

## **Raadsvoorstel**

Onderwerp : Transitieplan reserve huisvesting ontheemden  
Zaaknummer : 771747  
Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling  
Status : Beperkt openbaar

### **Besluit om**

1. Akkoord te gaan met het realiseren van honderd extra sociale huurwoningen voor ontheemden en andere woningzoekenden.
2. Een voorbereidingsbudget van € 195.000 beschikbaar te stellen uit de reserve huisvesting ontheemden voor de uitwerking en uitvoering van het transitieplan opvang ontheemden.
3. Een budget van € 400.000 uit de reserve huisvesting ontheemden beschikbaar te stellen voor de verhuizing naar, en de stoffering en inrichting van, de woningen die we voor de huisvesting van Oekraïners inzetten.
4. € 800.000 uit de reserve huisvesting ontheemden te reserveren als incidenteel budget voor de ontmanteling van locatie de Asdonck.
5. Een voorbereidingsbudget van € 423.500 beschikbaar te stellen voor de dekking van uren en het laten opstellen van juridische overeenkomsten die in de eerste fase van de projecten gemaakt moeten worden.
6. De reserve huisvesting ontheemden in stand te houden totdat alle individuele locaties in separate voorstellen aan u zijn voorgelegd.

### **Inleiding**

In 2022 is de bouwgrond op de Asdonck voor maximaal vijf jaar beschikbaar gesteld voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. De opvang (chalets, ondergrondse en bovengrondse infrastructuur) maakt dan plaats voor de ontwikkeling van permanente woningbouw.

De ontheemden die nu in de chalets op de Asdonck verblijven, verhuizen komende jaren naar andere woon- of opvangvoorzieningen. Voor deze groep zijn circa vijftig woningen nodig. Omdat we meer geld hebben ontvangen van het Rijk dan we kwijt zijn aan de opvang, kunnen we in totaal honderd extra sociale huurwoningen toevoegen. Deze komen bovenop de al geplande sociale huurwoningen in ons woningbouwprogramma.

Het overschot van de Rijksbijdrage is de afgelopen jaren in de reserve huisvesting ontheemden gestort. Doel hiervan is om in de toekomst de opvang op de Asdonck te kunnen ontmantelen en te zorgen voor voldoende alternatieve huisvesting. De werkzaamheden die daarvoor nodig zijn, staan in het transitieplan. Er is budget nodig voor de uitwerking daarvan en de vervolgacties uit te werken.

In de brief van 1 oktober 2024 hebben wij u de eerste contouren geschetst van het transitieplan en de diverse vervolgacties. Er is budget nodig om het transitieplan en de vervolgacties uit te werken.

### **Beoogd effect**

Met het verhuizen van de ontheemden kunnen we de Asdonck ontmantelen en zo ruimte maken voor permanente woningbouw op die locatie. Ontheemden verblijven na verhuizing in woningen. Om de extra druk op de woningmarkt te compenseren, bouwen we meer sociale huurwoningen dan er nodig zijn voor de huisvesting van de ontheemden. De bestaande reserve huisvesting ontheemden wordt ingezet voor het doel waarvoor deze beoogd is.

## **Argumenten**

### *1.1 We bouwen honderd extra sociale huurwoningen voor ontheemden en andere woningzoekenden.*

We gaan honderd extra sociale huurwoningen bouwen. Door méér extra woningen te bouwen dan we nodig hebben voor de huisvesting van ontheemden, compenseren we niet alleen de extra druk die dit met zich meebrengt op de woningmarkt, maar voegen we ook nog eens extra woningen toe voor andere woningzoekenden uit Beuningen. Bijvoorbeeld voor mensen met urgentie, starters en regulier woningzoekenden. Wij maken met Woonwaarts afspraken over het bouwen van deze extra sociale huurwoningen.

Er zijn diverse acties nodig om de transitie tot uitvoer te brengen. In het transitieplan staan deze in onderlinge samenhang beschreven. Het transitieplan 'honderd extra sociale huurwoningen voor ontheemden en andere woningzoekenden' is opgenomen in de niet-openbare bijlage 1.

### *2.1 Er is onderzoek nodig naar geschikte locaties om extra sociale huurwoningen te bouwen.*

Om honderd extra sociale huurwoningen te realiseren is onderzoek nodig naar geschikte locaties. De resultaten van het locatieonderzoek en de beoogde locaties die daaruit voortkomen, maken deel uit van het vervolg van het transitieplan.

### *2.2 Er zijn afspraken met Woonwaarts nodig.*

De gemeente heeft geen woningen. We maken daarom met Woonwaarts afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor de huisvesting van de ontheemden. Dit hangt samen met de afspraak om extra sociale huurwoningen te realiseren. Ook zijn afspraken nodig over de woningtoewijzing en verhuur van de woningen die ingezet worden voor de huisvesting van ontheemden. Voor de nieuw te bouwen woningen zetten we doorstroom- en voorrangsregelingen in om andere woningzoekenden uit onze gemeente meer kans te geven op een woning. Voor het maken van afspraken is ambtelijke capaciteit nodig.

### *3.1 De woningen moeten woonklaar zijn.*

De woning moet voldoen aan de Regeling opvang ontheemden Oekraïne. Woningen die wij daarvoor inzetten worden gestoffeerd en voorzien van basisapparatuur (keukenapparatuur, wasmachine) en meubilair. Hiervoor zijn wij verantwoordelijk. Waar mogelijk, verhuizen we apparatuur en meubilair uit de chalets mee naar de nieuwe woonplek. Als referentie voor de kosten per woning is gekeken naar de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Het gebruiksklaar maken wordt uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de gemeente. Het gaat niet om een verhuiskostenvergoeding voor bewoners.

### *4.1 Voor aanvang van permanente woningbouw moet de Asdonck zijn ontmanteld.*

Voor de huisvesting van ontheemden heeft het college in 2022 de bouwgrond op de Asdonck voor vijf jaar beschikbaar gesteld en er chalets geplaatst. Na die periode wordt er permanente woningbouw op de Asdonck ontwikkeld en moet de locatie vrij van bewoning zijn. Dan gaan de chalets van het terrein af en wordt alle ondergrondse en bovengrondse infrastructuur verwijderd. De ontmanteling start indien mogelijk al eerder. Als aanwezige ondergrondse of bovengrondse infrastructuur bruikbaar is bij de nieuwbouw, dan laten we het liggen en (her)gebruiken we het.

### *5.1 Er is gespecialiseerd advies nodig voor het opstellen van de benodigde juridische overeenkomsten.*

Bij locatieontwikkeling in samenwerking met derden, zoals Woonwaarts, is het van belang om afspraken goed vast te leggen. Zo is bij verkoop van grond van de gemeente een koopovereenkomst nodig met hierin niet alleen afspraken over de verkoopprijs maar ook over randvoorwaarden, taken en verantwoordelijkheden en afspraken over financiële bijdragen van de gemeente aan het project. Bij grond van derden leggen we afspraken vast in dienstverlenings- en anterieure overeenkomsten. Wij huren hiervoor waar nodig externe expertise in.

### *6.1 De reserve huisvesting ontheemden nodig bij het vervolg van het transitieplan.*

De uitwerking van de locaties die nog worden ongezocht is een vervolg op het transitieplan. Voor de uitwerking van locaties is budget nodig uit de reserve. Iedere locatie wordt separaat uitgewerkt en voorgelegd u met een financiële onderbouwing.

## Kanttakeningen

### *2.1 Een deel van het transitieplan is al uitgewerkt.*

Sinds de informatiebrief van oktober 2024 werken we aan het transitieplan. We hebben al een deel van de benodigde uren gebruikt waar we nu het voorbereidingsbudget voor vragen. Mocht u besluiten het voorbereidingsbudget niet beschikbaar te stellen, dan moeten we deze uren afboeken.

### *2.2 De verblijfsstatus van ontheemden in de toekomst is onzeker.*

Ontheemden hebben onder de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) tot 4 maart 2027 een tijdelijke bescherming en recht op onder andere opvang. Het (voormalige) [kabinet](#) heeft gewerkt aan een terugkeerprogramma, bij vrijwillige terugkeer, en een Nationale terugvaloptie (NTO) voor een situatie waarbij ontheemden langer in Nederland blijven.

We gaan er vanuit dat we nog een aantal jaar, minimaal tot 2030 (RTB tot maart 2027 + drie jaar verblijfsstatus) opvang nodig hebben. Mocht er minder opvang nodig zijn, dan neemt Woonwaarts de woningen weer in reguliere verhuur.

### *4.1 De locatie de Asdonck kan pas ontmanteld worden als de chalets leeg zijn.*

Om te kunnen starten met de nieuwbouwontwikkeling de Asdonck, moet de locatie ontmanteld zijn. Daarvoor moeten alle ontheemden verhuisd zijn. De verhuizing is afhankelijk van de beschikbaarheid van woningen. Het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt door mutatie is afhankelijk van het aantal opzeggingen. De oplevering van de extra nieuwbouwwoningen is van vele factoren afhankelijk, zoals netcongestie, waar we geen invloed op hebben. Het is nog niet duidelijk of gefaseerd ontmantelen van de locatie mogelijk en zinvol is. Onderzoek hiernaar is opgenomen in het transitieplan.

### *4.2 In het kader van de grondexploitatie moeten uiterlijk 2032 de woningen op de Asdonck gebouwd zijn.*

Voor de woningbouwontwikkeling op de Asdonck loopt de GREX tot 1 januari 2032. Woningbouw moet uiterlijk in 2031 gerealiseerd zijn. Bij het niet tijdig ontmantelen van de noodopvang lopen we het risico dat de woningen niet voor 1 januari 2032 gebouwd zijn en dat we de grondexploitatie Asdonck moeten afsluiten. De kosten voor het afboeken zijn € 386.907. Dat is exclusief de boekwaarde van de grond en de kosten die vanaf 2025 gemaakt zijn. Ook toekomstige kosten die tot en met de realisatie worden gemaakt, moeten worden afgeboekt als de woningbouw niet tijdig gerealiseerd wordt.

Om dit risico af te dekken is de inzet van de reserve nodig. Vooralsnog gaan we ervanuit dat de Asdonck tijdig leeg is.

### *5.1 Als projecten uiteindelijk toch niet doorgaan, moeten gemaakte uren afgeboekt worden.*

We investeren tijd en geld in onderzoek en voorbereidingen bij projecten. Mocht een project uiteindelijk niet gerealiseerd worden, dan moeten we de gemaakte uren en overige kosten afboeken.

### *5.2 Zonder goede afspraken, bestaat het risico dat projecten niet of niet op de door onze gewenste manier uitgewerkt worden.*

Afspraken die aan het begin van een project en de samenwerking gemaakt worden, geven duidelijkheid. Dit voorkomt dat we vaak moeten bijsturen tijdens de voorbereidingen als een project niet naar wens is of een project uiteindelijk niet meer uitgevoerd wordt.

### *6.1 Mocht u beslissen om de reserves niet beschikbaar te houden kan het transitieplan geen vervolg krijgen.*

De reserve is nodig om de locaties straks uit te werken. Indien hier onvoldoende middelen voor zijn is het niet mogelijk om extra sociale huurwoningen te realiseren.

## Financiën

In de reserve huisvesting ontheemden zit per 31-12-2024 een bedrag van € 9.247.759 (afgerond € 9.250.000). De reserve dient ter dekking van de kosten voor het opstellen van het transitieplan en alle

daaruit voortkomende werkzaamheden waaronder ook de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling van de projecten met in totaal ongeveer 100 extra sociale huurwoningen. De voorgestelde budgetten worden allemaal bekostigd uit de reserve huisvesting ontheemden. Door het Rijk zijn geen voorwaarden gesteld aan de besteding van deze middelen.

In het transitieplan is een raming opgenomen van alle kosten die gemoeid zijn met de transitie. In het raadsvoorstel vragen we budget voor een aantal onderdelen:

- Voorbereidingsbudget voor het opstellen van het transitieplan en de daarin opgenomen vervolgacties.
- Budget voor de ontmanteling van de locatie de Asdonck.
- Budget voor het woonklaar maken van de woningen die we inzetten voor de huisvesting van ontheemden.
- Een deel van het voorbereidingsbudget voor de ontwikkeling van de projecten met ongeveer honderd sociale huurwoningen. Het gaat om:
  - o Budget voor uren: 400 uur per project;
  - o Budget voor het opstellen van juridische overeenkomsten.

In navolgend schema staan de kosten waar we in voorliggend voorstel budget voor vragen.

| Aanvraag budgetten raadsvoorstel reserve huisvesting ontheemden september 2025                                            |  | totaal                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Voorbereidingsbudget Transitieplan</b>                                                                                 |  |                       |
| Transitieplan   (ontmanteling, afspraken woningtoewijzing, locatieonderzoek)                                              |  | € 195.000,00          |
|                                                                                                                           |  | <b>€ 195.000,00</b>   |
| <b>Budget woonklaar maken opvang (stoffering/inrichting)</b>                                                              |  |                       |
| stoffering, inrichting en verhuizing (€ 8.000, eenmalig, per woning die ingezet wordt voor opvang, 50 woningen in totaal) |  | € 400.000,00          |
|                                                                                                                           |  | <b>€ 400.000,00</b>   |
| <b>Budget ontmanteling locatie de Asdonck</b>                                                                             |  |                       |
| ontmantelen locatie de Asdonck                                                                                            |  | € 800.000,00          |
|                                                                                                                           |  | <b>€ 800.000,00</b>   |
| <b>Bijdragen aan projecten</b>                                                                                            |  |                       |
| Opstellen overeenkomsten (koopovereenkomst, dienstverleningsovereenkomst, anterieure overeenkomst)                        |  | € 60.500,00           |
| Projectontwikkeling, uren (intern en extern, 400 uur per project)                                                         |  | € 363.000,00          |
|                                                                                                                           |  | <b>€ 423.500,00</b>   |
| <b>Totaal</b>                                                                                                             |  |                       |
|                                                                                                                           |  | <b>€ 1.818.500,00</b> |

We vragen een deel van het voorbereidingsbudget voor de projecten. Het restant volgt in een volgende fase, in een separaat voorstel aan u. Het gaat dan om voorbereidingsbudget voor ontwerp, overige onderzoeken en rapporten zoals een ruimtelijke onderbouwing voor de ruimtelijke procedure. Ook houden we rekening met locatie- en projectspecifieke financiële bijdragen aan negatieve exploitaties van derden (Woonwaarts).

In het transitieplan is een overzicht opgenomen van de benodigde budgetten voor de projecten.

### Tijdspad

We gaan verder met het onderzoeken (stedenbouwkundig en financieel) van locaties (Q2 en Q3 2025). Daarna volgt per locatie het gebruikelijke proces voor projecten (ontwerp, voorbereiding en uitvoering) en participatie. Procedures starten naar verwachting in 2026. De doorlooptijd is onder afhankelijk de procedure.

Afspraken met Woonwaarts werken we dit jaar uit en leggen we aan het eind van het jaar vast. Projectspectifieke afspraken volgen in koop-, dan wel dienstverlenings- en anterieure overeenkomsten.

### Duurzaamheid

Het investeren in ongeveer honderd extra – en permanente - sociale huurwoningen is een investering voor de lange termijn. Dit in tegenstelling tot investeringen in tijdelijke opvangvoorzieningen of flexwoningen.

### **Communicatie/Participatie**

We informeren inwoners over de honderd sociale huurwoningen die we extra realiseren. In een communicatieplan zetten we uiteen welke betrokkenen we op welk manier via welk middel informeren. Bij dit communicatieplan worden ook de coördinatoren van de opvanglocatie op de Asdonck betrokken, zodat de ontheemden goed bereikt worden en weten wat er de komende periode gaat gebeuren. De planning is om communicatie over het transitieplan te laten starten als u heeft ingestemd met het voorbereidingsbudget.

Daarnaast doorlopen we per ontwikkellocatie een participatietraject met omwonenden. Dit doen we samen met Woonwaarts en, als dat van toepassing is, overige betrokken partijen. Zolang participatie nog niet plaatsgevonden heeft, zijn de beoogde locaties niet openbaar.

### **Evaluatie**

Een aantal keer per jaar wordt de voortgang van het transitieplan gemonitord. Resultaten worden gedeeld in de raadsinformatiebrief over opvang asielzoekers, Oekraïners en huisvesting statushouders. Jaarlijks, met de jaarrekening, worden de kosten en opbrengsten geactualiseerd en afgezet tegen de reserve huisvesting ontheemden.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Transitieplan honderd extra sociale huur voor ontheemden en overige woningzoekenden - **NIET OPENBAAR**

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken  
secretaris

Daphne Bergman  
burgemeester