

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Huurovereenkomst Graafseweg 296-302

Datum: 15 juli 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Bijgevoegde huurovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van Graafseweg 296-302.

De burgemeester besluit:

1. Volmacht te verlenen aan wethouder G. Gerrits om de huurovereenkomst te ondertekenen.

Aanleiding

Het college heeft in april 2024 bekend gemaakt tijdelijke woonruimte voor statushouders te willen ontwikkelen. Op 28 mei heeft het college principemedewerking verleend aan een locatie aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen. We noemen dit een TussenThuis. Het valt onder de landelijke regeling voor doorstroomlocaties die, naar verwachting, eind deze maand gepubliceerd wordt (Bron: Min. J&V).

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad besloten het college te adviseren de omgevingsvergunning voor het TussenThuis aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen te verlenen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
09-04-2024	Beslisnota Actualisatie gezamenlijke opgave opvang asielzoekers Z/24/236141
28-05-2024	Principemedewerking tijdelijke woonruimte voor mensen met een verblijfsvergunning Graafseweg 296-302 Wijchen Z/24/244833
02-07-2024	Besluit gemeenteraad: Het college te adviseren de omgevingsvergunning voor het TussenThuis aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen te verlenen.
04-07-2024	Besluit gemeenteraad: Perspectiefnota 2024 (met daarin de financiële gevolgen van het TussenThuis)

Gewenst resultaat

Een huurovereenkomst voor de panden aan de Graafseweg 296-302 voor de duur van 3 jaar ten behoeve van het TussenThuis.

Argumenten

1.1 Het TussenThuis is een tijdelijke stap op weg naar een definitieve woning voor mensen met een verblijfsvergunning.

Het TussenThuis biedt tijdelijke woonruimtes voor mensen met een verblijfsvergunning, in de vorm van kamerbewoning. De mensen verblijven hier maximaal 1 jaar. In die periode heeft de woningcorporatie tijd om een geschikte definitieve woning voor deze mensen te vinden in onze wijken. Bovendien zorgt dit ervoor dat er ook reguliere woonruimte overblijft voor andere mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Zo geeft het TussenThuis enige verlichting in de druk op de sociale huurwoningen. Vanuit het TussenThuis starten de bewoners met de inburgering. De bewoners kunnen zo sneller meedoen in de samenleving door (vrijwilligers)werk, onderwijs en taal. Er komt een huismeester voor het beheer van de locatie.

1.2 De locatie is zeer geschikt voor een TussenThuis.

Het betreft 4 gebouwen op een gezamenlijk perceel, met één ontsluiting op de Graafseweg, met huisnummers 296, 298, 300 en 302. De 4 gebouwen hebben de uitstraling van gewone woonhuizen. De voormalige gebruiker is een zorginstelling, die hier 4 groepszorgwoningen had. Iedere groepswoning heeft een gezamenlijke woonkamer, keuken en badkamer, en voor iedere bewoner een eigen zit-/slaapkamer. Er komen in totaal maximaal 30 bewoners.

De woningen zijn zo goed als instapklaar. Dat betekent dat de bewoners hier snel in kunnen trekken. De eigenaar regelt een kleinschalige verbouwing. De locatie is dichtbij essentiële voorzieningen zoals scholen, gezondheidszorgfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer.

Deze locatie blijft in elk geval 3 jaar in gebruik als TussenThuis. We onderzoeken samen met Talis de mogelijkheden om deze locatie ook daarna te blijven gebruiken als aanvulling op de sociale huurwoningen in onze gemeente.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het is nog steeds lastig om binnen 1 jaar deze bewoners een sociale huurwoning toe te wijzen.

Maar het TussenThuis geeft wel enige verlichting in de druk op de sociale huurwoningen. Zo heeft de woningcorporatie meer tijd om een geschikte woning voor hen te vinden in onze wijken. Bovendien zorgt dit ervoor dat er ook reguliere woonruimte overblijft voor andere mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning.

1.2 Deze tijdelijke bewoning is een tussenstap waardoor het langer duurt totdat deze bewoners een definitieve woning hebben.

Omdat er weinig beschikbare woningen zijn, is het alternatief dat deze mensen langer in een azc moeten blijven. Dat is ook tijdelijk; en hier is bovendien een tekort aan plekken. Daarom wordt landelijk en regionaal ingezet op dit soort locaties om personen met een verblijfsvergunning sneller een tijdelijke woonruimte buiten het azc aan te kunnen bieden.

1.3 Het aangaan van de huurovereenkomst brengt risico's met zich mee.

In de huurovereenkomst zijn opschortende voorwaarden en tussentijdse mogelijkheden tot beëindiging opgenomen. Daarmee worden risico's in redelijkheid en billijkheid afgedekt. Er kunnen echter situaties ontstaan die niet in redelijkheid af te dekken zijn:

- Indien de Raad van State uiteindelijk in hoger beroep de omgevingsvergunning vernietigt, waardoor we de locatie niet als TussenThuis kunnen gebruiken, dan kunnen we de huurovereenkomst beëindigen. Maar er geldt wel een opzegtermijn van 3 maanden, dus in die periode zouden we wel huur moeten betalen terwijl we de locatie niet kunnen gebruiken en hier dus ook geen financiering voor krijgen vanuit het ministerie.
- Indien de Voorzieningenrechter de werking van omgevingsvergunning schorst gedurende de bezwaar- of beroepsprocedure, dan mogen we de locatie tijdelijk niet gebruiken. Terwijl de huurovereenkomst wel doorloopt, dus in die periode zouden we wel huur moeten betalen terwijl we de locatie niet kunnen gebruiken en hier dus ook geen financiering voor krijgen vanuit het ministerie.

We achten beide risico's zeer klein en aanvaardbaar. We zorgen voor een goede omgevingsvergunning en hebben er alle vertrouwen in dat deze bij de rechter in stand zal blijven (eventueel met nog aanvullingen of aanpassingen). Het alternatief is dat we wachten met start huur en ingebruikname tot de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Maar dat kan jaren duren, terwijl de behoefte aan deze locatie urgent is.

Financiële gevolgen

Voor de financiële besluitvorming zijn de gevolgen van het TussenThuis opgenomen in de perspectiefnota onder nieuw beleid met dekking. De gemeenteraad heeft hier op 4 juli 2024 positief over besloten.

Communicatie

Nadat het college op 28 mei 2024 principemedewerking heeft verleend aan het TussenThuis, zijn de direct omwonenden geïnformeerd met een brief, en aanvullend in persoonlijke gesprekken. Er is toen ook een persbericht verstuurd, en een webpagina ingericht: www.wijchen.nl/tussenthuis. We houden direct omwonenden op de hoogte van de tussenstappen in het proces, dus ook van het sluiten van de huurovereenkomst.

Inwonersparticipatie

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met direct omwonenden van drie adressen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Hoofdlijnen planning

16 juli 2024	besluit verlening omgevingsvergunning
24 juli 2024	publicatie omgevingsvergunning
16 juli – 30 aug 2024	verbouwing woningen door eigenaar en inrichten locatie
2 september 2024	ingebruikname locatie, eerste bewoners arriveren

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Openbaar

Zaaknummer: Z/24/251663

Advies

Team Beheer Gemeentelijk vastgoed

Team Financieel beleid

Team RO

Bijlagen

Bijlage 1, niet openbaar: Huurovereenkomst Graafseweg 296-302