Startdocument

Huisvesting vluchtelingen, spoedzoekers en arbeidsmigranten Schansdijk 12 Zevenbergen

April 2022



Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 16 mei 2022,

mij bekend,
de raadsgriffier,

Inhoudsopgave

1. Doel 5
2. Rol gemeente / partijen 5
3. Stappenplan en planning 6
4. Organisatie 7
5. Kosten 9
6. Communicatie 9
7. Beleidskaders 9
8. Kwaliteiten, kansen en risico's 10

Considerans

1. De hedendaagse economie is in toenemende mate afhankelijk van arbeidsmigranten om bedrijfsprocessen doorgang te kunnen laten vinden;

2. Het aantal huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten verhoudt zich niet tot de vraag, waardoor er extra druk ontstaat op de reguliere woningmarkt en dit bovendien geregeld leidt tot onwenselijke huisvestingssituaties;

3. Hiernaast is er door de oorlog in Oekraïne een vluchtelingenstroom op gang gekomen waarvan het wenselijk is daar in structurelere zin (na de eerste crisisopvang) opvang voor te bieden, in ieder geval voor zolang de oorlogssituatie blijft bestaan.

4. Ook mensen die met spoed woonruimte behoeven als gevolg van hun persoonlijke situatie ondervinden problemen in hun zoektocht naar woningen, waardoor men geregeld uiteindelijk op campings en recreatieparken terecht komt, die daar niet voor zijn bestemd;

5. Ten slotte heeft de gemeente ook een onverminderde opgave om statushouders te huisvesten. Eenzelfde opgave ligt er voor kansrijke asielzoekers waarvoor in den lande naar huisvesting wordt gezocht;

6. De gemeente ziet meerwaarde in het creëren van een geclusterde voorziening, waar deze doelgroepen op een menswaardige wijze in kunnen worden gehuisvest;

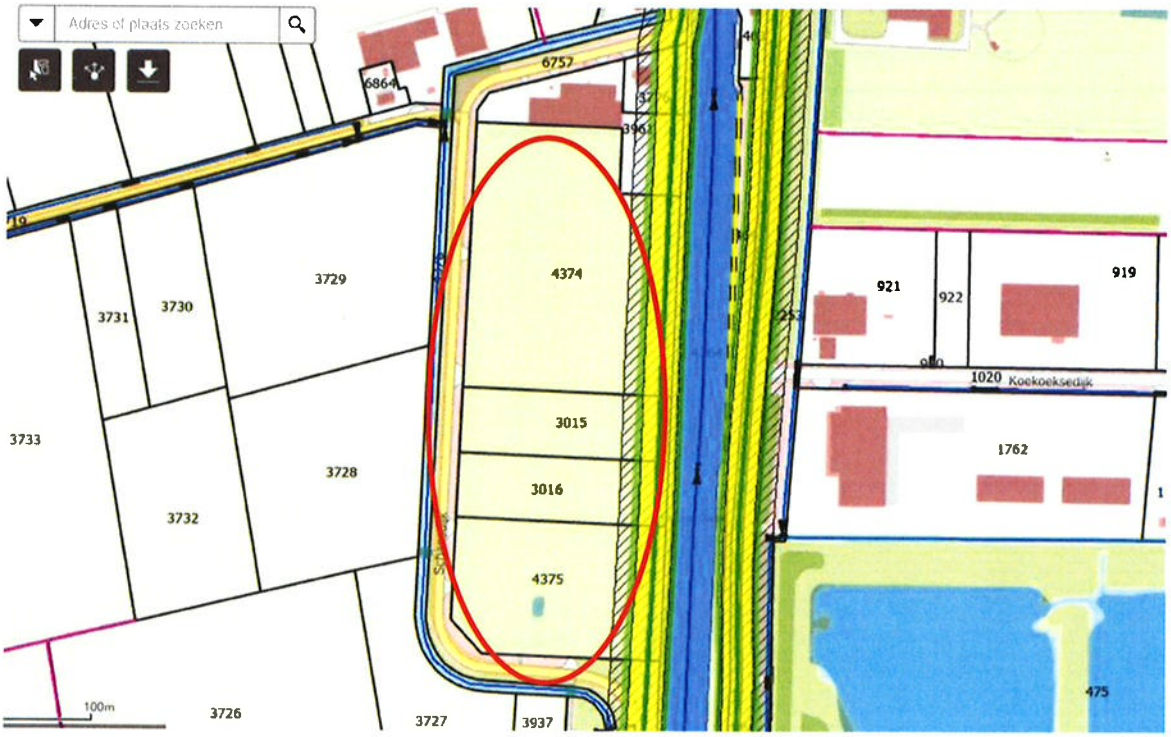
7. Het braakliggend terrein aan de Schansdijk (voorheen ter hoogte van huisnummer 12) te Zevenbergen, gelegen op een kilometer afstand van het centrum, hiervoor in beginsel een geschikte locatie wordt geacht;

8. Binnen dit project zal sprake zijn van een gefaseerde herontwikkeling van het gehele terrein.

9. De opvang van Oekraïense vluchtelingen verkrijgt de hoogste prioriteit en vormt het eerste deel van het project. Vervolgens zal huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders/kansrijke asielzoekers en spoedzoekers het tweede deel van de herontwikkeling vormen.

10. De gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit project vast te leggen in dit startdocument.

Uitgangspunten



Figuur 1: Onderzoeksgebied Schansdijk Zevenbergen

Het gebied is in eigendom van de Gemeente Moerdijk en onderdeel van het perceel gelegen aan Schansdijk 12 te Zevenbergen (kadastraal ZVB 00L 4374, 4375, 3015 en 3016). Het heeft een totaaloppervlakte van 6 ha.

Het ontwikkelgebied is momenteel ongebruikt/braakliggend, na sanering van het gebruik door Caldic als bedrijfsterrein en na recent gebruik als gronddepot.

1. Doel

- Het doel van het project (bestaande uit twee onderdelen) is om op het perceel Schansdijk 12 Zevenbergen met voorrang semi-permanente huisvesting voor circa 200 (dan wel 300, afhankelijk van de actuele ontwikkelingen in de komende weken) Oekraïense vluchtelingen te realiseren (= onderdeel 1) en vervolgens tevens huisvesting van 450 arbeidsmigranten en 50 statushouders/kansrijke asielzoekers en spoedzoekers (= onderdeel 2). In het startdocument wordt aangegeven hoe aan beide onderdelen van het project vorm wordt gegeven.

- Het doel van de initiatieffase van het project is om aan de hand van een haalbaarheidsonderzoek in beeld te brengen in hoeverre het perceel (of een deel daarvan) voldoet aan de te stellen eisen en voorwaarden om zo spoedig mogelijk (uiterlijk 1 augustus 2022) in gebruik te nemen voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.
  Dit specifieke onderzoek zal ook benut worden bij de uitgebreidere toetsing van de haalbaarheid huisvesting arbeidsmigranten, statushouders/kansrijke asielzoekers en spoedzoekers aldaar.

- Het doel van de ontwerpfase is om:
  a) voor onderdeel 1. tot een afronding van de verkorte selectieprocedure te komen en een akkoord te bereiken met een aanbieder inzake realisatie huisvesting Oekraïense vluchtelingen (inclusief inrichtingsplan);
  b) voor onderdeel 2. tot overeenstemming te komen over de te volgen uitgebreidere selectieprocedure huisvesting arbeidsmigranten, statushouders/kansrijke asielzoekers en spoedzoekers.

- Het doel van de realisatiefase is om:
  a) voor onderdeel 1. in samenwerking met een aanbieder tijdig tot daadwerkelijke oplevering van de gewenste accommodatie (inclusief ingerichte omgeving) te komen;
  b) voor onderdeel 2. met betrekking tot de uitgebreidere uitvraagprocedure tot een start van de selectie te komen.

- Het doel van de afrondingsfase is om na realisatie van de accommodatie en na inrichting van de omgeving de vluchtelingen daadwerkelijk hun intrek te doen nemen.in de huisvesting (uiterlijk 1 augustus 2022) en na een uit te voeren evaluatie een start te kunnen maken met de daadwerkelijke realisatie van onderdeel 2.

2. Rol gemeente / partijen

De gemeente is eigenaar van de grond.

De initiatieffase van het project wordt volledig door de gemeente zelf gedragen en zal benut worden voor:
- een haalbaarheidsonderzoek;
- het voeren van een omgevingsdialoog;
- een vereenvoudigde, ingekorte procedure voor het selecteren van één aanbieder die aan de doelstelling onderdeel 1. gaat voldoen.

In de realisatiefase zal er sprake zijn van een samenwerking tussen gemeente (met name toezichthoudend) en aanbieder (realisator). De gemeentelijke toetsing van de uitvoering inrichtings- en exploitatieplan (zowel realisatie als uitvoering) aan de doelstelling staat hierbij centraal.

Voorshands wordt uitgegaan van een juridische relatie waarbij de gemeente de benodigde grond verhuurt (in combinatie met een aan de huur gerelateerd opstalrecht) aan de aanbieder.
Afhankelijk van de te kiezen organisatievorm voor de opvang van de vluchtelingen zal de aanbieder vervolgens de huisvesting/woonunits volledig ingericht verhuren aan de gemeente dan wel een andere rechtspersoon, belast met de huisvesting van Oekraïnse vluchtelingen. De hoogte van de Rijksvergoeding is voor wat betreft bekostiging unit-huur taakstellend.

3. Stappenplan en planning

Stappenplan

Het project valt uiteen in vier fasen, te weten:
- De initiatieffase, waarbij de haalbaarheid van de projectopdracht in beeld gebracht wordt (zowel voor wat betreft algemene geschiktheid van de locatie, acceptatie door omgeving, als het vinden van een geschikte aanbieder).
- De ontwerpfase, waarbij een aanbieder wordt geselecteerd en tot het inrichtings-en exploitatieplan wordt gekomen. De ontwerpfase wordt afgesloten met het bereiken van een akkoord met een aanbieder en het sluiten van een huurovereenkomst en mogelijk een locatie-ontwikkelingsovereenkomst.
- De realisatiefase, waarbij een aanbieder onder toezicht van en in samenwerking met de gemeente de daadwerkelijke realisatie en omgevingsinrichting van het huisvestingscomplex voor zijn rekening neemt.
- De afrondingsfase waarbij de daadwerkelijke huisvesting van de Oekraïnse vluchtelingen start en een evaluatie uitgevoerd wordt. De resultaten uit de evaluatie worden benut bij de uitvoering van onderdeel 2. van het projectplan, te weten de huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders/kansrijke asielzoekers en spoedzoekers na opnieuw selectie van een geschikte aanbieder.

Planning

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Initiatief	Vaststellen startdocument	College	12 april 2022
	Inrichten en van start gaan projectorganisatie		
	Informeren raad: - over voornemen - toelichten startdocument - verzoeken om instemming voor wat betreft uitvoeren haalbaarheidsonderzoek	College/Raad	14 april 2022
	Informeren pers	College	15 april 2022
	Informeren omgeving met brief	Communicatie	15 april 2022
	Beleggen inloopbijeenkomst	Communicatie	28 april 2022
	Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek met aandacht voor: - Geschiktheid locatie a. Beoordelen bodemgeschiktheid (VTH) b. Beoordelen planologische haalbaarheid (REO) c. Beoordelen tijdige beschikbaarheid nutsaansluitingen (OR) d. Eisen en voorwaarden die aan een te verlenen tijdelijke omgevingsvergunning verbonden moeten worden (VTH) e. Eisen en voorwaarden die aan de huurovereenkomst/opstalrecht verbonden moeten worden (REO) f. Beschikbaarheid/invulling personele inzet (Allen) - Uitvoeren omgevingsdialoog/inloopbijeenkomst (Projectleider/Communicatie) - Financiële opzet project (FJZ) - Opstellen uitvraagdocument aanbieder (projectleiding/Inkoop) - Beschikbaarheid aanbieder/ voeren oriënterende gesprekken met maximaal drie kandidaat-aanbieders met de conclusie welke aanbieder het meest geschikt is (Projectleiding/Inkoop)		13 - 28 april 2022

	Beoordelen resultaten haalbaarheidsonderzoek en nemen besluit over vervolg	College	3 mei 2022
	Voorstel tot vaststellen startdocument, met toevoeging resultaten haalbaarheidsonderzoek	College/Raad	12 mei 2022
Ontwerp	Nader overleg met kandidaat-aanbieder om te komen tot samenwerking en een voor beide partijen acceptabel inrichtings- en exploitatieplan		4-12 mei 2022
	Akkoord over inrichtings- en exploitatieplan en het sluiten van een overeenkomst met de aanbieder	College	17 mei 2022
Realisatie	- Indienen aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning (besluit binnen maximaal 8 weken, bij voorkeur eerder met daarna bezwaartermijn van 6 weken) - Bouwrijp maken benodigd perceel (termijn en door wie nog nader te bepalen / afhankelijk haalbaarheidsstudie) - Aansluiting nutsvoorzieningen (termijn nog nader te bepalen / afhankelijk haalbaarheidsstudie)		
	Start voorbereidingen realisatie, vervolgens realisatie accommodatie en uitvoeren inrichtingsplan omgeving		17 mei - 1 augustus 2022
Afronding	Evaluatie	College	6 september 2022
	Start onderdeel 2 van het project (huisvesting arbeidsmigranten, spoedzoekers en statushouders/kansrijke asielzoekers), met gunning per 1 december 2022, ontwerp per 1 februari 2023, realisatie per 1 september 2023 en afronding per 1 november 2023		1 november 2023

4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B en W
Projectbestuurder: Wethouder D. Dingemans
Ambtelijk opdrachtgever: dhr. S van der Putten

De projectgroep is als volgt samengesteld:

Vaste leden:

REO	Dhr. A. de Feijter	(projectleider)
OR	Dhr. D. Bouwens	(projectleider OR)
REO	Dhr. E. Vinken	(stedenbouwkundige)
VTH	Dhr. M Roks	(adviseur VTH)
PCS	Mevr. M van der Blom	(communicatieadviseur)
MO	dhr. P Wiegel	(adviseur)

Agendaleden:

OR	Dhr. J. Leijdens	(beleidsmedewerker verkeer)
CS	Dhr. J. van Venrooij	(stafadviseur veiligheid)
MFZ	Mevr. S. Mollema	(juridisch adviseur)
FJZ	Mevr. E. van Dijk	(inkoopadviseur)
REO	Mevr. M. Lazeroms	(adviseur planologische procedures)
MFZ	Dhr. B. Cornel	(strategisch financieel adviseur)
REO	Dhr. N.Morsink	(adviseur grondzaken)