Woningen op de drie tijdelijke locaties

Ontwikkelstrategie

September 2025

Gemeente Maashorst

De locaties en de aantallen

De drie locaties zijn:

- Boekelsedijk in Uden (300 asielzoekers, 200 anderen)
- Repelakker in Zeeland (250 anderen, waaronder mogelijk 29 alleenreizende minderjarige vluchtelingen – amv's)
- Molenaarstraat in Schaijk (250 anderen, waaronder mogelijk 29 amv's)

In totaal gaat het om:

- 300 asielzoekers
- 29 amv's
- 250 Oekraïense ontheemden
- 100 statushouders (ongeveer)
- 320 starters en spoedzoekers

De gemeenteraad heeft overigens gevraagd om -indien hieraan behoefte blijkt en e.e.a. past- te bezien of er extra woonruimte gecreëerd kan worden op de drie locaties*.

Samenwerking Maashorst / Area / Mooiland tot nu toe

- Vertegenwoordigers corporaties een aantal keer betrokken in de totstandkoming van het collegedossier locatiekeuze.
- Verschillende bestuurlijke en ambtelijke overleggen.
- Positieve houding van corporaties, maar ook veel vragen en zorgen.

Vragen en zorgen van de woningcorporaties

1) Grote concentratie van kwetsbare doelgroepen
Vraag van de corporaties; kunnen de aantallen omlaag? Spreiding over meer locaties?

2) Wat na 10 jaar?
Vraag van de corporaties; hoe zorgen we er voor dat de mensen na 10 jaar vervolghuisvesting hebben?

3) Financiën
De termijn van 5 + 5 jaar is volgens de corporaties te kort om de exploitatie rond te krijgen.

4) Locatie Uden is het meest ingewikkeld
Door de combinatie met het asielzoekerscentrum en door het gegeven dat hier op de lange termijn geen woningbouw voorzien is.

1) Grote concentratie van kwetsbare doelgroepen

Vraag van de corporaties; kunnen de aantallen omlaag? Spreiding over meer locaties?

Reactie:

- Locatiekeuze en het aantal van 3 locaties is weloverwogen / staat vast.
- De migratiedoelgroepen staan ook vast; we gaan deze drie locaties ontwikkelen om aan onze volledige taakstelling op het gebied van migratie te gaan voldoen én om woonoplossingen te realiseren voor huidige Maashorstenaren.
- Het aantal Oekraïense ontheemden is onzeker en kan op een moment sterk gaan dalen. Dan ontstaat er meer ruimte voor de reguliere doelgroep van de woningcorporaties.

- Gezamenlijk belang is om een goed leefbare, prettige woonomgeving te creëren op de drie locaties. Daartoe:
  - binnen de gestelde doelgroepen / aantallen zoeken naar de best mogelijke combinatie / verhouding,
  - binnen de reguliere woningzoekenden een doelgroep aanspreken die affiniteit heeft met deze woonvormen en er een actieve rol in wil vervullen,
  - binnen iedere locatie gefaseerd woningen toevoegen (zodat aanbod en vraag goed aansluiten en we steeds monitoren of er een prettige woonsfeer is),
  - met corporaties op zeer korte termijn de behoefte onder huidige Maashorstenaren voor de drie locaties nader in kaart brengen,
  - inzetten op sociaal beheer, huismeesterschap, community building.

2) Wat na 10 jaar?

Vraag van de corporaties; hoe zorgen we er voor dat de mensen na 10 jaar vervolghuisvesting hebben?

Reactie:

- Primair voorzien we hierin middels de reguliere woningbouwopgave. Daarin voegen we veel woningen toe. Deze 3 projecten geven een tijdelijke impuls, zodat al eerder dan de opleverdatum van de reguliere woningbouwopgave er aanvullende woonruimte beschikbaar is.

- De locaties in Schaijk en Zeeland: vervolghuisvesting in de permanente woningbouw op die locaties. Mogelijk inbedden van de flexibele woningen in de permanente ontwikkeling?
- Een gedeelte van de (of alle) flexibele woningen na 10 jaar op een andere locatie binnen de gemeente plaatsen?

3) Financiën

Vraag van de corporaties; 5 + 5 jaar is te kort om de exploitatie rond te krijgen.

Reactie:

- We onderkennen dat 10 jaar kort is om de exploitatie rond te krijgen.
- Samen kijken naar de verschillende financiële stromen die er zijn. Er is een aantal tijdelijke regelingen die een deel van de dekking kunnen vormen. De regeling voor opvang van Oekraïense ontheemden is daar een belangrijke van (transitiekosten en vergoeding per bed per nacht). Daarnaast bijvoorbeeld de regeling t.a.v. onzelfstandige woonruimte voor statushouders.
- Slimme oplossing vinden t.a.v. afschrijvingstermijn en restwaarde.
- Kan de gemeente een toezegging doen t.a.v. beschikbare gronden voor een deel van de flexibele woningen na 10 jaar?

4) Locatie Uden is het meest uitdagend

Volgens de corporaties is de locatie in Uden het meest uitdagend. Dat komt door de combinatie met het asielzoekerscentrum en door het gegeven dat hier op de lange termijn geen woningbouw voorzien is.

Reactie:

- Gezamenlijk belang is om een goed leefbare, prettige woonomgeving te creëren op de drie locaties. Zie reactie op zorg 1.
- Combinatie met AZC: de zorg gaat over de balans tussen dragers en vragers. AZC mogen en kunnen we niet zien als 300 vragers. Het is een diverse groep van wie sommigen al langere tijd in Uden verblijven, in de huidige noodopvang. Met daarbij een ervaren en goed ingespeeld begeleidingsteam. Mogelijk kan dit begeleidingsteam ook een rol spelen voor de woningen 'naast het AZC'.
- Gezamenlijk met Area op basis van bestaand (en eventueel aanvullend) onderzoek de vraag in kaart brengen, en bepalen hoe we hier met tijdelijke woningen op in kunnen spelen.
- Gefaseerd toevoegen van woningen, op basis van de behoefte.
- Afstemmen wat de beste timing is voor het realiseren van de eerste woningen naast het AZC, ten behoeve van het opbouwen van een krachtige community.
- Monitoren van prettig leefklimaat en stevige inzet op leefbaarheid en community building.

Vervolg

- Samenwerking gemeente en Area en Mooiland? Met goede begeleiding in enkele weken tot duidelijkheid komen is in het belang van alle partijen. In oktober een ‘gentlemens agreement’.

- Als één concept benaderen, of drie losse projecten?
  - > Drie losse projecten heeft als risico / nadeel dat we 2 of 3 keer een ontwikkelstrategie moeten maken. En zowel samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties moeten maken, als (via een aanbesteding) met een private partij.
  - > Drie losse projecten heeft als risico dat er het beeld ontstaat van kansrijke en minder kansrijke ontwikkelingen
  - > Drie losse projecten heeft ook als risico dat het meest uitdagende project “van de gemeente blijft”.
  - > Het losknippen van de projecten kan voor afzonderlijke projecten de snelheid verhogen.

  Alles afwegend de nadrukkelijke wens om de ontwikkeling over de 3 locaties in gezamenlijkheid te blijven bezien.

- Externe begeleiding RVO / Expertisecentrum Flexwonen om de ontwikkelstrategie te bepalen.