

## **Beslisnota voor de Gemeenteraad**

### **Onderwerp: Project herhuisvesting vluchtelingen Oekraïne en ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt**

#### **Voorgesteld besluit**

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met het project dat moet leiden tot herhuisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne nabij de Oude Klapstraat in 81 appartementen met een tijdelijke bestemming van 5 jaar met als optie een verlenging met nog eens 5 jaar.
2. In te stemmen met de opzet om de appartementen na 2 jaar te verhuren aan lokale starters en jongeren.
3. In te stemmen met spoedige opdrachtverlening om de productie van de woonmodules op te starten.
4. Kennis te nemen van en akkoord te gaan met de financiële gevolgen als beschreven in de financiële paragraaf en met de in deze beslisnota benoemde risico's.

#### **Aanleiding**

In het voormalige gemeentekantoor aan de Kasteellaan vangen we vluchtelingen uit Oekraïne op. We hebben een tijdelijk verblijf gemaakt voor 150 vluchtelingen. Naar aanleiding van het indringend beroep van het kabinet en het bestuursakkoord over de opvangcrisis heeft het college het aantal opvangplekken begin september verhoogd naar 180.

Het oude gemeentekantoor gaan we binnen afzienbare tijd slopen voor de ontwikkeling van het project 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' (hierna: TKWM). Het college heeft vastgelegd dat het voormalige gemeentekantoor beschikbaar is tot 1 maart 2023. Als de noodopvanglocatie hier langer in gebruik blijft, stagneert de woningbouwopgave aldaar.

Algemeen bestaat de opvatting dat de vluchtelingen niet op korte termijn terug naar Oekraïne kunnen. We hebben een verantwoordelijkheid om deze vluchtelingen te (her-) huisvesten in onze gemeente. Daarom hebben we een haalbaarheidsstudie gestart naar een geschikte oplossing die houdbaar is voor de middellange termijn. Daarbij hebben we enkele locaties afgewogen. Het meest kansrijk en geschikt is het braakliggend veldje aan de Oude Klapstraat. Deze toekomstige ontwikkellocatie (Westflank centrum Wijchen) is gemeente-eigendom. We kunnen hier mogelijk snel tijdelijke woonvoorzieningen bouwen als alternatief voor het oude gemeentekantoor. De locatie is relatief vrij gelegen en ligt dichtbij de centrumvoorzieningen en het OV.

Volgens een eerste planopzet kunnen we hier Oekraïense vluchtelingen herhuisvesten in 81 studio's en appartementen. Omdat niet alle bedden door wisselende gezinssamenstellingen bezet zijn, gaan wij uit van een normale bezetting met 180 vluchtelingen. Daarnaast is er ruimte voor 4 units voor gemeenschappelijk gebruik.

Het is nadrukkelijk de opzet dat we de woonvoorziening na 2 jaar inzetten voor lokale starters en jongeren. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

## Eerdere besluiten

| Datum      | Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer) |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12-04-2022 | Z/22/077273 Burgemeesterbesluit huisvesting vluchtelingen Oekraïne voormalig gemeentekantoor  |

## Gewenst resultaat

We formuleren het ambitieus: in maart 2023 hebben we 81 appartementen gerealiseerd voor -in eerste instantie- de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Daarna zijn de appartementen beschikbaar voor lokale starters en jongeren op de woningmarkt.

## Argumenten

### 1.1 *Dit is de snelst mogelijke oplossing*

Al bij het begin van de vluchtelingenstroom uit Oekraïne hebben we uitvoerig gezocht naar huisvestingsmogelijkheden. Voor kortdurende noodopvang zijn er meer mogelijkheden in onze gemeente (bijvoorbeeld sporthallen) maar voor de iets langere termijn was er maar één optie: het voormalige gemeentekantoor. We zijn in april van dit jaar dit gebouw gaan inrichten. Doel was huisvesting te bieden tot eind 2022. Inmiddels hebben we die termijn verlengd naar 1 maart 2023. Daarna moet het oude gemeentekantoor beschikbaar komen voor de ontwikkeling van TKWM. Nu duidelijk is dat de oorlog in Oekraïne langer duurt moeten we uitzien naar een oplossing voor de herhuisvesting van de vluchtelingen. Andere gebouwen zijn niet beschikbaar. Dus spoedige en flexibele nieuwbouw op een beschikbare locatie is in dit geval de beste oplossing.

### 1.2 *De gekozen locatie is voor dit doel ideaal*

De ligging van het perceel nabij de Oude Klapstraat is geknipt voor dit doel. Het ligt in de buurt van alle voor deze bewoners belangrijke voorzieningen die Wijchen biedt. Het perceel is een ontwikkellocatie waarvoor nog geen plannen zijn uitgewerkt. De appartementen krijgen een tijdelijke bestemming. Huisvesting voor een periode van 5 jaar waarvan de eerste twee jaar voor vluchtelingen. Na 5 jaar bekijken we of we de periode verlengen met nog eens 5 jaar. Het is dus mogelijk het perceel nu te bestemmen voor huisvesting van vluchtelingen, jongeren en starters en in de loop van de 10 jaar dat het complex hier kan staan nieuwe ontwikkelingsplannen te maken.

### 2.1 *Het belang van de appartementen reikt verder dan huisvesting van vluchtelingen*

De appartementen voorzien niet alleen in de herhuisvesting van vluchtelingen. Vrijkomende appartementen die niet langer door vluchtelingen gebruikt worden, gaan we na 2 jaar verhuren aan jongeren en starters op de woningmarkt. Dit past binnen de woonvisie van de gemeente Wijchen en de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o.

### 3.1 *De modules zijn tijdelijk, maar kwalitatief goed en duurzaam inzetbaar*

We hebben gekozen voor een flexibele oplossing die geen concessies doet aan kwaliteit. Kwaliteit van de constructie, kwaliteit van duurzaamheid en energiezuinigheid en kwaliteit van het woongenot. Hiermee borgen nu we voor de vluchtelingen een humane

woonsituatie en straks voor onze starters en jongeren een appartement dat aan alle kwaliteitseisen voldoet.

### *3.2 Een besluit moet snel genomen worden*

De urgentie van het probleem en de marktsituatie in de bouw maakt dat we snel moeten handelen. Als we 1 maart 2023 nog geen oplossing hebben voor de herhuisvesting van vluchtelingen hebben we een probleem met de voortgang van TKWM. Dan stagneert daar de woningbouwopgave. Dit is dan alleen op te lossen door het creëren van noodvoorzieningen. Daar wordt niemand blij van. Voor de realisatie van dit project hebben we een ontwikkelaar/bouwer gevonden die snel kan werken. Voorwaarde is dat we op zo kort mogelijke termijn opdracht geven om de productie van modules te starten. Die modules worden op locatie samengevoegd tot het appartementencomplex.

### *4.1 Een project met deze urgentie en snelheid kent risico's*

De grote problemen van onze tijd vragen veel van onze overheden. Er moet snel geacteerd worden zonder dat alle financiële en andere randvoorwaarden uitgekristalliseerd zijn. We hebben dit ook aan de hand gehad bij de inrichting van het voormalige gemeentekantoor. Risico's zijn in dit geval inherent aan bestuurlijke verantwoordelijkheid. Maar van rijkswege is er een aantal regelingen in het leven geroepen die het de gemeentebesturen gemakkelijker moeten maken kostbare afwegingen te kunnen maken. Deze regelingen zijn in de oplegnotitie bij deze beslisnota beschreven.

## **Tegenargumenten en risico's**

### *3.1 Risico's als gevolg van nog niet beschikte Rijksbijdragen*

Er is door de ministeries met ons gecommuniceerd dat het project voldoet aan de eisen voor het verkrijgen van diverse voor dit doel beschikbaar gemaakte steunpakketten. Naast bijdragen in de realisatiekosten komt er een garantstelling waarmee de financiële risico's van met name projecten met verplaatsbare flexwoningen kunnen worden verlicht. Een formele beschikking is er nog niet. Maar de betrokken afdelingen van de ministeries hebben telefonisch en per e-mail bevestigd dat ze instemmen met de aanvragen.

### *3.2 Risico's als gevolg van de marktsituatie*

In de huidige schaarste-markt zijn prijzen van grondstoffen en materialen uitermate volatiel. Kostenstijgingen na aanbesteding zijn een reëel risico. Maar dit risico geldt op dit moment voor alle bouwprojecten. We gaan er van uit dat dit project door de verkorte doorlooptijd minder gevoelig is voor dit risico dan traditionele bouwtrajecten.

### *3.3 Risico's voortkomend uit het vergunningentraject*

We hebben te maken met een procedurerisico (bezwaar, beroep, hoger beroep) waardoor de vergunning mogelijk nog lang herroepelijk is. Als we zonder de nodige vergunningen en voorliggende aanvraag starten bestaat het risico dat er handhavingverzoeken van derden komen. Maar dit is een gebruikelijk risico in dit soort versnelde trajecten, een risico dat kan leiden tot bouwvertraging en kostenverhoging.

### *3.4 Risico's als gevolg van de snelle besluitvormingsprocedure*

Al vóórdat er definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden over het gehele project, hebben we voorbereidende werkzaamheden laten uitvoeren. Als het project in een latere fase strandt, zijn deze investeringen verloren.

### 3.5 Risico's wanneer we niet tijdig herhuisvesten

Herontwikkeling van het oude gemeente kantoor noodzaakt ons om in maart 2023 herhuisvesting beschikbaar te hebben. Wanneer daar niet in slagen gaan we in overleg met de Veiligheidsregio een noodvoorziening optuigen.

### Financiële gevolgen



### Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad, gaan we als eerste de direct betrokkenen zo snel mogelijk informeren. Om te voorkomen dat zij het nieuws uit de krant lezen, is het raadsbesluit in eerste instantie vertrouwelijk. De bijlage (de oplegnotitie) blijft vertrouwelijk i.v.m. bedrijfsgevoelige (financiële) informatie.

Daarna hanteren we de volgende aanpak/planning:

| Dinsdag 13 september         | Raadsbesluit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woensdagochtend 14 september | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bezorging brieven in omgeving (inwoners, bedrijven), met uitnodiging voor informatieavond waarvoor mensen zich moeten aanmelden, en gelegenheid tot aanmelden voor nieuwsbrief</li><li>- Informeren vluchtelingen en medewerkers in oude gemeentekantoor.</li><li>- Informeren Wijkvereniging Wijchen West</li><li>- Informeren kerkelijk centrum De Schakel, Talis en ZZG-Groep</li><li>- Informeren ondernemers: Meneer Smit, bioscoop, Rabobank, dierenarts, Bij Fien en Ondernemersvereniging Centrum.</li></ul> |
| Woensdagavond 14 september   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verzending persbericht (afschrift aan gemeenteraad)</li><li>- Persbericht als nieuwsbericht op de website</li><li>- Update van webpagina over opvang</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <p>Oekraïense vluchtelingen (met mogelijkheid om je aan te melden voor nieuwsbrief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwsbericht op WenDi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 19/20/21 september                                   | <p>Besloten informatieavond voor (en in) de omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mensen moeten zich van tevoren aanmelden</li> <li>- centrale presentatie i.c.m. inloop langs praattafels.</li> <li>- beeldmateriaal regelen</li> <li>- inschrijffijst mailadressen voor vervolg communicatie</li> <li>- sheet met belangrijkste info en contactgegevens om mee te geven aan bezoekers</li> <li>- burgemeester Van Beek en wethouder Gerrits aanwezig</li> <li>- locatiemanager huidige opvang aanwezig</li> <li>- rol voor toekomstige bewoners (kennismaken)</li> <li>- rol voor huidige burens (ervaringen delen)</li> </ul> |
| Dag na informatieavond                               | <p>Verzending persbericht met extra info (en beeldmateriaal) die de buurt ook heeft gekregen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Snel na informatieavond                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lijst met veelgestelde vragen en antwoorden via de mail sturen (ook vragen beantwoorden die we tijdens de informatieavond nog niet konden beantwoorden).</li> <li>- Informatie website updaten n.a.v. Q&amp;A's.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bij nieuwe ontwikkelingen/mijlpalen in het projecten | <p>Nieuwsbrief versturen en website updaten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### **Uitvoering of Vervolgstappen**

Voor de vervolgstappen verwijzen we naar de oplegnotitie die als bijlage deel uit maakt van deze beslissing.

### **Geheimhouding:**

Van toepassing.

**Voorstel**

**Advies**

De volgende afdelingen en teams hebben geadviseerd:

Financiën

Juridische zaken

Projectleiders Oekraïne crisisteam

Communicatie

Team wonen

Inkoop