Van:
Verzonden: zaterdag 17 juni 2023 15:29
Aan: Griffie Gemeente Vught
Onderwerp: Fwd: Brief aan de gemeenteraadsleden van Vught betreffende Emmaus
Bijlagen: Brief aan de gemeenteraadsleden van Vught d.d. 16 juni 2023.docx

Let op: Deze mail komt van buiten onze organisatie. Help mee om onze organisatie veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

---------- Forwarded message ---------
Van:
Date: vr 16 jun. 2023 20:23
Subject: Brief aan de gemeenteraadsleden van Vught betreffende Emmaus
To: <info@vught.cda.nl>, <rutgerjanscda@gmail.com>, <beijens@home.nl>, <j.van.iersel@hetnet.nl>, <info@gemeentebelangenvught.nl>, <bregjeg@live.nl>, <e.p.a.vandoorn@gmail.com>, <vendinth@gmail.com>, <janine.wildschut@hotmail.com>, <guusvanwoesik@gmail.com>, <mathieu.baudoin@gmail.com>, <info@pvda-gl.nl>, <ton@pvda-gl.nl>, <kim@pvda-gl.nl>, <ninodelange@live.nl>, <karin@pvda-gl.nl>, <femkevandeven23@gmail.com>, <fractie@vvdvught.nl>, <nathalie@vvdvught.nl>, <koen@vvdvught.nl>, <michel@vvdvught.nl>, <albert@vvdvught.nl>, <stefan@vvdvught.nl>

Geachte raadsleden,

bijgaande brief bevat de zienswijze van buurtbewoners van Emmaus met betrekking tot de voorgenomen stichting van een viertal logiesgebouwen voor de opvang van Oekraïners in het buitengebied bij Emmaus. Zoals u weet staat dit onderwerp geagendeerd voor de raadsvergadering van 22 juni a.s.
Voor alle duidelijkheid: de noodzaak en wenselijkheid van opvang van voor de oorlog gevluchte Oekraïners staat voor ons vast, ook als dat op het terrein van Emmaus moet zijn. De bezwaren richten zich op de wijze waarop een en ander vorm gegeven wordt, procedureel en financieel. In feite wordt Emmaus een capaciteitsuitbreiding bezorgd van 200 bedden op kosten van de (rijks)overheid, in een waardevol buitengebied zonder dat daar een passende procedure voor gevolgd wordt. Dit onder de dekmantel van tijdelijkheid, waarbij de belangen van de buurtbewoners en de landschappelijke en milieuwaarden niet meegewogen worden. Zie voor een gedetailleerde toelichting de bijgevoegde brief.
Wij roepen u op het raadsvoorstel kritisch te bespreken en, indien u overtuigd bent door onze argumenten, dienovereenkomstig te handelen.
Met dank voor uw aandacht en vriendelijke groet,

Buurtbewoners Emmaus

Aan de gemeenteraadsleden van Vught, d.d. 15 juni 2023

Dames en heren,

Graag willen wij (kortheidshalve puntsgewijs) onze visie naar voren brengen met betrekking tot de stichting van vier logiesgebouwen op het terrein van Emmaus ten behoeve van Oekraïense oorlogsvluchtelingen en (eventueel) andere spoedzoekers, zoals voorgesteld door B&W in haar Raadsvoorstel van 6 juni 2023. U bent bekend met het voorstel, dat op 22 juni a.s. geagendeerd is in de raadsvergadering.

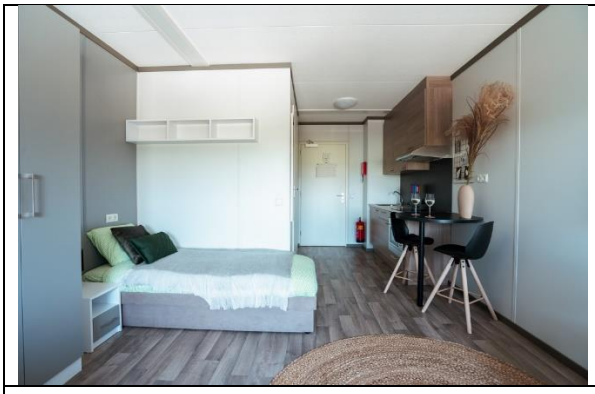
1. De noodzaak en wenselijkheid van de opvang van Oekraïense oorlogsvluchtelingen staat voor ons buiten kijf. Ook nu worden ca. 80 Oekraïners opgevangen binnen Emmaus en dat gaat vanuit de buurt grotendeels probleemloos. Sommige omwonenden ervaren wel een toename van geluidsoverlast.
2. In het contract tussen de gemeente en Emmaus worden twee belangen ten onrechte en voor zeer hoge (en vermijdbare, zie 4.) kosten aan elkaar gekoppeld: de gemeente vervult de opvangopdracht voor 200% in de hoop en verwachting daarmee in de regio krediet te verwerven met betrekking tot de opvang van asielzoekers en Emmaus realiseert, feitelijk op kosten van de gemeente (volledig door te declareren bij het Rijk), een uitbreiding van de eigen logiescapaciteit met 200 bedden. Deze wil zij vooral inzetten op goedkoop verblijf voor grote groepen jongeren. Veel buurbewoners zijn tegen een capaciteitsuitbreiding van Emmaus.
3. Een en ander gebeurt buiten de normale vergunningsprocedure om, omdat het zou gaan om een tijdelijke (10 jaar) voorziening. Gezien de kapitale investering in een (semi-)permanent gebouw komt het ons uiterst onwaarschijnlijk voor dat de logiesgebouwen en de verharde terreinen na 10 jaar worden afgebroken, de betonwerken worden gesloopt en worden verwijderd en de ingrepen in het landschap volledig ongedaan gemaakt worden. Harde garanties hieromtrent worden niet gegeven. Een nieuwe vergunningsaanvraag is altijd mogelijk gedurende die 10 jaar en wordt dan vanuit een totaal andere startsituatie (namelijk bebouwd) beoordeeld.
4. De blijvende ingreep in het waardevolle, onder steeds grotere druk staande buitengebied is onnodig. De gemeente en haar partner Emmaus kan ook tijdelijke (verplaatsbare) onderkomens laten plaatsen, die makkelijk en zonder blijvende schade verwijderd kunnen worden zodra de noodzaak tot opvang komt te vervallen. De investering in de huur van dergelijke tijdelijke units is vele malen goedkoper. Deze tijdelijke units kunnen op zeer korte termijn worden geplaatst, met veel minder milieubelasting (zoals stikstofuitstoot). Een bijkomend groot voordeel is, dat deze tijdelijke units, afhankelijk van de woonbehoefte verplaatst kunnen worden, desgewenst op te nemen in een rouleringsschema (om de x jaar op een andere locatie te plaatsen). In de bijlage hebben wij een alternatief van dit plan voor u op een rij gezet.
5. Het staat Emmaus uiteraard vrij te allen tijde een vergunning aan te vragen voor capaciteitsuitbreiding maar een dergelijke aanzienlijke planologische aanpassing dient, net als voor anderen geldt, het normale vergunningstraject te volgen. Nu wordt er onheus gebruik gemaakt van de nood van andere partijen. De belangen van de buurt worden daarbij miskend: de komst van een nieuw wijkje met 200 bewoners en voor Emmaus een uitbreiding van 370 naar 570 bedden in het buitengebied heeft op allerlei gebieden gevolgen. Te denken valt aan de directe belasting van de omgeving met extra verkeer, licht en geluid maar ook aan de extra opdracht voor Helvoirt als gemeenschap op gebied van bijvoorbeeld het basisonderwijs en de huisartsenzorg.
6. Tot slot: volgens het onderliggende rapport behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning kan de bouw gerealiseerd worden zonder stikstofneerslag in het zeer nabijgelegen Natura2000-gebied (Nationaal Park Loonse en Drunense duinen). Dit is volkomen ongeloofwaardig en de bouw is daarmee in strijd met provinciaal beleid.

Wij vertrouwen op een kritische beschouwing,

Was getekend, de volgende buurtbewoners van Emmaus:

Bijlage Alternatief plan

Hierna laten wij zien hoe het ook anders kan. Een voorbeeld van Kafra housing (www.kafrahousing.com) met o.a. tijdelijke huisvesting op diverse plaatsen hier in de regio. Maar er zijn ook genoeg andere voorbeelden van aanbieders van tijdelijke huisvestingsoplossingen zoals bijvoorbeeld De Meeuw, die a) verplaatsbaar en herbruikbaar zijn en b) ruimschoots passen binnen het Rijks- of gemeentelijke budget, zowel in een koop- als huursituatie.





Financiële doorrekening alternatieve huisvesting

De door de gemeente Vught en Emmaus voorgenomen bouwwijze staat haaks op de aangegeven tijdelijke huisvesting en gegarandeerde huurperiode van 3 jaar door de gemeente.

- De hiermee gepaard gaande huurkostenkosten zijn extreem hoog. De gemeente zou over de afgesproken huurperiode van 3 jaar het volgende betalen voor uitsluitend de huur van huisvesting: de eerste twee jaren bedraagt de jaarlijkse huurprijs € 3.616.363, en in het derde jaar € 2.478.225,-. Totaal voor 3 jaar € 9.710.951,-. Dit is omgerekend aan huur in het eerste en tweede jaar € 1.506,82 per bed per maand. Dus voor een onzelfstandige kamer met 4 bedden betaalt de gemeente aan Emmaus € 6.027,27 per maand aan huur. Vergelijkt u dit met de huisvestingstarieven in de zorg, maatschappelijke opvang of huur (sociale) woningen, dan is de conclusie dat er hier iets heel erg misgaat, waarbij in dit geval Emmaus er heel veel geld op gaat verdienen.
- Het is daarbij bijzonder dat 2 jaar huur direct vooruitbetaald wordt aan Emmaus. Hetgeen zeer ongebruikelijk en bedenkelijk is. Wat is dan de bijdrage van Emmaus in dit geval? Welk risico lopen zij dan nu? Emmaus maakt enorme winst op de huur en kan daarna de woongebouwen van totaal ca. 2.500 m2 met 200 bedden ook nog voor eigen gebruik exploiteren.
- Het alternatief. Na vrijblijvend contact te hebben gehad met de firma Kafra Housing zou de koop en plaatsing van 2.500m2 aan hotel units, die volledig zijn ingericht, niet meer dan €7.000.000,- bedragen.
- Om op deze manier de huisvesting te organiseren geeft direct de volgende aantoonbare voordelen:
    - een directe enorme besparing van aan kosten c.q. investering door de gemeente
    - effectief 100% CO2 vrij bouwen;
    - geen verstoring van de ondergrond en de natuur, de unit worden eenvoudig op stelcon platen geplaatst;
    - een restwaarde na 3 jaar van minimaal 2/3 van de kostprijs hetgeen neerkomt op ruim € 4.500.000,- waardoor de echte kosten voor huisvesting slechts € 2.500.000,- bedragen
    - bij een eventuele huur via de firma Kafra hoeft er niets geïnvesteerd of voorgefinancierd te worden en bedragen de kosten over 3 jaar ook zo'n € 2.500.000,- aan huurpenningen;
    - tel daarbij op een bedrag van € 300.000,- voor het bouwklaar maken van de grond voor plaatsing, rijweg, parkeren, voetpaden en het aansluiten van de units op elektra, water, riool en internet/tv;
    - al met al een kostenbesparing van ca. € 7.000.000,- op een voorgenomen huurcontract van € 9.710.951,-, hetgeen ruim 70% bedraagt.

De conclusie uit bovenstaande is dat Emmaus door de voorgenomen wijze van bouwen een totaal ongemotiveerde en onterechte schenking ontvangt van de gemeente Vught van +/- € 7.000.000,-.
Verder zou de manier van huisvesten via de firma Kafra Housing of een vergelijkbare andere aanbieder perfect aansluiten bij de doelstelling om TIJDELIJKE huisvesting voor Oekraïners te realiseren die dan ook na 3 jaar eenvoudig te verwijderen is. U kunt met dit soort tijdelijke huisvesting ook beter sturen op de echte noodzaak (Emmaus vangt op dit moment tussen de 70-80 Oekraïners op) en een meer evenredige opvang realiseren in alle kernen van de gemeente Vught.