

**Intentieovereenkomst 'start  
haalbaarheidsonderzoek huisvesting asielzoekers  
in combinatie met andere woningzoekenden'**

*voor beeldvormende raad*

naam opsteller: N. Everdij  
telefoonnummer: 399 694  
e-mailadres: n.everdij@doetinchem.nl

**Te besluiten om:**

1. Geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen wat betreft de ontwikkeling van een gecombineerd woonproject voor ongeveer 150 woningzoekenden en 150 asielzoekers in de Spoorzone.

**Inleiding**

Nederland staat voor een grote opgave waar het gaat om de opvang van vluchtelingen. Ook Doetinchem moet hieraan haar deel bijdragen. Om opvangvoorzieningen te kunnen realiseren die passen bij de Doetinchemse schaal is het noodzaak om hier als gemeente zelf een sturende positie in te nemen. Hierdoor worden we minder afhankelijk van het "moeten" vanuit provincie en Rijk.

Als onderdeel hiervan is samen met Sité Woondiensten, het COA en De Nijman Vastgoed BV gesproken over de ontwikkeling van een perceel in de Spoorzone. Hiertoe is een intentieovereenkomst opgesteld met als doel gezamenlijk te werken aan een haalbaarheidsonderzoek dat moet leiden tot een gedragen keuze voor het realiseren van een gecombineerd woongebouw voor asielzoekers en andere woningzoekenden. Als insteek is gekozen voor huisvesting voor ongeveer 150 asielzoekers en 150 woningzoekenden. Naast de inzet op de ontwikkeling van het benodigde vastgoed onderschrijven de deelnemende partijen nadrukkelijk de sociaal-maatschappelijke opgave die huisvesting van asielzoekers met zich meebrengt.

Op 23 mei heeft ons college de intentieovereenkomst vastgesteld (collegebevoegdheid). Oorspronkelijk was bedacht deze overeenkomst, zoals aangegeven in de mededeling aan het presidium, voor wensen en bedenkingen aan uw raad voor te leggen. Later is geconcludeerd dat uw raad dan niet in de gelegenheid gesteld wordt om de juiste discussie te voeren. Vandaar dat de vraag om wensen en bedenkingen nu niet over de intentieovereenkomst gaat, maar over het principe van het gecombineerde woonproject. Uw eventuele wensen en bedenkingen worden vervolgens meegenomen in het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek, waarvan het resultaat later dit jaar ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd.

**Argumenten**

*1.1 Dit huisvestingsproject is een nieuw concept*

Deze woongemeenschap behelst de integrale bouw van woningen voor zowel asielzoekers als reguliere woningzoekenden in het sociale huursegment, waarbij deze groepen samenleven met andere bewoners en de asielzoekers sneller kunnen participeren in de samenleving. Het is een voor Nederland nieuwe woonvorm, waarvan door het COA wordt aangegeven dat in deze vorm (door grootte, invulling en gebruik) niet gesproken kan worden van een AZC. Wel staat het COA volledig achter deze ontwikkeling en ziet het als voorbeeldproject. Het COA geeft een huurgarantie af van 20 jaar.

*1.2 Deze woongemeenschap biedt woonruimte aan lokale woningzoekenden*

In Doetinchem is dringend behoefte aan woonruimte voor starters, spoedzoekers en senioren. Sité Woondiensten zet in op het realiseren van huisvesting voor 150 woningzoekenden.

### *1.3 Dit project biedt asielzoekers meteen een toekomst in Doetinchem*

Het biedt niet alleen woonruimte aan 150 asielzoekers, maar zet nadrukkelijk in op participatie en integratie. Door het aanbieden van bijvoorbeeld onderwijs en werk voelen asielzoekers zich nuttig en gewaardeerd. Daarmee nemen ze direct deel aan de Doetinchemse samenleving, waardoor dit project voor hen niet alleen een tijdelijke woonruimte, maar ook een goede start in Doetinchem biedt.

### **Financiën**

Dit huisvestingsproject is een private ontwikkeling door Sité Woondiensten en De Nijman Vastgoed BV. Het COA staat garant voor de afname van de vluchtelingenhuishuizing. De gemeente Doetinchem investeert niet in de opstalontwikkeling, maar faciliteert waar het gaat om stedenbouwkundige en planologische inpassing.

De ambtelijke kosten voor het haalbaarheidsonderzoek zijn geraamd op € 50.000 voor de verkenningsfase. De kosten uit deze verkenningsfase worden gedekt uit het revolverende startkrediet ruimtelijke projecten. Bij een definitieve start van een project (bij een 'go') worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag voor dat project en komt het betreffende budget weer beschikbaar in het startkrediet (revolverende principe).

Mocht het project leiden tot een 'no go' dan worden de gemaakte kosten van dit haalbaarheidsonderzoek verantwoord in het MPO en zullen de kosten ten laste van de algemene middelen worden gebracht in de jaarrekening.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Hoe verhoudt dit huisvestingsproject zich tot de totale opgave voor het huisvesten van vluchtelingen?*

De regionale opgave voor de opvang van vluchtelingen is groot. Met het voorzien in opvang voor Oekraïners en de crisishulpopvang draagt Doetinchem al haar steentje bij. Ook de onderhavige opvang draagt bij aan de opgelegde opgave, maar een feit blijft dat de regionale opgave voor de opvang van vluchtelingen vele malen groter is.

#### *1.2 Hoe verhoudt dit project zich tot het project Spoorzone?*

Voor de Spoorzone wordt een traject doorlopen om te komen tot een stedenbouwkundige visie. Dit woningbouwproject zal rekening houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de visie Spoorzone, maar zal een zelfstandige ontwikkeling in dit gebied zijn. Wegens de grote urgentie van het realiseren van huisvesting voor de genoemde doelgroepen kan de ontwikkeling van de huisvestingsvoorziening vooruitlopen op de ontwikkeling van project Spoorzone.

### **Vervolg**

Na het uitspreken van uw wensen en bedenkingen zal er een tekenmoment voor de aan de intentieovereenkomst deelnemende partijen belegd worden. Hierna zal het haalbaarheidsonderzoek in de vorm van een Plan van Aanpak uitgevoerd worden. Afhankelijk van de haalbaarheid zal dit in november van dit jaar leiden tot een samenwerkingsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst. Deze zullen ter goedkeuring aan uw raad voorgelegd worden. Wanneer u niet met deze overeenkomst(en) instemt, betekent dit ook het direct stopzetten van het huidige proces. De opgave voor de huisvesting van asielzoekers is daarmee echter niet van tafel.

Gelijktijdig zal een participatie- en communicatietraject doorlopen worden om betrokken mee te nemen in het planproces.

De oplevering van de huisvesting is voorzien voor medio 2026.

### **Bijlage**

#### **1. Intentieovereenkomst**

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karsenberg

mr. M. Boumans MBA MPM