeholders en betrokken instanties zoals het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en Stichting Vivare. Na het besluit van de gemeenteraad zal het bijgevoegde persbericht worden verspreid om de bredere gemeenschap te informeren. Gedurende het hele proces blijft de communicatie met Vivare en andere relevante partijen actief en consistent.

In de planologische procedures wordt een uitgebreid communicatie- en participatieplan opgenomen. Dit plan zorgt voor gestructureerde en inclusieve communicatie en biedt de samenleving mogelijkheden voor inspraak. Tijdens het traject worden er waar nodig participatie momenten georganiseerd. Dit biedt inwoners, omwonenden en andere belanghebbenden de kans om hun stem te laten horen en betrokken te blijven bij de ontwikkelingen. Door middel van deze communicatiestrategie streven we naar een open en constructieve dialoog met alle betrokken partijen.

**10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Ja, er zal een jaarlijkse worden gerapporteerd over de voortgang en de impact. Dit zal worden gerapporteerd aan de gemeenteraad en betrokken partijen via de P&C cyclus en indien nodig raadsinformatiebrieven.

Velp, 20 augustus 2024

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Bart Drewes,
secretaris.