Onderwerp	Migratieopgave gemeente Maashorst
Auteur(s)	5.1.2.e (Mooiland)
Afgestemd met	Mooiland: 5.1.2.e 5.1.2.e Area: 5.1.2.e

Aanleiding

Het college van de gemeente Maashorst heeft als ambitie een migratieopgave van 800-1.000 (tijdelijke) woningen. Aan corporaties Mooiland en Area is gevraagd om deze opgave samen te bewerkstelligen. Het idee is 1 grote locatie van ongeveer 400 (tijdelijke) woningen in Uden, 1 locatie van 250 (tijdelijke) woningen in Zeeland en een locatie van 250 (tijdelijke) woningen in Schaijk. De doelgroep bestaat uit statushouders, asielzoekers, Oekraïners, spoedzoekers en 25 tot 50 minderjarige asielzoekers (AMV). Het gaat om kwalitatief goede huisvesting op een tijdelijke locatie. Op dit moment zijn er 300 asielzoekers gehuisvest in Van der Valk in Uden. Deze moet uiterlijk september 2026 elders zijn gehuisvest.

Planning volgens gemeente

13 maart	bestuurlijk overleg
18 maart	college besluit, aansluitend toelichting aan de raad
20 maart	persbericht
9 april	informatiebijeenkomst bewoners
10 april	raadinformatiebijeenkomst
17 april	commissie bijeenkomst
15 mei	raadsvergadering

Bestuurlijk overleg 17 maart

Tijdens dit overleg vraagt het college commitment en wordt dieper ingegaan onder welke voorwaarden. Ter voorbereiding voor dit BO hebben bovenstaande collega's dit vraagstuk besproken.

Overwegingen

Wij prijzen de gemeente voor de inspanning die zij willen leveren voor deze opgave. Dit verdient een compliment. Wij willen hier zeker in meedenken, samenwerken en bijdragen. Met name het huisvesten van de categorie spoedzoekers is ook in het belang van de corporaties. Op een aantal punten adviseren wij een heroverweging en meer onderzoek.

- Op dit moment hebben wij geen inzicht waaruit blijkt dat 800-1.000 plekken gerealiseerd moeten worden. Waar komen deze aantallen vandaan?
- De voorgestelde aantallen van 250 woningen per kern is naar onze mening een te groot aantal. Dit volume op 1 locatie geeft risico's op het gebied van beheersbare leefkwaliteit, voorzieningenniveau(?) en integratie met de bewoners van de kernen. Daarom adviseren wij in de kernen een maximumaantal van 50 eenheden per locatie. Is de ruimtelijke kwaliteit en begeleiding op orde kan het aantal worden opgehoogd naar 75 eenheden per locatie. Bij meer inzicht in de aantallen kan er eventueel verder gepraat worden over andere locaties. Voor ons is het lastig een gesprek te voeren zonder te weten wat de onderbouwing is van de beoogde ambitie (800-1.000 plekken).
- De aantallen staan niet in verhouding met het huidig bezit in Zeeland (508 woningen) en Schaijk (480 woningen). Dit is mede de reden om per locatie een maximum te stellen van 50 woningen (ca. 10% van huidige woningbezit).
- Een beweging van opgaven van de kernen Schaijk en Zeeland naar de kern Uden is voorstelbaar. Tegelijk ervaren corporaties een toenemende druk van zorgvragers en aandachtsgroepen in de kern Uden. Corporaties voorzien een verdere druk op de leefbaarheid in wijken en de aantrekkelijkheid van Uden als geheel in de toekomst.
- Wij onderstrepen het belang om minimaal 30% sociale huur te realiseren tot 2033, ofwel 1080 woningen sociale huurwoningen. Wij streven naar 1490 sociale huurwoningen, in lijn met het scenario dat uitgaat van optimale doorstroming. De voorgestelde extra opgave voor spoedzoekers mag niet ten koste gaan van de kansen van de reguliere woningzoekenden in het sociale huursegment.
- Hoe gaan we om met de financiering. Dit volume is niet meegenomen in onze begrotingen. Hoe gaat de gemeente financieel bijdragen of een deel van de woningen bekostigen?
- Om uiteindelijk tot een rendabele case te komen, zal er iets tegenover moeten staan. Dit kunnen meerdere scenario's zijn:

    - Het verkrijgen van grondposities op andere plekken om sociale huurwoningen te bouwen c.q. afspraken om na 15 jaar een deel van de locatie te gaan bebouwen met reguliere huurwoningen
    - De tijdelijke locaties om te klappen tot permanente woonbestemming. Waarbij we starten met vergunning voor tijdelijke bouw en tegelijkertijd de procedure opstarten voor reguliere woningbouw.
    - In te zetten op kwalitatief goede woningen te realiseren, die op enig moment omklapbaar zijn naar permanente woningbouw. Denk aan één van de vele conceptwoningen in de markt.
    - Een contract met de gemeente om de locaties in totaal 2 x 15 jaar te mogen verhuren.
    - De gemeente investeert in een deel van de woningen en Mooiland in een ander deel. Dit maakt het mogelijk om snel meerdere locaties in te richten en zorgt ervoor dat Mooiland alleen verhuurt aan doelgroepen waaraan we ook mogen verhuren (omdat wij niet mogen verhuren aan asielzoekers, zie bijlage).
- Hoe gaat/wil de gemeente omgaan met het verbod op het geven van een voorrangsstatus voor statushouders?
- Woningcorporaties hebben een verbod op het huisvesten van asielzoekers. Zie bijlage 1. Deze groep kunnen wij dus niet huisvesten.
- 5.1.2.i

- Hoe gaan we om met het beheer van de locaties? Wat kunnen we verwachten van de gemeente?
- Hoe wordt communicatie met omwonenden geregeld (vooraf en tijdens exploitatie)?
- Hoewel met het plan geen doorstroomlocatie wordt beoogd zullen er altijd mensen uitstromen. Dit geeft extra druk op het sociale huursegment. Daarnaast betreft het plan tijdelijke bewoning, dus uiteindelijk zullen deze mensen uitstromen en elders gehuisvest moeten worden. Hoe gaan we hiermee om?

Advies

Goed initiatief!

Het is van belang voor Mooiland en Area om het commitment op aantallen en de voorwaarden goed te bespreken voordat we een besluit kunnen nemen:

1. Realistische doelstelling: wij vinden 250 per kern te veel. Wij willen voorzien in het deel dat wij realistisch en verantwoord achten o.b.v. informatie die nu

voorhanden is. De leefbaarheid staat in Uden onder druk. Wij zien graag een alternatief/omvattender plan dat hiermee rekening houdt.

2. Wederkerigheid: duidelijke afspraken over wie wat doet (en betaalt) in deze opgave en daarbij oog voor de voortgang op toevoegen van permanente bouw. Als wij hier helpen, verwachten wij hulp/voortgang bij projecten permanente bouw. Uiteindelijk is het beoogd plan een tijdelijke oplossing. Als er niet voldoende permanent wordt gebouwd wordt de druk op het sociale huursegment alleen maar groter. Deze mensen zullen op een gegeven moment uitstromen. Verdringing op reguliere woningzoekenden moeten we voorkomen.
3. Beheersbare risico's: Let op het aantal woningen per locatie in relatie tot beheer(kosten) en leefbaarheid. En zijn wij bereid 50 - 100 miljoen euro te verankeren in flexwoningen op deze locaties? Dit is sowieso geld dat niet in de MJB hiervoor is begroot. Wij geven de voorkeur aan zo reguliere mogelijk woningbouw, denk aan één van de vele conceptwoningen. Wij staan niet positief ten aanzien van het overnemen van de woningen van het Rijksvastgoedbedrijf.
4. Concentratie van aandachtsgroepen/ spoedzoekers heeft niet onze voorkeur. Wij zijn bereid om op korte termijn bestaand leegstaand vastgoed (van derden) te onderzoeken als passend alternatief voor grotere concentraties aandachtsgroepen/ spoedzoekers.

Veel onderdelen slaan terug op een realistische inschatting van de opgave 800-1000 en verdeling naar locaties.

Bijlagen

Opvang Oekraïners, statushouders en vluchtelingen

Afgelopen week heeft de Aw een nieuwe vraag en antwoord gepubliceerd. De vraag is wat corporaties wel en niet mogen als het gaat om de huisvesting van statushouders, asielzoekers zonder verblijfsvergunning en ontheemden uit Oekraïne. Het is een lang (overigens juridisch niet altijd bij het rechte eind) antwoord van de Aw. Kort gezegd zegt de Aw dat corporaties mensen zonder verblijfsvergunning (zoals asielzoekers) niet mogen huisvesten (ook niet via een intermediair zoals de gemeente of het COA). Oekraïners mogen vanwege hun Europese status vrij in de Europese Unie verblijven. Een woningcorporatie mag met hen wel een huurcontract afsluiten.

Bron: Juridische update woningcorporaties AKD (dd. 8-3-2025)

Planning – besluitvorming, communicatie, participatie (migratie)

Draaiboek is uitgewerkt. Belangrijke momenten:

- 5 maart — 1e lezing college
- 11 maart — 2e lezing college
- 18 maart — collegebesluit, snel daarna toelichting van het besluit aan de raad
- 20 maart — persgesprek, contact met direct betrokkenen, uitnodiging omwonenden (bereik bepalen), publicatie van informatie
- 9 april — informatiebijeenkomst inwoners
- 10 april — raadsinformatieavond
- 17 april — commissie S&B
- 15 mei — raadsvergadering

Na raadsbesluit (wensen & bedenkingen) volgt onderhandeling met partijen (COA, woningcorporaties, ontwikkelaars) en volgen de ruimtelijke procedures (inclusief participatie). Voorbereidend werk start nu (intern vooroverleg per locatie, bestuurlijk overleg etc).

T.a.v. doorlopende asielopvang:

- Vergunningstraject: aansturen op een ontvankelijke vergunningaanvraag uiterlijk 1 oktober 2025.
- Besluit gemeente inclusief adviesrecht raad binnen 12 weken.
- Bouwen op basis van bruikbare vergunning.

Tegenstanders kunnen bij de rechter een voorlopige voorziening aanvragen om de bouw op te schorten. Rechter oordeelt op basis van spoedeisend belang en correcte procedure en motivering.
Boekelsedijk kent relatief weinig belanghebbenden, die een bewaar kunnen maken dat ontvankelijk is.

maashorst

De aantallen

1. Locatie Uden

- 300 COA
- 200 andere doelgroepen

2. Locatie Schaijk

- 250 andere doelgroepen

3. Locatie Zeeland

- 250 andere doelgroepen
- Waarvan of waarbij 29 tot 50 AMV

(Raads)uitgangspunten migratieopgaven

Uitgangspunten migratieopgaven (raad juni 2024) als leidraad. Onderstaande geven houvast bij keuze van (mix van) locaties.

- **Uitgangspunt 1**: De gemeente Maashorst neemt haar verantwoordelijkheid met betrekking tot minimaal de eigen migratieopgaven.
- **Uitgangspunt 5**: De migratieopgaven worden afgestemd op de overige huisvestingopgaven voor alle inwoners van Maashorst, waaronder verschillende aandachtsgroepen, zoals starters, zorgdoelgroepen, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, etc.
- **Uitgangspunt 11:** Zowel grote en kleine locaties zijn mogelijk, afhankelijk van doelgroep, locatie en beheermogelijkheden. Voor asiel tussen 150-300 plekken.
- **Uitgangspunt 12a:** We gaan voor evenredige spreiding van de opvanglocaties, o.b.v. draagkracht kernen/wijken.
- **Uitgangspunt 12b:** Spreiding hoeft niet tegen elke prijs. Bij kansen zorgvuldig beoordelen.
- **Uitgangspunt 13a:** Primair inzetten op panden en gronden in eigen bezit.
- **Uitgangspunt 13b:** Modulaire/tijdelijke bouw behoort ook tot de mogelijkheden
- **Uitgangspunt 14:** De inrichting van een locatie hangt af van de aard van de opvang en doelgroep. Hierbij worden ook de uitgangspunten van het COA en het naslagwerk voor de gemeentelijke opvang (GOO) geraadpleegd.

maashorst