

Notulen 13-03-2023

Notulen overleg: Afspraak onderzoek opvang, GMD-WMD
Datum: 13-03-2023
Plaats: Gemeentehuis, kamer Martien
Aanwezig: Martien, Lianne, Peter, Linda, Paul

Agenda:

- Bijpraten onderzoek Raad
 - Uitleggen opties projectverdeling gemeente/COA
 - Aanbod flexwoningen COA
 - Mogelijke rol WMD
-

Dit gesprek is om de (on)mogelijkheden te bespreken betreffende de opvangmogelijkheden in de gemeente, en de mogelijke rol van Wonen Midden Delfland hierin.

Situatie

- 225 plekken voor 5 jaar.
- COA verzorgt huisvesting voor die doelgroep.
- GMD heeft geen leegstaande kantoorpanden. Zal in 'weiland' zijn.
+ huisvesting lokale doelgroepen (zelfde omvang)
- Momenteel onderzoek naar potentiële locatie en wat kunnen we daar realiseren?

Verdeling

- COA huisvest 8 mensen per unit. (30 units)
- Voor GMD zullen er dan ook 30 units geplaatst worden. Gelijk aantal units.

Varianten invulling:

1. 2 aparte projecten. COA/Gemeente.
COA mag alleen maar investeren in vluchtelingenstroom. Combi mag niet.
2. Als gemeente/corporatie in 1 geheel ontwikkelen, en COA huurt/neemt stuk over.

Raad

- Opdracht: onderzoek of er opvangmogelijkheden zijn, en onder welke voorwaarden.
- Redenering: beter alvast voorbereiden dan straks overvallen worden.
- Stand van zaken: voor de zomervakantie moeten we aan Raad vragen of ze met onderzoek/project door willen gaan.
Bestaande aanbiedingen meenemen in rapport (aanschaf, beheer Rijk/WMD/COA).

Doel gesprek

- Wil WMD hierbij betrokken zijn?
- Kansen/risico's?
- Voorwaarden (mee te nemen in onderzoek)

Aanbod COA

- COA deelt niet mee in kosten units voor lokale GMD.
- Heeft wel aanbod van flexwoningen waarbij het Rijk de aanbesteding al heeft gedaan.
Voorwaarden:
 - Per 10 opvangplekken krijg je 1 flexwoning (22,5).
 - Prijs: om-niet.
 - COA opvang moet dan minstens 5 jaar blijven staan (langer dan 5 jaar).
 - In de flexwoningen moet je minimaal 50% statushouders vestigen, voor een periode van 10 jaar.
 - Na afloop van tijd: geheel ter beschikking lokale woningmarkt.
- Uitleggen dat in nieuw project statushouders komen, maar dat bestaande lokalen dan (meer) gebruik kunnen maken van de bestaande voorraad. (bestuurlijk lastig)

WMD

- 30 woningen aanschaffen niet haalbaar.
- Staan sowieso open voor beheer.
- Staan open voor gesprek. Kansen volkshuisvesting. Meepraten/meedenken in proces.
- Mogelijk: als units door COA worden aangeschaft; beheer en exploitatie door WMD.
Na 10jr eigendom WMD.

Kwaliteit

- Wat is de kwaliteit van deze units, en is daar over te spreken?
- Euterpe woningen kunnen lang blijven staan. Sterappel is andere maatstaaf.
- Vastgoedman/projectontwikkelaar nodig om kwaliteit te beoordelen; van WMD.

- Hoe zien units COA eruit?
- Kunnen wij als GMD inspreken? Mogelijk tegen meerkosten flexwoningen i.p.v. COA-units.

Beheer WMD

- WMD: normale woningen; dagelijks onderhoud, plaatsing, huisvestelijk onderhoud.
- COA: hun deel
- 30/60 units is wel veel werk, maar behapbaar voor WMD.

Actiepunten

- **Paul** gaat zich verder verdiepen in het aanbod van bestaande flexwoningen van het Rijk.
Met name kosten, mogelijkheden stapelen, inrichting, en kwaliteit.
- **Peter** laat weten wie van WMD kan aanhaken over vervolgspraken.

Notulen 22-05-2023

Notulen overleg: Afspraak onderzoek opvang, GMD-WMD
Datum: 22-05-2023
Plaats: Gemeentehuis, kamer Martien
Aanwezig: Martien, Marcel, Lisanne, Jannie

Aanleiding

Op maandag 13 maart zijn Peter en Linda namens Wonen Midden-Delfland langs geweest op het gemeentehuis om de (on)mogelijkheden te bespreken betreffende de opvangmogelijkheden in de gemeente, en de mogelijke rol van Wonen Midden-Delfland hier in.

Tijdens het gesprek met Peter en Linda is naar voren gekomen dat Wonen Midden-Delfland open staat voor verdere gesprekken over de invulling van dit project, en afhankelijk van enkele vraagstukken het beheer op zich te willen nemen. Verder is duidelijk uitgesproken dat de aanschaf van de units door Wonen Midden-Delfland niet haalbaar is.

Peter heeft Jannie aangedragen om als vastgoedmanager aan te haken bij verdere gesprekken namens Wonen Midden-Delfland.

Dit gesprek om onderling kennis te maken, en het project en traject verder toe te lichten.

Jannie is manager vastgoed voor Wonen Midden-Delfland. Naast beheer en onderhoud, houdt hij zich ook bezig met duurzaamheidsprojecten.

Hij is door Peter bijgepraat over het eerdere gesprek tussen WMD en de Gemeente.

Onderzoek n.a.v. opdracht vanuit de Raad

- Bestuurlijk is gevraagd wat de Gemeente doet voor de doelgroep vluchtelingen.
Op het moment van de opdracht tot onderzoek, was van de spreidingswet nog geen sprake.
- Momenteel voert de gemeente, onder leiding van Martien Born, onderzoek uit naar de mogelijkheden tot opvang.
Er wordt gekeken naar geschikte locaties, de mogelijkheid van verplaatsing van de units na afloop van 5 jaar (contract COA) om ze op een andere plek structureel door te exploiteren, en het financiële plaatje.
- De gemeente zet in op de opvang van 225 vluchtelingen.
Met 8 personen per units, zal het COA ongeveer 30 wooneenheden nodig hebben.
GMD wil een gelijk aantal units beschikbaar stellen voor lokale doelgroep.
- Uitdagingen:
 - Geschikte locaties zijn er maar beperkt binnen de gemeentegrenzen.
 - Verschillende eisen aan kwaliteitsniveau GMD/COA. (GMD wil hoger niveau dan portocabins i.v.m. (door)exploitatie lokale doelgroepen)
 - Plaatsingstermijn (5-10 jaar)
 - Eisen COA (voorwaarden voor flexwoningen om-niet)
- Opties invulling project:
 - Gemeente geeft stuk grond, en COA ontwikkeld en beheerd dit volledig zelf.
 - 2 aparte projecten: deel COA deel Gemeente.
Ieder volledig verantwoordelijk voor opbouwen en beheer stukje grond.
 - Project als 1 geheel ontwikkelen, en COA neemt deel over als huurder.

Raad

- Raad: onderzoek naar mogelijkheden.
Naar buiten toe: belofte voor zomervakantie afronden
Inmiddels: uitstel tot kort na zomervakantie.
Dan ligt er uitkomst van onderzoek:
 - a) Opvang is haalbaar. Inclusief advies voor locatie, volumes, etc.
 - b) Opvang is niet haalbaar. Spreidingswet afwachten, dan pas verder acties.

- Raad krijgt nu een voorstel voor 5 jaar. Verlenging na 5 jaar is mogelijk. (je mag max. 10 jaar van bestemming afwijken).

RoI WMD

- Wat kan WMD doen?
Antwoorden voor het onderzoek.
Er is aangegeven dat er geen ruimte is voor investeren, maar wat is er wel mogelijk?
 - Beheersorganisatie
 - Plaatsing/huurders
 - Dienstverlenende aspecten
 - Etc.?

RoI GMD

- Sociale deel mensen erin
- Communicatie deel samenleving informeren en betrekken
- Ruimtelijk deel plots, bouwvolume, infrastructuur, ontsluiting, bestemming komende x jaar

Nu nog voornamelijk bezig met het bouw-deel, later verschuiving richting bemensing.

- Voorkeur voor zowel opvang als flexwoningen in hetzelfde dorp.
- WMD staat open om als beheerorganisatie op te treden.
Nogmaals bevestiging dat investeren niet binnen de mogelijkheden valt.
- WMD zou alleen verantwoordelijk zijn voor de beoogde 30 flexwoningen, de opvang is de verantwoordelijkheid van het COA.

Huidige stand van zaken

- GMD is nu nog in gesprek met het COA.
Wanneer er meer duidelijkheid is vanuit het COA wat wel/niet mogelijk is, zullen we dit met WMD delen en de verdere samenwerking bekijken.
- GMD ervaart geen belemmering om zaken te delen. Gedeeld belang. Goede woningen, exploiteerbaar om samenleving te bedienen.
- WMD: niet onwelwillend, maar wel reacties.
Hooft graag wat de opties zijn en wat haalbaar is voor de GMD.
WMD laat dan weten of zij daar in mee kunnen en willen gaan.
- Als WMD al punten/vragen heeft die GMD mee moet nemen in de gesprekken met het COA, kunnen deze worden aangedragen.

1; locatie. 2; lengte exploitatie, 3; mogelijkheid verplaatsen, 4; euro's. rondrekenen.