Raadsvoorstel

Zaaknummer: 14455-2025

Onderwerp: Keuze nieuwe locaties urgente migratie- en huisvestingsopgaven

Auteur	:	Steffen van Riet
Domein/team	:	Concerncontrol / programmateam migratie
E-mail	:	Steffen.vanRiet@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	Hans van der Pas

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp
Keuze nieuwe locaties urgente migratie- en huisvestingsopgaven

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om de drie locaties Boekelsedijk in Uden, Repelakker in Zeeland en Molenaarstaat in Schaijk als ontwikkellocaties aan te wijzen voor een impuls aan de urgente migratie- en huisvestingsopgaven, met:
   - op locatie Boekelsedijk in Uden plek voor circa 500 mensen;
   - op locatie Repelakker in Zeeland plek voor circa 250 mensen;
   - op locatie Molenaarstraat in Schaijk plek voor circa 250 mensen.
2. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan het college over het voornemen van het college om een overeenkomst te sluiten met het COA om te komen tot een opvangvoorziening voor circa 300 asielzoekers op de Boekelsedijk en voor 29 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's) op de andere bovengenoemde locaties.

Raadsvoorstel niet openbaar tot donderdag 12 maart 12.00

Inleiding

Onze gemeente heeft diverse ruimtevragende opgaven, waaronder woningbouw voor spoedzoekers en starters, de opvang van vluchtelingen (migratieopgave), natuurcompensatie van woningbouwontwikkeling en de permanente huisvesting van sportvereniging Uden Red Sox. Daarom zijn we op zoek gegaan naar mogelijkheden om deze opgaven te combineren.

Over de migratieopgave
Net als andere gemeenten in Nederland, hebben we een wettelijke verplichting om vluchtelingen op te vangen. Die verantwoordelijkheid nemen we in Maashorst serieus: wij willen mensen die moesten vluchten uit eigen land een goed en veilig onderkomen bieden. We zien dat als onze plicht en kiezen er bewust voor om te zorgen voor goede voorzieningen, passend bij de draagkracht van onze gemeente en de gastvrijheid waarmee we in de regio al van oudsher bekend staan.

Bij onze opgave voor de opvang van vluchtelingen gaat het in totaal over ongeveer 750 mensen. Denk aan vluchtelingen uit Oekraïne en asielzoekers. Op dit moment vangen we al zo'n 450 mensen op, maar onze opgave is groter. Voor een groot aantal vluchtelingen moeten we dus nog opvangruimte vinden. Daar komt bij dat de huidige asielopvanglocatie in het Van der Valkhotel per 1 oktober '26 eindigt. Dat hebben we bij de start zo afgesproken en daar houden we ons aan.

Deze einddatum maakt onze opgave om nieuwe opvang- en huisvestingsplekken te realiseren nog noodzakelijker. Wanneer de opvang sluit zonder dat er een vervangende locatie beschikbaar is, voldoen we niet meer aan de Spreidingswet. Maar belangrijker: de huidige bewoners van de noodopvang hebben dan vanaf 1 oktober 2026 geen verblijfplaats meer in onze gemeente. De ervaring met de huidige noodopvang is overigens erg positief. We willen de bewoners van de huidige noodopvang graag een nieuwe plek bieden binnen de gemeente, waar ze verder kunnen werken aan hun integratie en zelfredzaamheid.

Over de woningbouwopgave
Ook is er in onze gemeente nog steeds sprake van een grote behoefte aan woonruimte, met name onder starters op de woningmarkt en spoedzoekers. Spoedzoekers zijn mensen met een dringende woonbehoefte die snel een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor speciale hulp of voorrang. Dit zijn bijvoorbeeld huidige inwoners die met spoed een woning zoeken na een scheiding, economisch daklozen (thuislozen), woningzoekenden vanwege werk. Starters slagen evenmin op de reguliere woningmarkt. Dat komt enerzijds door de hoge prijzen, maar ook doordat velen van hen nog onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Ook voor deze mensen voelen we een verantwoordelijkheid en willen we een oplossing bieden.

Opgaven combineren
We zien een mooie kans om deze verschillende doelgroepen met elkaar te combineren en een impuls te geven aan zowel de migratie- als de reguliere woningbouwopgave. Door de opgaven samen beet te pakken, kunnen we iets moois realiseren voor mensen die snel een woning nodig hebben en tegelijkertijd voldoen aan onze taakstelling voor de opvang van vluchtelingen. Dit past ook goed bij de uitkomsten van de in 2024 georganiseerde dialoogsessies met inwoners, de uitkomsten van het draagvlakonderzoek en de eerder vastgestelde uitgangspunten van de raad.

Op basis van de wensen van zowel de raad als inwoners hebben we gezocht naar locaties in verschillende kernen van onze gemeente waar we huisvesting kunnen realiseren voor een combinatie van doelgroepen. Op de Boekelsedijk in Uden, de Repelakker in Zeeland en de Molenaarstraat in Schaijk zijn op basis van de vastgestelde uitgangspunten hiervoor het meest geschikt. Op deze drie locaties willen we samen met samenwerkingspartners zoals het COA en

de woningcorporaties gaan onderzoeken of deze inzet haalbaar is. We weten nog niet hoe de exacte invulling op deze locaties eruit zal zien. Maar er heeft, naar onze mening, goede afweging plaatsgevonden, rekening houdend met de wens om doelgroepen te combineren en de opvang van vluchtelingen zoveel mogelijk te spreiden over de kernen van onze gemeente. Ook hebben we geleerd van eerdere processen: nadere uitwerking van de locaties bespreken we graag met de raad, door middel van het vragen van wensen en bedenkingen. Daarnaast gaan we ook graag in gesprek met inwoners over de nadere uitwerking van de locaties.

Verbinding met eerdere participatie
In aanloop van de brede zoektocht naar nieuwe locaties voor opvangvoorzieningen zijn er meerdere participatiemomenten geweest. Zo heeft in juli 2024 de raad de uitgangspuntennotie migratieopgaven vastgesteld. In het najaar van 2024 zijn er dialoogavonden georganiseerd met inwoners van de gemeente en de uitkomsten hiervan zijn vervolgens via een online enquête gevalideerd. Daarnaast is er een draagvlakonderzoek uitgevoerd onder inwoners van de gemeente. Hierover is de raad geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Uit deze participatiemomenten zijn veel wensen, suggesties en ideeën gekomen. In de voorbereiding van dit collegevoorstel zijn deze punten zorgvuldig meegewogen. Daarbij is het, zoals na elk participatieproces, belangrijk om goed uit te leggen waarom we wel of niet aan bepaalde wensen, ideeën en uitgangspunten kunnen voldoen.

Uitgangspunten
Met dit collegevoorstel kan uw college voldoen aan een aantal belangrijke uitgangspunten. Zo pakt de gemeente de regie bij het vinden van locaties en gebeurt dat op eigen gronden. Daarnaast hebben we goed geluisterd naar de wens om te komen tot een mix van doelgroepen, om zo integratie te bevorderen en de verbinding tussen verschillende (tijdelijke en vaste) inwoners van Maashorst te versterken. Mensen die elkaar kunnen helpen in een mix van verschillende doelgroepen is daarbij een duidelijk uitgangspunt. Ook komen we zoveel als nu mogelijk tegemoet aan het uitgangspunt van spreiding van de locaties over verschillende kernen.

Maar we kunnen niet aan elk uitgangspunt voldoen. Om diverse redenen komen we nu bijvoorbeeld niet met een groter aantal kleine locaties, maar gaan we uit van grotere aantallen bewoners per locatie dan waarschijnlijk wordt verwacht. Dat heeft met een aantal factoren te maken, die we tegen elkaar hebben afgewogen. Dit komt aan de orde in de argumenten en kanttekeningen hieronder.

Evalueren en leren
Begin 2025 heeft bureau Berenschot de evaluatie afgrond van het besluitvormingsproces voorafgaand aan de realisatie van de noodopvang in het Van der Valkhotel. In het rapport staan vijf aanbevelingen. Deze zijn uiteraard ook meegewogen in voorbereiding van dit dossier. Zo is de raad vroegtijdig in het proces betrokken met het verzoek uitgangspunten te vast te stellen voor opvanglocaties voor vluchtelingen. Ook in het vervolg van dit dossier wordt de raad betrokken, onder meer door het verzoek om wensen en bedenkingen te delen, en door organisatie van een raadsinformatieavond. Daarbij leggen we uit hoe we tot dit collegevoorstel en deze locaties zijn gekomen.
Daarnaast is er, in tegenstelling tot het verleden, bij de voorbereiding van het huidige dossier geen sprake van een crisisaanpak. Bovendien pakt de gemeente zelf de regie. Ook inwoners zijn, zoals hierboven omschreven, uitgebreid meegenomen in de eerste fase van voorbereiding.

Daarbij hebben we benadrukt, en dat blijven we benadrukken, waar inwoners wel en geen invloed op hebben. Bij de wensen en suggesties die voortkwamen uit de participatiemomenten leggen we steeds helder uit waarom we daar wel of niet aan tegemoet kunnen komen.
In de aanloop van dit dossier is er ambtelijk en bestuurlijk frequent afgestemd via een reguliere, programmatische aanpak. Er is met een brede groep ambtenaren gewerkt aan de oplossingsrichting die wordt voorgesteld in dit dossier. Daarbij hebben we ook gekeken naar en geleerd van regiogemeenten en gemeenten elders in het land.

Hoe zijn we tot de locaties gekomen?
Op basis van de uitgangspunten is er breed gezocht binnen de gemeente om zo tot meerdere locaties te komen. Grond in eigendom was daarbij leidend. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de potentiële locaties zo goed mogelijk aansluiten bij de omgevingsvisie en het profiel van de kernen. Bovendien is er nadrukkelijk integraal afgewogen vanuit meer (grote) ruimtelijke opgaven binnen Maashorst. Deze opgaven zijn, evenals de migratie- en woningbouwopgaven, ruimtelijke vraagstukken met een grote vraag naar oppervlak, zoals de permanente vestiging van de Uden Red Sox en het realiseren van natuurcompensatie als gevolg van woningbouwontwikkelingen. Deze twee dossiers komen terug in andere voorstellen.

Voor de locatie waar de asielopvang moet komen, is een groot perceel in een sterke kern nodig. De Boekelsedijk in Uden bleek de enige locatie die groot genoeg is voor een dergelijke ontwikkeling. Er is bovendien geen andere ontwikkelingen voorzien en er spelen op voorhand geen grote belemmeringen op het gebied van milieu, geluid en veiligheid en sociaal domein.

Vervolgens zijn we op zoek gegaan naar twee andere locaties die eigendom zijn van de gemeente. Vanwege de gewenste spreiding zijn we deze locaties gaan zoeken in andere kernen dan Uden. Ook deze moesten groot genoeg en qua karakter passend zijn. En bij voorkeur moeten er geen grote belemmeringen zijn op het gebied van milieu, geluid, veiligheid en sociaal domein. We zijn daarbij uitgekomen op de Repelakker in Zeeland en de Molenaarstraat in Schaijk.

We zijn ons ervan bewust dat de perfecte locatie niet bestaat. Maar deze drie locaties komen als beste uit de bus om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Daartoe zullen we verschillende onderzoeken moeten doen, en gesprekken voeren en onderhandelen met het COA, de woningcorporaties en verschillende ontwikkelaars. De uitkomst daarvan kennen we uiteraard nog niet, maar onze inzet is: we willen voor starters en spoedzoekers een oplossing bieden en tegelijkertijd voldoen aan onze taakstelling om vluchtelingen op te vangen, binnen de gestelde uitgangspunten.

Veranderende context
Niemand weet hoe de toekomst er uit zal zien en hoe landelijk en wereldwijd de zaken zich zullen ontwikkelen. Op dit moment zijn landelijk diverse maatregelen, wetsvoorstellen en wetswijzigingen in voorbereiding. Deze kunnen uiteindelijk effect hebben op de verschillende gemeentelijke taakstellingen, zoals de spreidingswet en de plicht op het huisvesten van statushouders. Tot het moment van wijziging gaan we uit van de vigerende wet- en regelgeving, en dus ook van de huidige taakstellingen. Tegelijkertijd zijn we met deze oplossingsrichting maximaal flexibel. Mochten de taakstellingen voor vluchtelingen aankomende jaren verminderen of zelfs wegvallen, dan kunnen we meer spoedzoekers en starters op deze locaties huisvesten.

Omschrijving locaties

Hieronder staat een korte omschrijving van de drie locaties. In bijlage 2 vindt u een uitgebreidere omschrijving en plaatjes van de locatie.

Boekelsedijk, Uden

Aan de Boekelsedijk in Uden heeft de gemeente een groot perceel (2,4 ha) in eigendom. De locatie ligt dicht tegen de kern van Uden aan waarmee de afstand tot algemene voorzieningen beperkt is. Op voorhand zijn er geen grote belemmeringen op gebied van milieu, geluid, veiligheid en sociaal domein. Uden kan als kern de opvang van 300 asielzoekers goed aan, zoals we nu ook zien bij de noodopvang in het Van der Valkhotel. Het is fijn voor de huidige bewoners van de noodopvang én hun lokale vrienden en collega's als deze groep in Uden kan blijven. Daarnaast is op de locatie nog voldoende ruimte voor 200 mensen, uitgaande van een combinatie van andere doelgroepen. In totaal biedt het perceel voldoende ruimte voor 500 personen.

Tegelijkertijd moet bij de ontwikkeling van de locatie Boekelsedijk rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige en landschappelijke eisen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Op dit moment maakt de locatie deel uit van belangrijke groene structuur die vanuit het buitengebied via het Sportpark Uden inkomt. Hierop kan ingespeeld worden door te zorgen voor een groene inpassing van de bebouwing en ervoor te zorgen dat de ontwikkeling niet één bouwmassa wordt.

Repelakker, Zeeland

De Repelakker in Zeeland is ook een grote locatie van in totaal 2,6 ha, opgesplitst in twee delen: een noordelijk deel van 0,9 ha en een zuidelijk deel van 1,7 ha. Het zuidelijke deel is een goede optie voor een combinatie van circa 250 personen. De schatting is dat ongeveer 0,5ha nodig is voor deze ontwikkeling. Dit gedeelte is het verst bij het nabij gelegen bedrijventerrein vandaan. Daarnaast ligt op ongeveer 850 meter een bushalte. Het centrum van Zeeland met voorzieningen is op 1 tot 1,5 km afstand, afhankelijk van de loop- en ontsluitingsroute. De locatie is geschikt voor een combinatie van doelgroepen. Bovendien, niet het hele zuidelijke perceel is nodig voor tijdelijke bouw. Hierdoor kan de tijdelijke bouw afgestemd worden op andere ontwikkelingen, zoals Repelakker III en natuurcompensatie voor de das.

Maar, de Repelakker in Zeeland heeft een gevoelige voorgeschiedenis. Deze impuls aan de migratie- en huisvestingsopgave heeft invloed op de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met de ontwikkelaar, natuurorganisatie en omwonenden. We zullen zorgvuldig met hen moeten afstemmen hoe deze (tijdelijke) ontwikkeling optimaal kan worden ingepast. Dat vraagt om goed omgevingsmanagement en een duidelijke toelichting waarom de gemeente deze keuze maakt.

Molenaarstraat, Schaijk

De Molenaarstraat in Schaijk is een relatief grote locatie (0,86 ha) en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het centrum van Schaijk met belangrijke basisvoorzieningen en een bushalte liggen op ongeveer 750m afstand. Verder zijn er verschillende aansluitingsmogelijkheden op de bestaande infrastructuur. De locatie is geschikt voor een combinatie van doelgroepen.

Anderzijds, het bedrijf Jonkergouw ligt aangrenzend aan het perceel van de Molenaarstraat. De verwachting is dat Jonkergouw binnen 3 á 4 jaar verhuist naar een nieuwe locatie. Op de huidige plek van Jonkergouw is dan permanente woningbouw voorzien. We moeten goed afstemmen met deze initiatiefnemers/ontwikkelaars om ervoor te zorgen dat de twee ontwikkelingen elkaar niet hinderen en waar mogelijk elkaar versterken.

Wensen en bedenkingen van de raad
Het college is voornemens locaties aan te wijzen om een impuls te geven aan de urgente migratie en huisvestingsopgaven. Gezien het maatschappelijk belang en de maatschappelijke gevoeligheid, legt het college dit voornemen voor wensen en bedenkingen voor aan de raad.

Op meerdere locaties zal het COA een belangrijke rol vervullen. Het college zal in onderhandeling treden met het COA, om hierover afspraken te maken en tot een overeenkomst te komen. Ook hiervoor geldt dat gezien het maatschappelijk belang en de maatschappelijke gevoeligheid, het college dit voornemen voorlegt aan de raad voor wensen en bedenkingen.

Beoogd effect
Met deze voorgenomen besluiten en de daaruit volgende opdrachten gaan we gericht aan de slag om te voldoen aan de taakstellingen rondom de opvang van asielzoekers en Oekraïense ontheemden, en de huisvesting van statushouders. Deze pakken we op in samenspel met de huivestingsopgave voor spoedzoekers en starters, door een mix van doelgroepen te realiseren op drie verschillende locaties.

Argumenten

1.1/2.1 Als gemeente Maashorst willen we voldoen aan de migratieopgaven die we hebben.
We geloven erin dat we onze opgaven kunnen realiseren. Dit is een belangrijk uitgangspunt in de Uitgangspuntennotitie van de raad en kwam ook terug tijdens de dialoogavonden en in het draagvlakonderzoek. De voorkeur gaat er dan wel naar uit om de ‘lasten’ zo eerlijk mogelijk te verdelen, de integratie te stimuleren en sociale cohesie te versterken binnen de gemeenschap. Daar komen we aan tegemoet door de keuze voor meerdere locaties in verschillende kernen

1.2/2.1 Ook in de gemeente Maashorst hebben we een flinke woningbouwopgave, er zijn veel mensen die zo snel mogelijk een (tijdelijk) onderkomen hebben.
Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van meer woningen in de gemeente Maashorst. Tegelijkertijd is dat een lang proces dat op de korte termijn nog niet voldoende oplevert om te kunnen voldoen aan de vraag. Veel mensen zoeken dringend naar een plek. Sommige mensen hebben een urgentiestatus, waardoor zij voorrang kunnen krijgen op sociale huurwoningen. Maar er zijn ook mensen die snel een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor hulp of voorrang. Deze mensen noemen we spoedzoekers. Dit zijn bijvoorbeeld woningzoekenden na een scheiding, economisch daklozen (thuislozen) en woningzoekenden vanwege werk. Daarnaast kunnen starters vaak niet terecht op de reguliere woningmarkt, enerzijds vanwege de hoge prijzen, maar zij voldoen ook vaak niet aan de benodigde inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Ook voor deze mensen voelen we een verantwoordelijkheid en willen we een oplossing bieden.

1.3/2.3 De opgave voor opvang- en huisvesting van vluchtelingen en statushouders kunnen gecombineerd worden met de doelgroep lokale starters en spoedzoekers, om zo een win-win situatie te creëren.

We willen de taakstelling voor vluchtelingen en statushouders combineren met die voor starters en spoedzoekers, omdat we zien dat ook zij baat hebben bij een versnelling in de huisvestingsopgave. Binnen de gemeente bestaat een grote wens om betaalbare starterswoningen te realiseren. In de uitgangspunten van de raad is opgenomen dat concurrentie tussen verschillende doelgroepen ten zeerste moet worden voorkomen. Door het samenvoegen van de vluchtelingdoelgroepen, statushouders, starters en spoedzoekers op verschillende locaties kunnen we een versnelling realiseren. Realisatie los van elkaar is ingewikkelder.

1.4/ 2.4 De combinatie van verschillende doelgroepen brengt aanzienlijke sociaal-maatschappelijke voordelen met zich mee.
Door verschillende doelgroepen te combineren op de verschillende locaties wordt integratie gestimuleerd, vergroten we wederzijdse tolerantie en begrip en versterken we sociale netwerken. Ofwel: een combinatie van doelgroepen draagt bij aan een inclusievere samenleving. Ook in de uitgangspuntennotie van de raad, de dialoogavonden en het draagvlakonderzoek gaat de voorkeur uit naar een combinatie van doelgroepen. In bijlage 1 lichten we de verschillende doelgroepen toe en benoemen we kansrijke combinaties. Hoe de definitieve combinatie van doelgroepen er per locatie uit gaat zien, moeten we nader onderzoeken in samenspraak met het COA en de woningcorporaties.

1.5/2.5 Om praktische redenen is het op dit moment niet mogelijk om de volledige taakstelling voor asielzoekers op te nemen in de mix van doelgroepen.
De Spreidingswet schrijft voor dat de gemeente verantwoordelijk is voor het aanwijzen van een locatie, maar dat het COA de bouw en exploitatie organiseert. Hoewel de wet ook een optie geeft voor eigen beheer, of beheer door een derde partij (zoals het Rode Kruis), zitten daar veel haken en ogen aan. Zo kost het de gemeente veel om een dergelijke opvang te realiseren en te onderhouden. Deze kosten zitten bijvoorbeeld in de ambtelijke voorbereidingstijd, kosten voor de exploitatie, kosten voor ruimtelijke risico's. Ook heeft gemeente Maashorst de expertise niet om dergelijke taken op zich te nemen. Hiermee kunnen we niet garanderen dat we humane opvang bieden aan de bewoners van de opvanglocatie(s).

Daarom bestaat een sterke voorkeur voor het COA als ontwikkelaar en beheerder. Dat betekent wel dat we rekening moeten houden met een aantal randvoorwaarden die het COA hanteert. Zo verzorgt het COA de complete exploitatie met alle bijbehorende voorzieningen bij een ondergrens van 300 personen op een opvanglocatie. Denk hierbij aan een huisartsspreekuur op locatie, beveiliging en meer dagactiviteiten. Door exploitatie door het COA borgen we humane opvang, passend bij onze uitgangspunten. Bovendien wordt op deze manier zo min mogelijk beroep gedaan op gemeentelijke voorzieningen. Dat kost de gemeente minder geld, wat past bij de uitgangspunten.

1.6/2.6 De versnelling is mogelijk door te kiezen voor grond in gemeentelijke eigendom
De keuze voor eigen grond is een belangrijk uitgangspunt, omdat de gemeente hiermee in de regie blijft. Ook hoeft hierdoor niet eerst onderhandeld te worden met een eigenaar, wat niet alleen meer geld kost, maar ook veel tijd vraagt. Bovendien blijkt uit eerdere ervaring dat veel particuliere eigenaren zich later in het onderhandelingsproces terugtrekken als gevolg van publieke druk. Als gemeente willen we liever voorkomen dat particulieren in deze positie worden gebracht.

1.7/2.7 Versnelling is mogelijk door te kiezen voor tijdelijke bouw

Tijdelijke bouw, zoals flexwoningen, maakt versnelling op deze opgave ook mogelijk. De voorziene flexwoningen zullen kwalitatief van aard zijn, maar kunnen nu en in de toekomst ook flexibel ingezet worden. Tijdelijke bouw kan relatief snel gerealiseerd worden, vanwege de snelheid waarmee de (vaak 'kant en klare') units op een terrein geplaatst kunnen worden.

1.8/2.8 Versnelling is mogelijk door te vergunnen voor vijf jaar met mogelijkheid tot verlenging van nog eens vijf jaar.
Vergunningverlening via een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) van vijf jaar, met mogelijkheid tot vijf jaar verlenging, is de snelste route voor de vergunningverlening voor tijdelijke bouw. Wanneer de aanvraag voor langere duur is dan vijf jaar, moet de omgevingsvisie worden gewijzigd wanneer het initiatief niet binnen de visie past. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en is daarmee niet wenselijk gezien de urgentie voor betrokken doelgroepen. Bovendien willen we, conform de uitgangspunten van de raad, zo veel mogelijk voorkomen dat een gedoogbeslissing moet worden genomen voor de locaties. De kans op een gedoogbeslissing wordt kleiner wanneer er voor een zo kort mogelijk (en daarmee haalbaar) vergunningstraject wordt gekozen.

1.9/2.9 Het college wil samen optrekken met de raad in de verantwoordelijkheid voor de huisvesting en opvang van verschillende doelgroepen. Daarom vraagt het de raad om eventuele wensen en bedenkingen uit te spreken, voordat het de raad vraagt om bindend advies voor de ruimtelijke procedures.
In navolging van de evaluatie van het besluitvormingsproces ter voorbereiding van de noodopvang in het Van der Valkhotel hecht het college eraan om de raad in een zo vroeg mogelijk stadium in de gelegenheid te stellen haar wensen en bedenkingen uit te spreken. De raad heeft later in het proces bindend adviesrecht bij het verlenen van de vergunning waar het gaat om locaties waar asielopvang plaatsvindt.

Kanttekeningen
1.1/2.1 Met de huidige kennis van zaken zijn de voorgestelde locaties de beste opties om aan onze opgaven tegemoet te komen. Nader onderzoek en verdere uitwerking zijn echter noodzakelijk om hier uitsluitsel over te kunnen geven.

Het college heeft een zorgvuldige afweging gemaakt om te komen tot de locaties voor de opvang- en huisvestingsopgaven. Ambtelijk moeten echter nog verschillende zaken nader worden uitgezocht in het kader van de haalbaarheid van de verschillende locaties, op het gebied van financiën, mobiliteit, veiligheid, sociale voorzieningen en de mogelijke combinatie van doelgroepen. Maar ook moeten er nadere milieu- en natuuronderzoeken gedaan worden, waaruit bijvoorbeeld kan blijken dat we natuurcompensatie moeten organiseren.

Ook worden de onderhandelingen met woningcorporaties en het COA opgestart. De raad heeft, later in het proces, nog een bindend adviesrecht voor de locaties waar asielopvang gaat plaatsvinden, maar ook dan is het nog niet zeker dat deze locaties de eindstreep halen, of dat dat binnen de gewenste termijn kan gaan lukken. Tegen de vergunningsaanvragen staan bezwaar en beroep open, maar ook de onderhandelingen met COA, woningbouwcorporaties en eventuele andere betrokken kunnen daarbij nog leiden tot vertraging of drempels opwerpen.

Mede om die reden wordt de raad nu al gevraagd wensen en bedenkingen kenbaar te maken, zodat deze in de navolgende processen kunnen worden meegewogen, om de kans van slagen zo groot mogelijk te laten zijn.

1.2/2.2 De perfecte locaties bestaan niet. Het vestigen van de voorzieningen op deze locaties heeft altijd impact op de directe omgeving en/of andere initiatieven op de voorgestelde locaties.
De voorgedragen locaties passen het best binnen het bestaand beleid en vastgestelde uitgangspunten. Tegelijkertijd is geen enkele locatie perfect geschikt. We zijn ons bewust van de context en mogelijke kanttekeningen bij de verschillende locaties. De vestiging van tijdelijke voorzieningen op deze locaties zal ook impact hebben op de directe omgeving. Het is van belang om deze zorgen serieus te nemen en gezamenlijk op zoek te gaan naar eventuele mitigerende maatregelen.

Ook zijn op sommige locaties zijn ook al eerdere initiatieven geopperd, toegezegd of opgestart. We moeten in samenspraak met de betrokken partijen kijken hoe deze initiatieven zo goed mogelijk samen kunnen gaan met de huidige versnelling in de opvang- en huisvestingsopgave.

1.3/2.3 De drie locaties zijn waarschijnlijk groter dan de wens was vanuit de raad en inwoners.
De omvang van de locaties is in totaal waarschijnlijk groter dan eerder verwacht. Hoewel de wens voor de realisatie van kleine locaties bij verschillende participatiemomenten naar voren kwam, zijn er belangrijke redenen om daar niet voor te kiezen. De voornaamste is financiën, maar ook ambtelijke capaciteit is een belangrijke reden waarom kleinere locaties niet haalbaar zijn.

Vanuit financieel perspectief laat een voorzichtige inschatting zien dat bij het realiseren van kleinere locaties (van bijvoorbeeld 50 mensen per locatie) de meerkosten per locatie tussen de €250.000 en €350.000 bedragen in alleen al de ambtelijke realisatiekosten. Hierin zijn nog niet de extra kosten meegenomen voor het beheer. De financiële positie van de gemeente staat dit niet toe en de kosten worden niet allemaal vergoed vanuit het Rijk. Wanneer we wel voor deze kleinere omvang per locatie zouden gaan, zou dat betekenen dat bezuinigingen plaats moeten vinden of dat de gemeentelijke lasten verzwaard worden. Dat past niet bij de uitgangspunten van de raad. Bovendien, bij meerdere, kleinere locaties volgen naar verwachting ook meer bezwaarprocedures, wat leidt tot de vertraging in de realisatie. Die tijd hebben we niet gezien de urgentie van de verschillende doelgroepen.

Ook ambtelijke capaciteit is een bottleneck bij de realisatie van kleinere locaties. Het voorbereiden, openen en exploiteren van locaties vergt veel mensuren. Deze mensen hebben we niet beschikbaar binnen de gemeente. En die zou ook lastig te realiseren zijn, gezien de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Om kleinere locaties te kunnen realiseren, zouden we of mensen moeten aannemen (wat meer geld kost), of andere projecten zouden gepauzeerd of gestopt moeten worden om zo uren vrij te maken. Dat vinden wij ongewenst: de realisatie van deze opgave mag niet ten koste gaan van andere maatschappelijk belangrijke projecten.

1.4/2.4 *De locaties zijn een tijdelijke oplossing voor met name de huisvesting van statushouders, starters en spoedzoekers.*
Het is van belang om ons te blijven realiseren dat dit voorstel een tijdelijke oplossing is. Deze flexoplossing is kwalitatief van aard, waardoor bewoners er fijn kunnen leven. Tegelijkertijd bieden deze locaties geen permanente oplossing voor het woningtekort, mede omdat de vergunning (van vijf plus vijf jaar) tijdelijk is. De starters, spoedzoekers en statushouders die op

deze locaties gaan verblijven, zullen dus nog steeds meegeteld moeten worden in de te realiseren, permanente, woningvoorraad.

Financiën
Er is een eerste berekening gemaakt voor de opvang en huisvesting van de verschillende doelgroepen. Dat hebben we gedaan op basis van ervaringscijfers en van bedragen uit verschillende relevante regelingen. De daadwerkelijke kosten en baten zijn afhankelijk van de onderhandelingen met betrokken partijen, zoals de woningbouwcorporaties en COA. Hiervoor geldt dat een definitieve raming volgt na deze gesprekken en specifiek voor de verschillende locaties.

Op basis van de eerste berekeningen bestaat de mogelijkheid om met een sluitende begroting de ontwikkeling van de drie opvang- en huisvestingslocaties te realiseren. Dat geldt echter nog niet voor de woningen die in opdracht van de woningbouwcorporaties gerealiseerd moeten worden, dit wordt nader onderzocht. Tevens wordt gekeken naar het maximaal benutten van de beschikbare subsidieregelingen en het combineren van verschillende geldstromen.

Zodra de onderhandelingen verder gevorderd zijn zullen deze berekeningen verfijnd worden.

Duurzaamheid



Participatie en communicatie
Voorafgaand aan dit besluit heeft een uitgebreide consultatie van inwoners over nieuwkomers en een nieuwe locatie ter vervanging van de noodopvang in het Van der Valk-hotel plaatsgevonden. De communicatie en participatie zijn in het voortraject van groot belang geweest, maar is voor het vervolg minstens net zo belangrijk. Voor vervolgcommunicatie is een gedetailleerd draaiboek opgesteld. Dit draaiboek heeft betrekking op de bekendmaking van de locaties. Later volgen daarvoor nog de reguliere ruimtelijke procedures, met de omgevingsdialoog. Globaal gezien ziet de planning er als volgt uit:

18 maart	collegebesluit, snel daarna toelichting van het besluit aan de raad
20 maart	persgesprek, contact met direct betrokkenen, uitnodiging omwonenden publicatie van informatie
9 april	informatiebijeenkomst inwoners
10 april	raadsinformatieavond
17 april	commissie S&B
15 mei	raadsvergadering

Vervolg
Na raadsbesluit (wensen & bedenkingen) gaan we de voorgenomen ontwikkelingen nader uitwerken en volgen onderhandelingen met partijen (COA, woningcorporaties, ontwikkelaars) en volgen de ruimtelijke procedures (inclusief participatie). De ruimtelijke procedures t.a.v. de locaties waar 'asiel' plaats zal vinden, kennen bindend advies van de raad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
1. Doelgroepen en combinaties
2. Locaties en ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen ter informatie
Nvt.

Maashorst, 18 maart 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken J.A. van der Pas