MEMO

Aan:	Area (5.1.2.e) en Mooiland (5.1.2.e)
Van:	5.1.2.e
Datum:	10 juni 2025
Betreft:	Notitie Corporaties

Gemeente Maashorst heeft in de afgelopen periode drie locaties aangewezen om woningen en opvangplekken te gaan ontwikkelen voor verschillende doelgroepen. Inmiddels heeft de gemeenteraad van gemeente Maashorst op 15 april een positief besluit op de locatiekeuze genomen. Dat is het startpunt voor het verder uitwerken van de plannen. In deze notitie lichten we eerst kort het besluit dat 15 april genomen is toe. Vervolgens gaan we in op een aantal vragen en zorgen uit de gezamenlijke notitie van Area en Mooiland. We sluiten af met een voorstel voor het vervolg.
In de totstandkoming van dit voorstel, heeft een aantal collega's van Mooiland en Area meegedacht en input geleverd.

Voorafgaand aan de bekendmaking van de locatiekeuze heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente Maashorst en Mooiland (13 maart) en gemeente Maashorst en Area (17 maart). Tijdens deze overleggen, en ook in een gezamenlijk door de corporaties voorbereidde notitie, wordt waardering voor het initiatief van de gemeente uitgesproken. Ook zijn er verschillende zorgen en vragen. Op sommige van die zorgen en vragen hebben we in het bestuurlijk overleg al een reactie kunnen geven, sommigen staan nog open.

Besluit locatiekeuze
Het college en vervolgens de gemeenteraad hebben besloten om op drie locaties te gaan ontwikkelen voor een combinatie van doelgroepen. Die combinatie behelst naast asielzoekers en Oekraïense ontheemden ook de reguliere doelgroep van de woningcorporaties, namelijk statushouders, starters en spoedzoekers. In totaal gaat het om 1000 mensen (Let op: het aantal betreft mensen en dus geen woningen).
De drie locaties zijn:

- Boekelsedijk in Uden (300 asielzoekers, 200 anderen)
- Repelakker in Zeeland (250 anderen, waaronder mogelijk 29 Alleenreizende minderjarige vluchtelingen – AMV'ers)
- Molenaarstraat in Schaijk (250 anderen, waaronder mogelijk 29 AMV'ers)

In totaal gaat het om circa:

- 300 asielzoekers
- 29 AMV'ers
- 250 Oekraiënse ontheemden
- 100 statushouders (ongeveer)

- 320 starters en spoedzoekers

De gemeenteraad heeft overigens gevraagd om -indien hieraan behoefte blijkt en e.e.a. past- te verkennen of er meer woningen gebouwd kunnen worden op de drie locaties zodat er in totaal 100 extra starters en spoedzoekers woonruimte kunnen vinden.

Vragen en zorgen gezamenlijke notitie Area en Mooiland
We gaan hier puntsgewijs in op een aantal van de vragen en zorgen.

- Er wordt gevraagd naar de achtergrond van de aantallen. De taakstelling vanuit de spreidingswet, de aantallen te plaatsen statushouders en de regionale afspraken t.a.v. Oekraineopvang zijn hierin van belang. Bovendien heeft de gemeente de ambitie om ook woningen toe te voegen voor huidige inwoners om o.a. de wachtlijsten voor sociale huur te verkleinen en het aanbod voor één- en tweepersoonshuishoudens met een urgente woonvraag te vergoten (niet zijnde mensen die gebruik kunnen maken van de urgentieregeling).

- Het plaatsen van asielzoekers en AMV'ers is een taak die het COA op zich neemt. De opvang van Oekrainse ontheemden is een gemeentelijke taak, waar we mogelijk een samenwerking met de corporaties in kunnen vinden. De 100 statushouders en 320 starters en spoedzoekers zijn de reguliere doelgroep van de corporaties. Voor deze 420 mensen (en dus ongeveer 200 woningen verdeeld over 3 kernen en 2 corporaties) willen we de samenwerking met de corporaties nader verkennen. Dit ligt in de range van de geschreven 50 – 75 woningen per locatie, waarbij ruimtelijke kwaliteit en goede begeleiding uiteraard op orde moeten zijn. De spreiding van de opgave over drie kernen, de fasering en het goed doordacht combineren van doelgroepen moet bijdragen aan het behouden van de leefbaarheid. We willen ook graag afspraken met de corporaties maken over hoe we er voor zorgen dat de woningen aan onze starters en spoedzoekers toegewezen worden.

- We onderschrijven de zorg dat de voorgestelde oplossing niet ten kosten mag gaan van "de kansen van de reguliere woningzoekenden in het sociale huursegment". Het initiatief om op drie locaties tijdelijke woningen toe te voegen, is er ook voor de reguliere woningzoekenden in het sociale huursegment. Door deze oplossing geven we snel een (tijdelijke) impuls aan de woningvoorraad. Uiteraard moeten we goede afspraken maken over hoe we dit (gefaseerd) doen, en hoe we borgen dat de mensen na de tijdelijke periode niet op straat komen te staan. Maar bijvoorbeeld doorstromen naar de reguliere woningvoorraad of het verplaatsen van de tijdelijke woning naar een andere plek.

- De corporaties stellen ook vragen over de financiering en geven aan dat deze ontwikkeling niet in de begroting meegenomen is. We snappen dat deze locaties niet in de begroting van de corporaties opgenomen zijn. En snappen ook dat de tijdelijkheid van de locaties extra druk op de business case legt. Landelijk veranderend beleid zoals de discussie over de eventuele bevriezing van de huren, helpt uiteraard ook niet mee aan financiële ontwikkelruimte voor

corporaties. Tegelijkertijd dragen deze locaties bij aan het versneld realiseren van de reguliere opgave en het bedienen van de reguliere doelgroep van woningcorporaties. We kijken graag samen met de corporaties naar de business case en de financiële (on)mogelijkheden.

- 5.2.1 5.2.1 Dit hebben wij ook via de VNG laten weten aan het ministerie. Vooralsnog is dit een voornemen, en houden we ons gewoon aan de wet. Ook in regionaal verband hebben gemeenten en corporaties aangegeven dat ze statushouders als urgente doelgroep beschouwen.

Vervolg
Het positief besluit van de gemeenteraad is het startsein voor het vervolg. Daarin heeft de ontwikkeling van de Boekelsedijk de eerste prioriteit omdat dit de locatie is waar de asielzoekers die nu in de noodopvang in het Van der Valk hotel zitten opgevangen dienen te worden. Het asielzoekerscentrum moet op 1 okt '26 gerealiseerd zijn. De aanpalende ontwikkeling van flexwoningen voor circa 200 andere (reguliere) woningzoekenden op de Boekelsedijk kan iets later opgeleverd worden. Ook de locaties in Schaijk en Zeeland volgen later.

We praten graag met de woningcorporaties verder over de opgave van flexwoningen op de drie locaties en de samenwerking hierin. Ons voorstel is om in een ambtelijk overleg de vragen van de corporaties en de antwoorden hierop door te nemen en waar nodig aanvullende informatie te verstrekken. Graag maken we een doorkijk naar de mogelijke samenwerking en wat de rol van gemeente en corporaties in deze opgave kunnen zijn. In een aansluitend bestuurlijk overleg kunnen we die rolverdeling vervolgens nader met elkaar bespreken en afspreken. We vernemen graag of dit voorstel voor de corporaties passend is en wie we voor een ambtelijk vervolgoverleg kunnen uitnodigen. Het secretariaat van gemeente Maashorst neemt daarvoor contact met u op.