

Aan : De gemeenteraad Goeree-Overflakkee

Van : A. Grootenboer-Dubbelman

Datum : 19 september 2023

Betreft : Notitie gemeenteraad LOO

Inleiding

De locatie aan de Sommelsdijkse Havendijk te Middelharnis is aangewezen voor de realisatie van 111 flexwoningen ten behoeve van de langdurige opvang van ca. 300 ontheemden uit Oekraïne (LOO). De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 14 juli jl. vergunning verleend aan Oost West Wonen (OWW) om deze woningen te realiseren. Voor het aflopen van de bezwaartermijn is bezwaar gemaakt en een schorsingsverzoek ingediend. De voorzieningenrechter heeft op 13 september jl. uitspraak gedaan dat de vergunning omwille van de gevolgde procedure geschorst is. Na afstemming heeft OWW besloten de heiwerkzaamheden stil te leggen en zijn de transporten van de units tijdelijk verdaagd. De urgentie blijft om aan de taakstelling te voldoen en uitstel van de werkzaamheden brengt de huidige opvang in het geding.

Proces

Na het zomerreces van 2022 is in samenwerking met de lokale woningcorporatie Oost West Wonen de businesscase opgesteld om de opvang van de ontheemden voor langere periode te borgen maar ook om de verplaatsbare woningen op langere termijn in te zetten voor de reguliere woningopgave. De gemeenteraad en de omwonenden zijn in oktober 2022 hierover geïnformeerd en er hebben sindsdien meerdere informatieavonden plaatsgevonden. De businesscase is ingediend bij het Rijk om (voor een deel van de investering) dekking te verkrijgen voor de realisatie van de flexwoningen. Hier wordt o.a. gebruik gemaakt van de transitievergoeding, normvergoeding per opvangplek per dag en de stimuleringsregeling voor realisatie van de flexwoningen. In maart heeft het collegebesluit plaatsgevonden en is de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en OWW ondertekend. Het tweesporenbeleid voor wat betreft het doorlopen van de vergunningsprocedure (kruimelontheffing en uitgebreid) hangt samen met hoe in een concreet geval invulling moet worden gegeven aan het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Dit begrip is in de wet niet gedefinieerd en wordt noodgedwongen in jurisprudentie casuïstisch ingevuld (dus per geval apart beoordeeld). De (door)ontwikkeling van jurisprudentie gaat traag; zaken komen lang niet altijd bij de Raad van State. Er wordt nu bijvoorbeeld teruggegrepen naar en vergeleken met een uitspraak uit 2019 (kwestie Haarlem) die zag op een vergunning die in 2016 was verleend maar een andere context en casuïstiek bedroeg. Hoe een situatie precies vergelijkbaar als die van het Loo, inmiddels door de Raad van State zou worden beoordeeld, zullen we niet op korte termijn weten. Omwille van de benodigde voortgang dienen we verder te gaan met de uitgebreide procedure en zal er dan niet doorgeschied worden over de kruimelontheffing. De uitgebreide procedure is momenteel in gang gezet en de gemeenteraad wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

Ik heb deze extra raadsvergadering uitgeschreven, om de voortgang in dit dossier te waarborgen. Hier ligt een aantal argumenten aan ten grondslag, die de urgentie voor deze vergadering benadrukken:

1. Grote tijdsdruk door aflopende contracten huidige opvanglocaties
2. Druk vanwege taakstelling huisvesting statushouders
3. Aantasting humane situatie
4. Financiële consequenties

1. Grote tijdsdruk door aflopende contracten huidige opvanglocaties

Op dit moment verblijven ca. 340 ontheemden uit Oekraïne binnen de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze zijn als volgt verdeeld op het eiland:

Locatie	Aantal bewoners	Afloopdatum
Elkersweide Dirksland	43	30/9/2023
Molenzicht Dirksland	48	31/12/2023
Chaletpark Oude-Tonge	28	01/04/2024
Kon. Julianaweg 56, Middelharnis	34	31/12/2023 : Mogelijk verlenging
Residence Kabellaarsbank	68	31/12/2023 : Mogelijk verlengen
Overige GO-locaties	27	Grotendeels tot 1/9/2023: Mogelijk verlengen
Totaal	248	
Particuliere opvang volgens BRP*	92	Als het gaat "knellen" worden wij benaderd voor plaatsing in GO
Totaal generaal	340	

Elkersweide wordt momenteel teruggegeven vanwege de herontwikkeling. De ontheemden verblijven dan tijdelijk in het voormalig gemeentehuis in Dirksland. Voor de gemeentelijke organisatie is het een bijzonder zware opgave om de taakstelling voor de ontheemden in de tijdelijke locaties te borgen.

2. Druk vanwege taakstelling statushouders

De Oekraïense ontheemden worden onder meer opgevangen in het voormalig gemeentehuis van Dirksland. Zodra deze mensen kunnen doorstromen naar de LOO zullen op deze locatie statushouders gehuisvest worden. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft een forse achterstand in de taakstelling huisvesting statushouders. Indien we niet op 1 januari 2024 deze achterstand dan wel een groot deel hiervan hebben ingelopen bestaat de mogelijkheid dat de provincie haar bevoegdheid zal inzetten om in de plaats te treden. In dat geval kan zij alle vrijkomende woningen van de woningbouwcorporatie vorderen om de huisvesting van statushouders te regelen. In dat geval zijn we de regie kwijt en kunnen we ook geen andere doelgroepen huisvesten. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

3. Aantasting humane situatie

Het blijven verhuizen van deze gezinnen is arbeidsintensief maar daarnaast tast het ook de humane situatie aan gezien er continu verplaatst moet worden en men moet wennen aan de nieuwe plek. Tussentijdse verhuizingen hebben enorm veel impact op de Oekraïense vluchtelingen. Zij hebben vanwege een vreselijke oorlog hun thuisland moeten verlaten en daarbij zijn familieleden vaak achtergebleven. Er zijn zorgen en er is verdriet. Het is van het grootste belang om deze groep kwetsbare mensen zoveel als mogelijk rust en stabiliteit te bieden in deze voor hen zeer moeilijke tijd. Vanuit humaan oogpunt zijn extra verhuizingen, met alle gevolgen van dien, daarom zeer onwenselijk. Met de komst van de LOO zou er rust komen in de verhuisbewegingen.

Daarnaast brengt de komst van flexwoningen een ontlasting van de inzet van de gemeentelijke organisatie. Ook is er sprake van een enorme kapitaalsvernietiging voor het tijdelijk gereed maken van nieuwe tijdelijke locaties. De huidige locaties lopen op zeer korte termijn af. De noodzaak om de opvang te borgen wordt steeds groter gezien de taakstelling van andere huisvesting -en woningbouwopgaven hierdoor stagnatie oploopt. Het gemeentehuis in Dirksland moet bijvoorbeeld in december 2023 weer vrijkomen voor opvang van statushouders. De ambtelijke organisatie is momenteel drukdoende met de aanpassingen om zo snel mogelijk de werkzaamheden anders in te zetten waardoor andere opgave stagneren.

Indien realisatie van de flexwoningen uitblijft is er geen zicht op voldoende opvangplekken voor ontheemden uit Oekraïne in het eerste kwartaal van 2024 en kunnen ook andere taakstellingen niet behaald worden.

4. Financiële consequenties

De gemeentelijke organisatie ontvangt van het rijk vergoeding voor de realisatie van deze flexwoningen. Aan deze regelingen zijn voorwaarden bevonden, zoals de realisatie van de eerste flexwoning in 2023. Indien de gemeente niet kan voldoen aan deze voorwaarde loopt zij het risico dat deze regeling niet meer van toepassing zal zijn. Dit gaat om een bedrag van ca. € 1,32 mio waar de gemeente geen aanspraak meer op kan doen. Daarnaast wordt de realisatie deels gefinancierd door middelen per opvangplek voor ontheemden. De opgave was uniek en is bij uitzondering persoonlijk beschikt door de staatssecretaris. De gemeente loopt het risico dat indien deze opgave niet wordt behaald niet meer in aanmerking te kunnen komen voor deze transitie en projectvergoeding maar wel kosten moet maken voor de opvang van ontheemden (voor deze en eventuele andere locaties). Momenteel lopen de stagnatiekosten hoog op. Op dit moment zijn de financiële consequenties lastig in te schatten vanwege de recente bouwstop en de verwevenheid met de huidige opvanglocaties (in combinatie met toekomstige doorontwikkelingen).

Conclusie

Er is haast geboden bij de realisatie van de flexwoningen. Uitstel is enorm kostbaar maar ook enorm kwetsbaar voor de taakstelling. De opgave was juist met een duurzaam karakter om zo efficiënt om te gaan met de inzet van de ambtelijke organisatie maar ook met de toegezegde gemeenschapsgelden. De woningen kunnen op termijn ingezet worden voor reguliere huisvestingopgave bij de woningcorporatie, op deze of een andere locatie (na vervolgbesluitvorming). Dit staat los van de door te lopen procedure. De taakstelling wordt

helaas bemoeilijkt en de druk ligt om de opvang tijdig voor het eerste kwartaal van 2024 te organiseren. Op basis van deze argumentatie is het wachten op de eerstvolgende raadsvergadering op 12 oktober a.s. te lang om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiervoor is het verzoek om een aanvullende raadsvergadering uit te schrijven om de stagnatie te beperken en zo spoedig mogelijk de werkzaamheden te continueren. Voor de inzet van de flexwoningen nadat de ontheemden uit Oekraïne weer zijn vertrokken (andere doelgroepen / woningzoekenden) zal vervolgbesluitvorming nodig zijn. Dat geldt voor zowel deze of voor een andere locatie (of een combinatie daarvan).