Raadsvoorstel

Documentnummer	**ZM22.02382**
Onderwerp	**Verkenning locaties huisvesting Oekraïense vluchtelingen / statushouders / eigen bewoners**
Datum raadsvergadering	**14 juli 2022**
Raadscommissie	Gecombineerd Samenleving, Grondgebied en Begroting en Rekening
Datum raadscommissie	7 juli 2022
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Inleiding

Het Rijk heeft de veiligheidsregio's gevraagd/opgedragen om voor huisvesting van Oekraïners en statushouders te zorgen. In de raad is gepresenteerd (d.d. 21-4-2022 Quickscan locaties huisvesting Oekraïners/statushouders) dat 100 Oekraïners en statushouders kunnen worden opgevangen. Naast deze doelgroepen worden ook voor eigen behoefte (woningzoekenden uit Mook en Middelaar) wooneenheden in het project meegenomen (40% van de wooneenheden). Het totaal aantal te realiseren wooneenheden, uitgaande van gezinnen van 4 personen, betreft circa 40 units. Afhankelijk van de locatie en de leefbaarheid en behoefte kan de grootte van de units nog worden aangepast.

Voor het plaatsen van de woonunits worden een vijftal locaties meegenomen. Van deze locaties zijn drie in gemeentelijke eigendom en twee locaties zijn van derden. Voor deze locaties wordt nader onderzocht of het plaatsen van woonunits haalbaar is. Om de haalbaarheidsanalyse zorgvuldig uit te voeren is het bepalen van kaders essentieel. De kaderstelling betreft verschillende onderdelen, te weten:

- Integraal projectresultaat;
- Scope van het project;
- Eindproduct verkenning huisvesting;
- Doorlooptijd project / oplevering woonunits;
- Budget / financiële randvoorwaarden;

Aan de raad wordt gevraagd in te stemmen met de voorstellen van de verschillende onderdelen van de kaderstelling. Zie bijlage 1: kaderstelling.

Daarnaast wordt dit advies gebruikt om de raad te informeren over de planning. Zie paragraaf Uitvoering.

Voorstel

1. Instemmen met de kaders voor het project Verkenning locaties huisvesting Oekraïense vluchtelingen / statushouders / eigen bewoners

1.1 het beoogde projectresultaat
1.2 de scope van het project;
1.3 het beoogde eindproduct verkenning huisvesting;
1.4 de verwachtte doorlooptijd project / oplevering woonunits;
1.5 het budget / financiële randvoorwaarden;

Raadsvoorstel

2. Kennisnemen van de planning van het project verkenning locaties huisvesting.

3. Beschikbaar stellen van een eenmalig extra werkbudget van €175K en dit budgettair neutraal opnemen in de eindejaarraportage 2022.

Beoogd effect
Het doorlopen van een beheerst en zorgvuldig proces van potentiële locaties naar haalbare locaties.

Argumenten

1.1 Het beoogde projectresultaat zorgt voor heldere verwachtingen
Het projectresultaat geeft richting aan het project. Dit is essentieel om de verwachtingen van het college en uw raad in het resultaat scherp te stellen en helder te houden gedurende het lopende project.

1.2 De scope is 40 woonunits en 5 locaties
De scope van het project betreft een vijftal locaties waarop naar schatting tussen de 52 en 68 units neergezet kunnen worden. De reden dat er meer locaties zijn aangewezen is om de scope van 40 units, en met name het aantal mogelijke potentiele bewoners, met een grotere waarschijnlijkheid te behalen. De locatie Meeussen is aan de scope toegevoegd en was bij de eerdere presentatie nog niet in beeld. Deze locatie wordt na uw instemming meegenomen. Echter kan het nog steeds zijn dat een locatie met veel mogelijke units niet haalbaar is en de scope onder druk komt te staan. Dit blijft een onzekerheid in het project, maar met een vijftal locaties wordt deze onzekerheid verkleind.

1.3 Met het eindproduct kan de volgende stap worden gezet
Het projectresultaat moet leiden tot een concreet product waarmee de gemeente de volgende stap kan zetten. Het eindproduct betreft een haalbaarheidsanalyse en activiteitenplan met een WAT en HOE per locatie dat ter besluitvorming aan het college kan worden aangeboden. Uw raad kan hierdoor weloverwogen besluiten over locaties omdat de randvoorwaarden voor het inrichten van de locaties zo ver als mogelijk zijn uitgekristalliseerd.

1.4.1 Het project wordt gefaseerd uitgevoerd om doorlooptijd project beter te beheersen
Het project wordt bewust gefaseerd uitgevoerd met een verkenning en een uitvoering (het realiseren van de woonunits). Dit om een beheersbaarder project van de verkenning van locaties te kunnen realiseren met een betrouwbare inschatting van de doorlooptijd.

1.4.2 Doorlooptijd oplevering woonunits nog onzeker
De streefdatum voor het opleveren van de woonunits is zo spoedig mogelijk. Op dit moment zitten nog teveel onzekerheden in allerlei onderdelen waardoor een realistische streefdatum niet gegeven kan worden. Na de fase verkenning (zie Plan van aanpak) kan hierover meer duidelijkheid worden gegeven. De doorlooptijden van de verschillende locaties kunnen dan beter worden bepaald en meegenomen in de afweging van de locaties.

1.5 Budget / financiële randvoorwaarden

Raadsvoorstel

De financiële randvoorwaarden is dat middels de bekostigingsregelingen de uitgaven volledig worden gedekt. Helaas kan er nog geen invulling gegeven aan dit onderdeel, omdat nog teveel zaken onduidelijk zijn. Wel geeft dit voorstel een realistisch beeld waar we nu staan en waar we naar toe moeten gaan werken. Inmiddels is er een projectleider gestart om dit traject te begeleiden.

2.1 Planning project verkenning locaties huisvesting loopt op schema
Het project loopt conform het PvA volgens planning. Wel zijn sommige onderdelen work in progress en onderhevig aan nieuwe inzichten. In het plan wordt hier met een “loopt” teken aan gerefereerd. Zie paragraaf Uitvoering.

3.1 Het aanvullende werkbudget als budgettair neutraal in de eindejaarrapportage 2022 verwerken
Het Rijk heeft toegezegd de kosten integraal te vergoeden. Ondanks dat dit nog niet geheel is uitgewerkt is het opnemen van het budget als budgettair neutraal de meest zuivere methode.

Kanttekeningen

1.2 Van de selecteerde locaties zijn twee locaties niet in eigendom van de gemeente
De grond van locatie Mooiland Middelaar is op dit moment in eigendom van Mooiland. De grond naast Recreatiepark Meeussen is eigendom van Recreatiepark Molendal B.V. Omdat de gronden niet in het bezit zijn van de gemeente is de haalbaarheid en doorlooptijd van deze locaties onzekerder.

1.3 Informatie rondom huisvesting van Oekraïense vluchtelingen/statushouders blijvend in ontwikkeling
De inzichten en ontwikkelingen in de behoefte van opvangplekken en beschikbare informatie is continu in ontwikkeling. De inzichten vandaag kunnen morgen weer anders zijn. Vandaar dat deze ontwikkeling invloed kan hebben op doorlooptijden van het project, de scope, budgetten en participatie. Wanneer substantiële afwijkingen ontstaan wordt uw college en de raad hiervan op de hoogte gebracht en om besluitvorming gevraagd.

1.4.1 Tijdsduur slopen van bestaande gebouwen in relatie tot Flora&Fauna en asbest onderzoek
Als op een locatie het bestaande gebouw gesloopt dient te worden voor de plaatsing van woonunits moet er rekening worden gehouden met Flora&Fauna en asbest. De Flora&Fauna onderzoeken en asbestinventarisatie kunnen de sloop behoorlijk vertragen en daarmee de bouw van woonunits.

1.4.2 Zomerreces i.r.t. zorgvuldig stakeholdersoverleg en uitloop doorlooptijd
De haalbaarheidsanalyse van de locaties vraagt om afstemming met veel interne en externe stakeholders. Vanwege de hoeveelheid van alle betrokkenen in relatie tot de beschikbaarheid van stakeholders komt de doorlooptijd snel onder druk te staan.

1.5 De bekostigingsregelingen voor de doelgroepen zijn nog niet helder
De bekostigingsregelingen van het Rijk voor opvang Oekraïense vluchtelingen is nog niet verstrekt door het Rijk. In de op te stellen business case ontstaat daardoor een onzekerheid of de uitgaven worden gedekt. Dit belemmert mogelijk ook het gesprek met de woningcorporatie over investering in, beheer en onderhoud van de woonunits op de locaties.

Duurzaamheid

Voor de locaties zal er rekening worden gehouden met aspect ‘Duurzaamheid’. Hierbij denken we aan de volgende thema’s:

Raadsvoorstel

- keuze materialen;
- betrekken (externe)omgeving;
- sociale aspecten;
- beheer- en onderhoud;
- klimaatadaptatie;
- energietransitie.

Participatie

Het is de bedoeling dat de (externe) omgeving wordt betrokken. Dit voor het creëren van draagvlak, maar ook om kennis op te halen en zo mogelijk te komen tot optimalisaties. De werkwijze en het proces van de (burger)participatie moet nog nader inzichtelijk worden gemaakt (de kaders) tijdens de verkenning per locatie en hiervoor wordt in het eindproduct een voorstel voor gedaan.

Financiën

Uw raad heeft op 10 maart 2022 €50K beschikbaar gesteld.

Stand van zaken budget

- Huidige gemaakte kosten (d.d. 23-6-2022): €18K
  - Leefgeld - €2K
  - Huur woningen - €10K
  - Inhuur projectleider - €6K
- Resterend budget €32K

De volgende kosten komen in beeld vanaf 1 juli voor jaargang 2022 voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en de verkenning locaties huisvesting:

Categorie	**Kosten**
Kosten leefgeld Oekraïense vluchtelingen	€2K / 2 mnd - totaal vanaf 1 juli tot einde jaar 2022: €6K
Huur woningen bij Meeussen	± €1K / week – totaal vanaf 1 juli tot einde jaar 2022: €26K
Inhuur projectleider ruimtelijke verkenning en uitvoering	± €65K - €6K = ± €59K
Inhuur ondersteuning project	± €50K
Inhuur civiel	± €25K
Totaal verwachten kosten:	± €166K
Totaal onvoorzien (25%):	± €41K
Totaal verwachten kosten inclusief onvoorzien:	± €207K

De totaal verwachten kosten minus het resterend budget maakt het benodigde budget. Aan de raad wordt een eenmalig budget gevraagd van **€175K**. Het Rijk heeft het uitgangspunt geformuleerd in de handreiking dat de kosten die gemaakt zullen worden door gemeenten integraal worden vergoed. De nieuwe handreiking is nog niet verstrekt en de voorwaarden zijn nog onduidelijk. Omdat het Rijk heeft toegezegd de kosten integraal te vergoeden vragen wij u te beslissen deze kosten budgettair neutraal te verwerken in de eindejaarrapportage.

Raadsvoorstel

De kosten voor het feitelijk aanschaffen, realiseren en beheren van de flexwoningen moeten in de loop van het proces van de ruimtelijke verkenning worden bepaald. Deze kosten zijn hierbij nog niet opgenomen.

Communicatie

Van uw besluit wordt melding gemaakt in Ter Sprake, onze website en sociale media.

Uitvoering

De uitvoering van het project loopt. Inmiddels is de fase verkenning gestart uitgaande van de voorliggende kaders, mocht naar aanleiding van uw besluit nodig zijn dan wordt het traject bijgesteld.

Planning:

Fase (tijd)	**Activiteiten**	**Resultaat (✔= afgerond, ≈ = loopt)**
1) As-Is situatie vaststellen (gereed: 3 juni)	a. Inlezen in de informatie nu beschikbaar (quickscans, besluit college B&W, taakstelling) b. Gesprek met afdelingshoofd Samenleving en RO-team, gesprek met SD-team, (groen)beheer, vergunningen, communicatie / participatie c. Welke beleidsdocumenten (bv. structuurvisie) zijn randvoorwaardelijk? d. Locaties buiten bezoeken en vastleggen (inclusief omgeving). e. Locaties verkennen op de verschillende criteria quickscan + additionele thema's	✔ Plan van Aanpak ✔ Overzicht van alle beschikbare informatie + stakeholderanalyse. ✔ Inzicht in locaties buiten en omgeving. ≈ Inzicht in criteria gemeente M&M qua RO / SD / beheer / vergunningen en mogelijke thema's. ≈ Inzicht in risico's en kansen criteria en thema's.
2) To-Be situatie bepalen (gereed: 27 juni)	a. <u>Kaderstelling</u>: probleemstelling en integraal projectresultaat vaststellen (middels gesprekken met bestuurders): - Wat is de scope en het eindproduct? - Wat is de doorlooptijd? - Wat is het budget / financiële randvoorwaarden? - Welke criteria en thema's meenemen in het afwegingskader van de locaties (hoofdlijn)? b. Besluit laten nemen over de kaderstelling.	✔ Collegeadvies kaderstelling ≈ Besluit over kaderstelling opdracht (To-Be). ≈ Opzet inrichting kwaliteitssysteem informatie/documentatie. ≈ Raadsvoorstel
3) Verkenning (gereed: 28 juli)	a. Afwegingskader opstellen ter beoordeling locaties (detail). b. Locaties beoordelen op alle criteria middels data-analyse, gesprekken bewoners en stakeholders, advies adviseurs. c. Analyse van haalbaarheid locaties middels afwegingskader, kansen, risico's en mogelijke maatregelen. d. Besluit laten nemen over haalbaarheid locaties + te nemen vervolgstappen.	○ Haalbaarheidsanalyse per locatie op de verschillende criteria en hoofdthema's met kansen, risico's en maatregelen. ○ Collegeadvies haalbaarheid. ○ Besluit over haalbaarheid locaties.
4) Eindrapportage&	a. Haalbaarheidsanalyse updaten o.b.v. besluit. b. Activiteitenplan WAT er per locatie per criteria gedaan moet worden en HOE dit kan worden georganiseerd.	○ Activiteitenplan per locatie per criteria over WAT (tijd, geld, middelen, partners) en HOE. (rapport)

Raadsvoorstel

besluitvorming (gereed: 18 aug)	c. Besluit rapportage “ruimtelijke verkenning locaties statushouders/Oekraïense vluchtelingen”	○ Collegeadvies en informeren raad en eventuele besluitvorming

Begrippen:
Criteria: bv. bestemmingsplan, grondeigenaar, bodem, riool, wegen, K&L, etc.
Thema’s: bv. inwonersparticipatie, duurzaamheid, energietransitie

Bijlage(n)

1. Kaderstelling 21-06-2022

Mook, 27 juni 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen