Functieverandering Brigadegebouw 't Harde

Omgevingsvergunning Elburg

vr 1-2-2019 12:19

Verzonden items

Aan: [redacted]

[redacted]

Hierbij een antwoord op de vragen die zijn gesteld in ons overleg over het Brigadegebouw in 't Harde. Ik heb de vragen doorgezet naar onze juriste. Ik stuur je haar beantwoording onverkort door:

"*De plannen zouden gerealiseerd kunnen worden door middel van de kruimelgevallen van artikel 4 lid 9 (permanente functiewijziging) en 4 lid 11 (functiewijziging voor maximaal 10 jaar) van Bijlage II van het Bor, MITS op voorhand onderzocht is of er geen sprake is van activiteiten als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (zie de beperking voor toepassing van beide artikelleden in artikel 5 lid 6 van Bijlage II Bor).*
(Relevante uitspraak: ECLI:NL:RBMNE:2016:441 voor realisatie van een asielzoekerscentrum en huisvesting van arbeidsimmigranten in Zeewolde)

Het moet dus niet gaan om een stedelijke ontwikkeling. In de jurisprudentie is weliswaar uitgemaakt dat een functiewijziging zonder bouwwerkzaamden niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt wordt, tenzij de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2016:1075). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

De wetgever hanteert bij het uitleg van het begrip `nieuwe stedelijke ontwikkeling' - in navolging van de Europese Commissie - de vraag of het project aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu zal opleveren (gezien de aard en omvang van het project).

Om dit te kunnen beantwoorden zal nader onderzoek gedaan moeten worden. De aanvrager zal dit zelf moeten onderzoeken en wij moeten het met de ODNV afstemmen.

Mocht blijken dat er wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan zal het project alleen door middel van een projectafwijkingsbesluit (uitgebreide procedure) of bestemmingsplanwijziging gerealiseerd kunnen worden.

Verder zal er sowieso een uitgebreid akoestisch onderzoek gedaan moeten worden naar de geluidsbelasting op het gebouw door de naastgelegen snelweg, provinciale weg en de spoorlijn.
Ook zal er een ruimtelijke onderbouwing moeten komen (niet verplicht op grond van de wet, maar wel vereist door ons als gemeente) om een goede afweging van de belangen te kunnen maken. Gelet op het feit dat het gebouw in de buurt van Veluwe is gelegen, zal ook een Quick Scan naar de gevolgen voor flora en fauna uitgevoerd moeten worden (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing).
Als alles in beeld is gebracht dan kunnen wij beoordelen of goede woon- en leefklimaat zal worden gewaarborgd".

Ik hoop dat je hiermee verder kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Bedankt voor de tekeningen. Ik stuur dit door aan het Expertisecentrum Flexwonen.
Ik heb inderdaad ook al even het bouwdossier intern bij de gemeente opgevraagd.
Jullie horen van ons.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

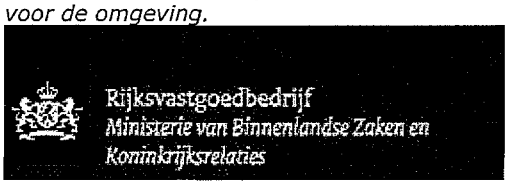
Beste [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag
[redacted]
www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.



Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.
Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.
Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted] zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.
Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?
Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.
Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 09:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Ik heb de opties besproken met de heren van het Expertisecentrum Flexwonen.
Ons voorstel is om de bezichtiging van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 in te plannen op dinsdag 22 mei om 14.00 uur.
Het Expertisecentrum Flexwonen heeft ook een mogelijke investeerder/ontwikkelaar op het oog die graag met zijn compagnon meekomt bij de bezichtiging.
Dat zou betekenen dat wij met 5 personen zijn (2 personen van het Expertisecentrum Flexwonen, 2 personen namens de mogelijke investeerder/ontwikkelaar en ikzelf).
Is dat een probleem?

Ik hoor graag van je, daarna zal ik de afspraak bevestigen aan de anderen.
Alvast bedankt en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur
Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur
Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur
Woensdagochtend 23 mei
Donderdag 24 mei, hele dag nog.

Maandagmiddag 28 mei
Dinsdag 29 mei, tot
Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.
Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.
Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted] zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.
Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?
Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.
Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Geen probleem, per mail kan ook!
Ik bevestig 22 mei om 14.00 uur naar de anderen.

Naast mij zijn aanwezig bij de bezichtiging:
- [redacted]
-
-
-

Bedankt en tot dinsdag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 09:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]
Ik zag dat je net ook gebeld had, ik ben onderweg en was net even bij een tankstation en miste je oproep.
Geen probleem hoor, ik leg 22 mei 14.00 uur vast in de agenda. Misschien wel handig dat ik de namen even krijg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Datum: dinsdag 15 mei 2018 9:36 AM
Aan: [redacted]

[redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Ik heb de opties besproken met de heren van het Expertisecentrum Flexwonen.

Ons voorstel is om de bezichtiging van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 in te plannen op dinsdag 22 mei om 14.00 uur.

Het Expertisecentrum Flexwonen heeft ook een mogelijke investeerder/ontwikkelaar op het oog die graag met zijn compagnon meekomt bij de bezichtiging.

Dat zou betekenen dat wij met 5 personen zijn (2 personen van het Expertisecentrum Flexwonen, 2 personen namens de mogelijke investeerder/ontwikkelaar en ikzelf).

Is dat een probleem?

Ik hoor graag van je, daarna zal ik de afspraak bevestigen aan de anderen.

Alvast bedankt en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl<http://www.elburg.nl/>
[http://www.elburg.nl]<http://www.elburg.nl/>

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur

Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur

Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur

Woensdagochtend 23 mei

Donderdag 24 mei, hele dag nog.

Maandagmiddag 28 mei

Dinsdag 29 mei, tot

Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.

Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.

Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted]) zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.

Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?

Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van

het Expertisecentrum Flexwonen.

Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

0525-688688

www.elburg.nl<http://www.elburg.nl/>

[Afbeelding verwijderd door afzender. http://www.elburg.nl]<http://www.elburg.nl/>

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

.....

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2

Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag
.....
[redacted]

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/>
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

[cid:image003.png@01CFA1CF.79EA3C90]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:51
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde
Bijlagen: 27A02_1_0BP.pdf; 27A02_1_1BP.pdf; 27A02_1_K1BP.pdf; 27A02_2_0BP.pdf; 27A02_3_0BP.pdf; 27A02_4_0BP.pdf; 27A02_CAI.dwg; 27A02_data.dwg; 27A02_gas.dwg; 27A02_laagspanning.dwg; 27A02_riool vrijverval.dwg; 27A02_terreinverlichting.dwg; 27A02_water.dwg; 27A02_1.jpg; 27A02_2.jpg; 27A02_3.jpg; 27A02_4.jpg; 27A02_topo.pdf

Goedemiddag[redacted],

In de bijlage de bestanden die ik zojuist heb ontvangen van het Rijksvastgoedbedrijf.
Het betreft de plattegronden en autocad-bestanden van de installaties van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Morgen tijdens ons overleg zullen we hier verder over praten.
Ik heb ook nog een bouwvergunning uit ons eigen bouwdossier kunnen halen. Die zal ik morgen ook meenemen.

Tot morgen in Putten!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 15:52
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag[redacted]

Wij kunnen b.v. 22, 23 of 24 mei. Dat maakt het kiezen samen met [redacted] wellicht wat makkelijker. Wij horen wel welke datum/tijd het is geworden.

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Onderstaande reactie heb ik ontvangen van het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van de bezichtiging van het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39.

Wil jij aangeven welke van de opties jou en [redacted] schikt?

Overigens heb ik vanmorgen gesproken met [redacted]. Hij ziet zo in eerste opzicht een transformatie naar Flexwonen wel zitten.

Ik heb daarom met [redacted] afgesproken dat we hem vanaf nu betrekken bij onze verkenning. Dat betekent dat hij wat mij betreft ook mee gaat met de bezichtiging.

Als jij aangeeft welke van de opties jullie schikt, stem ik vervolgens af met [redacted] en prik ik met het RVB een definitieve afspraak.

Ik hoor graag spoedig van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur
Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur
Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur
Woensdagochtend 23 mei
Donderdag 24 mei, hele dag nog.
Maandagmiddag 28 mei
Dinsdag 29 mei, tot
Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.

Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.

Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted] zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.

Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?

Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.

Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 10:22
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Hierbij de bevestiging van de bezichtigingsafspraak van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Ik heb de afspraak met het RVB ingepland op dinsdag 22 mei om 14.00 uur.
[redacted] en zijn compagnon (de heer [redacted]) gaan ook mee.

Tot volgende week dinsdag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 15:52
Aan [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Wij kunnen b.v. 22, 23 of 24 mei. Dat maakt het kiezen samen met [redacted] wellicht wat makkelijker.
Wij horen wel welke datum/tijd het is geworden.

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Onderstaande reactie heb ik ontvangen van het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van de bezichtiging van het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39.
Wil jij aangeven welke van de opties jou en [redacted] schikt?

Overigens heb ik vanmorgen gesproken met [redacted]. Hij ziet zo in eerste opzicht een transformatie naar Flexwonen wel zitten.
Ik heb daarom met [redacted] afgesproken dat we hem vanaf nu betrekken bij onze verkenning. Dat betekent dat hij wat mij betreft ook mee gaat met de bezichtiging.

Als jij aangeeft welke van de opties jullie schikt, stem ik vervolgens af met [redacted] en prik ik met het RVB een definitieve afspraak.

Ik hoor graag spoedig van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur
Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur
Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur
Woensdagochtend 23 mei
Donderdag 24 mei, hele dag nog.
Maandagmiddag 28 mei
Dinsdag 29 mei, tot
Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.
Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.
Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted] zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.
Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?
Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.
Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

0525-688688

www.elburg.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:38
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Onderstaande reactie heb ik ontvangen van het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van de bezichtiging van het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39.
Wil jij aangeven welke van de opties jou en [redacted]schikt?

Overigens heb ik vanmorgen gesproken met [redacted]. Hij ziet zo in eerste opzicht een transformatie naar Flexwonen wel zitten.
Ik heb daarom met [redacted] afgesproken dat we hem vanaf nu betrekken bij onze verkenning. Dat betekent dat hij wat mij betreft ook mee gaat met de bezichtiging.

Als jij aangeeft welke van de opties jullie schikt, stem ik vervolgens af met [redacted] en prik ik met het RVB een definitieve afspraak.

Ik hoor graag spoedig van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur
Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur

Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur
Woensdagochtend 23 mei
Donderdag 24 mei, hele dag nog.
Maandagmiddag 28 mei
Dinsdag 29 mei, tot
Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.
Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.
Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted] zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.
Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?
Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.
Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde
Bijlagen: 27A02_1_0BP.pdf; 27A02_1_1BP.pdf; 27A02_1_K1BP.pdf; 27A02_2_0BP.pdf; 27A02_3_0BP.pdf; 27A02_4_0BP.pdf; 27A02_CAI.dwg; 27A02_data.dwg; 27A02_gas.dwg; 27A02_laagspanning.dwg; 27A02_riool vrijverval.dwg; 27A02_terreinverlichting.dwg; 27A02_water.dwg; 27A02_1.jpg; 27A02_2.jpg; 27A02_3.jpg; 27A02_4.jpg; 27A02_topo.pdf

Beste [redacted]

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2

Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 15:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ter inzage legging Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied Elburg

Beste [redacted]

Bedankt voor de informatie.
We wachten de datum af en zullen dan een zienswijze indienen.

Voorlopig heb ik geen vragen.

Groet,

[redacted]

BNA ERKEND BUREAU

Volg ons ook op

Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet

t 0341 251963

[redacted]
www.slaavanasselt.nl

Disclaimer: De informatie opgenomen in dit e-mail bericht (inclusief informatie in de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht te verwijderen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mail bericht.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 11:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ter inzage legging Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied Elburg

Beste [redacted],

Wij hebben afgesproken dat ik een mail zou sturen zodra bekend is wanneer de actualisatie van Bestemmingsplan Buitengebied Elburg ter inzage komt te liggen voor het indienen van een zienswijze. Zojuist begreep ik van mijn collega [redacted] dat het bestemmingsplan vanaf 23 mei 2018 zes weken lang ter inzage ligt. Dan kunnen jullie een zienswijze indienen ten aanzien van de bomengrens bij het park Witte Huis aan de Bosrand, waarna [redacted] deze in behandeling neemt.

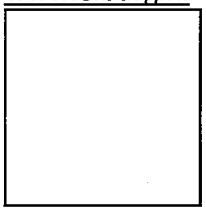
Succes en als er vragen zijn dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

0525-688688

www.elburg.nl



E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 15:47
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Terrein Berkenweg 13;

Goedendag [redacted],

Dank voor uw mail. Inmiddels heb ik al een gesprek gepland staan voor komende maandag met [redacted] Bij dat gesprek is
ook [redacted] aanwezig. Samen met hem kan ik dan nog wat toelichting geven over de mensen voor wie wij deze plekken
zouden willen bestemmen. Ik zal [redacted] ook even meenemen in de cc.
Daarnaast ga ik samen met [redacted] uiteraard graag met u in gesprek om de mogelijkheden te bekijken voor het terrein.
De hoofdfunctie waarvoor wij de chalets willen gebruiken is ook het wonen, maar daarover zal ik ook komende maandag nog e.e.a. toelichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op Maat dienstverlening en begeleiding
[redacted]

Onderdeel van de Coöperatie Na Vandaag | www.navandaag.nl

Op Maat
Dienstverlening & Begeleiding

NA VANDAAG_

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
Op Maat dienstverlening aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 15:15
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Terrein Berkenweg 13;

Geachte [redacted]

Via via heb ik uw mail van 25 oktober 2018 in handen gekregen, over het perceel achter Berkenweg 9 en 9a . Ik heb begrepen dat het deel van dit perceel waarop de stacaravans staan inmiddels eigendom is van [redacted].

In uw mail geeft u aan dat u met [redacted]overleg heeft gehad over het gebruik van het terrein en van de caravans. Chalet nummer 2 en 3 (bestaande stacaravans) wilt u gebruiken voor de opvang van moeilijk plaatsbare cliënten.

Verder wilt u (tijdelijk) twee tiny houses laten plaatsen op een locatie waar nu nog een schuur staat.

Voor beide vragen geldt dat we hier helaas niet (zonder meer) aan mee kunnen werken. Niet omdat we de doelgroep niet belangrijk vinden -integendeel-, maar omdat het in strijd is met het bestemmingsplan.

Het perceel Berkenweg 13 heeft een woonbestemming. kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober. Buiten deze periode mogen de stacaravans niet worden gebruikt. Een ontheffing hiervoor is niet mogelijk, omdat de wet alleen mogelijkheden biedt voor arbeidsmigranten. Voor de doelgroep die u wilt bedienen bestaat helaas geen wettelijke regeling.

Tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan moeten wij helaas handhavend optreden.

Het plaatsen van extra units is niet toegestaan. Het bestaande aantal stacaravans is toegestaan, het plaatsen van extra bouwwerken helaas niet.

Wij begrijpen dat deze locatie goede mogelijkheden biedt voor de opvang van cliënten waar u verantwoordelijk voor bent. Als dat op deze locatie gewenst is, moet dat goed geregeld worden door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Dat kost tijd, maar dan is het ook in orde en weten we allebei waar we aan toe zijn. Ook voor uw cliënten lijkt me dat belangrijk.

Bovendien kunnen de eigenaren van de woningen Berkenweg 9 en 9a en 11 en 11a dan ook betrokken worden bij het proces.

Mijn voorstel is dat we op korte termijn een gesprek hebben met [redacted] om te spreken over een herziening van het bestemmingsplan, voor zowel het perceel Berkenweg 13 als het perceel achter Berkenweg 9 en 9a.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Tel: 0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 november 2018 09:59
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Terrein Berkenweg 13;

Dag [redacted],

Ik kan maandag niet aansluiten bij het overleg met [redacted] over de Berkenweg.
Maar volgens mij kunnen jij en [redacted] dat prima samen!

[redacted] heeft deze week onderstaande mail gestuurd. Vanuit mijn RO-rol sluit ik daar volledig bij aan.
[redacted] heeft momenteel allerlei verschillende zaken lopen over dit terrein:
- verleggen bestemmingsplangrens in actualisatie BP Buitengebied;
- strijdig gebruik van de recreatiewoningen (wat we al lang gedogen) en wat we willen legaliseren (in bestemmingsplan of met vergunning);
- sloop-nieuwbouw van de huisjes waar hij weer wil afwijken van de verleende vergunning;
- verzoek om uitbreiding van het park met het achtergelegen terrein;
- nu dit verzoek voor tiny houses en strijdig gebruik van de stacaravans/huisjes;

Naar mijn mening moet dit nu in een keer allemaal goed geregeld worden in plaats van allerlei afwijkingen en strijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan.
Laat hem maar een met een bestemmingsplanwijziging komen waar bovenstaande zaken allemaal in opgenomen zijn. En waarover ook vooral is afgestemd met de eigenaren van belendende percelen. Want zoals [redacted] ook benoemd (en ik ook al wel in het verleden heb aangegeven aan [redacted] architect van [redacted]) moet Berkenweg 9, 9a en 11 ook echt betrokken worden. Die caravans/huisjes staan strak tegen hun perceel aan nl.
Dat kan hij niet alleen, vandaar ook het aanbod van [redacted]. Maar als hij iedere maand met een nieuw verzoekje voor afwijking komt, schiet het niet op.

Vanuit Volkshuisvesting zie ik zeker het belang dat we voor deze doelgroep extra huisvesting moeten regelen. Daarom ben ik ook bezig met allerlei panden/parken (Brigadegebouw, kantoorpand UWOON, Green Village Parcs) voor tijdelijke huisvestingsvormen.
Ook zijn [redacted] en ik bezig met die maatwerkwoningen (terrein EBC). [redacted] is daar volgens mij ook van op de hoogte.
Tijdelijk afwijkend gebruik van die 2 stacaravans/huisjes totdat de bp-wijziging is doorgevoerd, is vanuit die rol wel te onderbouwen. Maar dan wel legaal, afgestemd met de buurt etc.
En ik vraag me ernstig af of het wenselijk is dat deze doelgroep en de doelgroep arbeidsmigranten bij elkaar wonen. Maar daar zijn [redacted] beter in thuis.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat wel!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 15:47
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Terrein Berkenweg 13;

Goedendag [redacted],

Dank voor uw mail. Inmiddels heb ik al een gesprek gepland staan voor komende maandag met [redacted]. Bij dat gesprek is
ook [redacted] aanwezig. Samen met hem kan ik dan nog wat toelichting geven over de mensen voor wie wij deze plekken
zouden willen bestemmen. Ik zal [redacted] ook even meenemen in de cc.
Daarnaast ga ik samen met [redacted] uiteraard graag met u in gesprek om de mogelijkheden te bekijken voor het terrein.
De hoofdfunctie waarvoor wij de chalets willen gebruiken is ook het wonen, maar daarover zal ik ook komende maandag nog e.e.a. toelichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op Maat dienstverlening en begeleiding
[redacted]
Onderdeel van de Coöperatie Na Vandaag | www.navandaag.nl

Op Maat
Dienstverlening & Begeleiding

NV NA VANDAAG

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

Op Maat dienstverlening aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 15:15
Aan [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: Terrein Berkenweg 13;

Geachte [redacted],

Via via heb ik uw mail van 25 oktober 2018 in handen gekregen, over het perceel achter Berkenweg 9 en 9a . Ik heb begrepen dat het deel van dit perceel waarop de stacaravans staan inmiddels eigendom is van [redacted].

In uw mail geeft u aan dat u met [redacted] overleg heeft gehad over het gebruik van het terrein en van de caravans. Chalet nummer 2 en 3 (bestaande stacaravans) wilt u gebruiken voor de opvang van moeilijk plaatsbare cliënten.
Verder wilt u (tijdelijk) twee tiny houses laten plaatsen op een locatie waar nu nog een schuur staat.

Voor beide vragen geldt dat we hier helaas niet (zonder meer) aan mee kunnen werken. Niet omdat we de doelgroep niet belangrijk vinden -integendeel-, maar omdat het in strijd is met het bestemmingsplan.

Het perceel Berkenweg 13 heeft een woonbestemming. kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober. Buiten deze periode mogen de stacaravans niet worden gebruikt. Een ontheffing hiervoor is niet mogelijk, omdat de wet alleen mogelijkheden biedt voor arbeidsmigranten. Voor de doelgroep die u wilt bedienen bestaat helaas geen wettelijke regeling. Tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan moeten wij helaas handhavend optreden.

Het plaatsen van extra units is niet toegestaan. Het bestaande aantal stacaravans is toegestaan, het plaatsen van extra bouwwerken helaas niet.

Wij begrijpen dat deze locatie goede mogelijkheden biedt voor de opvang van cliënten waar u verantwoordelijk voor bent. Als dat op deze locatie gewenst is, moet dat goed geregeld worden door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Dat kost tijd, maar dan is het ook in orde en weten we allebei waar we aan toe zijn. Ook voor uw cliënten lijkt me dat belangrijk.
Bovendien kunnen de eigenaren van de woningen Berkenweg 9 en 9a en 11 en 11a dan ook betrokken worden bij het proces.

Mijn voorstel is dat we op korte termijn een gesprek hebben met [redacted] om te spreken over een herziening van het bestemmingsplan, voor zowel het perceel Berkenweg 13 als het perceel achter Berkenweg 9 en 9a.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Tel: 0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 15:15
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Terrein Berkenweg 13;

Geachte [redacted]

Via via heb ik uw mail van 25 oktober 2018 in handen gekregen, over het perceel achter Berkenweg 9 en 9a . Ik heb begrepen dat het deel van dit perceel waarop de stacaravans staan inmiddels eigendom is van [redacted].

In uw mail geeft u aan dat u met [redacted] overleg heeft gehad over het gebruik van het terrein en van de caravans. Chalet nummer 2 en 3 (bestaande stacaravans) wilt u gebruiken voor de opvang van moeilijk plaatsbare cliënten.
Verder wilt u (tijdelijk) twee tiny houses laten plaatsen op een locatie waar nu nog een schuur staat.

Voor beide vragen geldt dat we hier helaas niet (zonder meer) aan mee kunnen werken. Niet omdat we de doelgroep niet belangrijk vinden -integendeel-, maar omdat het in strijd is met het bestemmingsplan.

Het perceel Berkenweg 13 heeft een woonbestemming. kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober. Buiten deze periode mogen de stacaravans niet worden gebruikt. Een ontheffing hiervoor is niet mogelijk, omdat de wet alleen mogelijkheden biedt voor arbeidsmigranten. Voor de doelgroep die u wilt bedienen bestaat helaas geen wettelijke regeling. Tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan moeten wij helaas handhavend optreden.

Het plaatsen van extra units is niet toegestaan. Het bestaande aantal stacaravans is toegestaan, het plaatsen van extra bouwwerken helaas niet.

Wij begrijpen dat deze locatie goede mogelijkheden biedt voor de opvang van cliënten waar u verantwoordelijk voor bent. Als dat op deze locatie gewenst is, moet dat goed geregeld worden door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Dat kost tijd, maar dan is het ook in orde en weten we allebei waar we aan toe zijn. Ook voor uw cliënten lijkt me dat belangrijk.
Bovendien kunnen de eigenaren van de woningen Berkenweg 9 en 9a en 11 en 11a dan ook betrokken worden bij het proces.

Mijn voorstel is dat we op korte termijn een gesprek hebben met [redacted] om te spreken over een herziening van het bestemmingsplan, voor zowel het perceel Berkenweg 13 als het perceel achter Berkenweg 9 en 9a.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Tel: 0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 april 2019 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Terugbelnotitie aangaande klantcontact - [redacted]

Dag [redacted]

Na overleg met [redacted] stuur ik je onderstaande terugbelnotitie door.
Betreft [redacted] over het Brigadegebouw.
Aangezien ik daar verder niet meer bij betrokken ben, had ik even telefonisch overleg met [redacted] erover gehad.
Zij gaf aan dat ik deze naar jou kon doorsturen.

Als er vragen zijn dan hoor ik dat wel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: interne.mailserver
Verzonden: maandag 15 april 2019 09:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Terugbelnotitie aangaande klantcontact - [redacted]

Klantgegevens

[redacted]

[redacted]

Zaaknummer

Onderwerp/vraag

vraag

Memo

brigadegebouw t harde
Met vriendelijke groet,
Green Valley Antwoord© Portaal
Gemeente

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 november 2018 21:18
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Terugkoppeling gesprek d.d. 12/11/2018 Berkenweg 13 te Doornspijk

Allen,

Gisteren heb ik gesproken met [redacted] over de ontwikkeling op het terrein aan de Berkenweg. De vraag was of een reguliere omgevingsvergunning kon worden verstrekt. Ik heb aangegeven dat dit vooralsnog niet wenselijk was; er is namelijk geen sprake van een tijdelijke voorziening. De acute gevallen hebben inmiddels onderdak maar het vraagstuk voor huisvesting blijft.

Ik heb [redacted] in een gesprek de -on-mogelijkheden van het perceel toegelicht. Hoewel er een woonbestemming op het perceel aanwezig is geldt dit alleen voor recreatief gebruik voor de aanwezige bestaande (oude) caravans. Meneer was volgens mij in de veronderstelling dat het "inwisselen" van deze objecten voor (kleine) woningen ook wel kon.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Elburg
T. 0525 688 688
www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 november 2018 21:07
Aan [redacted]
CC:
Onderwerp: Terugkoppeling gesprek d.d. 12/11/2018 Berkenweg 13 te Doornspijk

Geachte [redacted],

gisteren hebben [redacted] u gesproken over de mogelijkheden op het perceel Berkenweg 13. U hebt een toelichting gegeven op de vraagstukken en opgaven die er zijn rondom de huisvesting van personen die niet -zonder meer- in een reguliere woning te plaatsen zijn. Ik dank u voor de heldere uiteenzetting.

Ik heb u vervolgens een toelichting gegeven op de planologische situatie op het terrein. Ook heb ik u aangegeven dat het toevoegingen van woningen in het buitengebied niet zomaar mogelijk is. Ik zou u vandaag nog informeren over een mogelijke vervolgroute. Hoewel wat later dan gebruikelijk geef ik u hierbij ter overweging de volgende optie.

Indien u het standpunt wilt weten van ons college voor de mogelijkheden van een duurzame ontwikkeling van het terrein kunt u dit voorbespreken met [redacted] of één van haar collega's. Zij kunnen u adviseren over de mogelijkheden en de indieningsvereisten voor een principeverzoek. Het college kan dan aangeven of zij bereid zijn tot medewerking aan een bestemmingsplanwijziging. Ook kunnen zij u informeren over de kosten die noodzakelijk zijn voor het doorlopen van de verschillende procedures. Ik adviseer u om dit gesprek samen te voeren met [redacted]. Zo kunt u -[redacted]- inzichtelijk krijgen wat de lasten en baten zijn van het te realiseren plan.

Ook geef ik u -[redacted]- in overweging om dan gelijk de naastgelegen locatie mee te nemen in de procedure uit het oogpunt van kostenbeheersing. Ik begreep van u dat de meest acute gevallen inmiddels zijn gehuisvest. Zaak

is wel om uw plannen zo spoedig mogelijk in routing te brengen zodat het plan in procedure is voordat zich nieuwe urgente gevallen aandienen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Elburg
T. 0525 688 688
www.elburg.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 08:13
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: update groslijst verkenning Flexwonen Elburg, Nunspeet en Putten
Bijlagen: verkenning fllexwonen Elburg Nunspeet en Putten 4 april 2018.xlsx

Goedemorgen [redacted]

Voor jullie gemak hebben we de groslijst aangepast met input uit ons laatste gezamenlijke overleg van 29 maart en enkele aanvullende mails van jullie kant. Het is een goede basis om fase 2 vorm te geven. We spreken elkaar en goede werkdag!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

Naam	adres	Foto	Oppervlakte/ omvang	Huidige eigenaar	Huidig gebruik/bestemming	Huidige plannen/voornemens	Prijs(indicatie)	Op korte termijn inzetbaar ?	Huidige inschatting flexwonen gemeente
kantoor UWOON									
Terrein kassencomplex	Zuiderzeestraatweg 96			Omnia Wonen					

	Sportlaan 16, 8084 VB
Mariposa	Het Harde

Pand aan de Ledige
Stede (vermoedelijk
Ledige Stede 31)

Het Oude Feithenhof,
Ledige Stede 6

winkelruimtes buiten
winkelkruis

locatie centrum 't Harde

locatie winkelcentrum
de Vrijheid

Locatie Nunspeterweg
(Prins Bouw,
appartementen)

Locatie aan de Haven /
Palingrokerij van Triest
Locatie Paterijstraat
(appt. dure huur door
Van Gelder)

Locatie Poshuis 't\t
Harde (dure huur, door
Van Gelder)
locatie voormalige
Botterwerf en de
daarnaast gelegen
wasserij
locatie tennisbaan
Elburg
locatie t.o. MFC
Aperloo, eigendom Prins
Bouw

diverse kansen

Discotheek The New Break Eperweg 129, 8084 HE 't Harde	terrein van 9.000 m2	naast horeca- zit er ook een woonbestemming op	mogelijke verkoop

Ten Cate Wonen en Slapen, Koekoeksweg 8 't Harde		grootschalige detailhanden en industrie	mogelijke verkoop
Park Witte Huis aan de Bosrand	Berkenweg 13R Doornspijk		

De Speulhoeve Kids- en
Partycentrum Elburg,
Zuiderzeestraatweg
Oost 102 Elburg

Het Verborgen Verblijf /
camping Thornspick,
Rode Landsweg 28R
Doornspijk
Woning bij de
gemeentewerf, Het
Straatje 10 Elburg

locaties buiten verkenning
Brigadegebouw

oude kantoor UWOON

Overig/opmerkingen	contact organisatie	contactpersoon	mail	telefoon
Kantoor UWOON is de enige locatie voor de doelgroepen van flexwonen die bij ons in beeld is. In Elburg hebben wij geen leeg/vrijkomend bezit of grondposities. Geen mogelijkheden/kansen wij hebben met name aangehuurd bezit. Geen mogelijkheden bij ons. Maar wel een grote behoefte aan doorstroommogelijkheden a la flexwonen. Geen objecten of locaties: eerder op zoek naar doorstroommogelijkheden a la flexwonen EBC Zorg ziet op korte termijn geen kansen. De woningen die een functiewijziging krijgen, worden op een andere manier weer ingezet voor doelgroepen met een zorgcomponent. We zijn o.a. bezig met het ontwikkelen van woonvormen om de uitstroom uit beschermd wonen en MO te bevorderen. Van de 3 gemeenten is Elburg het meest concreet: op de (Ellestraat/ De Kade) willen we 15 plekken maatschappelijke opvang, conform afspraken in de regio, graag verplaatsen naar de regio Putten/Ermelo. Hier is EBC zorg al 2 jaar aan het zoeken naar geschikte en betaalbare huisvesting in de regio Ermelo/Putten. Het leegkomend pand zal vrijkomen voor een (eventueel andere) doelgroep met een zorgvraag, waarvoor EBC (voor zover dat nu te overzien is) graag de zorg wil leveren. EBC zorg wil meedenken over de ontwikkelingen op het gebied van de plaatsing van een tiny house (eventueel op een van haar terreinen). Dat kan ook zijn voor de doelgroep ernstige overlastgevers. Niet direct de EBC-doelgroep.Over het tijdspad valt op dit moment nog niets te zeggen. Wij zijn met name bezig om te onderzoeken hoe we ons huidig bezit kunnen moderniseren. Onze plannen hebben we net gedeeld met UWOON. We zijn b.v. ook bereid enkele verouderde eengezinswoningen in te leveren aan de Kruisakkerweg aan UWOOn. Deze lijken goed geschikt voor andere doelgroepen. Plannen kunnen snel gaan. Overigens is er ook veel enthousiasme voor het concept proeftuin Eperweg 21 Nunspeet. Te kopieren?	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Nee, we hebben zeker geen locaties of objecten die vrijkomen. Wij zoeken eerder naar mogelijkheden om uit te breiden! Wij hebben wel behoefte om mensen die nu nog op de wachtlijst staan, te kunnen helpen. Wellicht kunnen die flexwonenoplossingen daaraan een bijdrage leveren.

Geen mogelijkheden/kansen

Wij hebben beperkt deel van ons bezit in eigendom. Veel is aangehuurd van o.a. UWOON. Hoofdlijn: wij gaan zeker niet krimpen in aantal plaatsen. En daar waar gebouwd wordt, laten wij geen oude plekken achter. Kortom: van WZU hoeven we niets te verwachten!
suggestie: huidige bejaardenhuis omturnen in kleinschalige huurappartementen. Overigens Mari Posa wordt geexploiteerd door WZU Veluwe

suggestie: nu verhuurd aan ICT bedrijf? Kan wellicht worden verbouwd tot kleinschalige huurappartementen voor jongeren / starters, circa 30 - 40 m2 woonruimte
suggestie: hier kan mogelijk worden gekeken naar het creeren van nog een paar extra wooneenheden > deel van het pand is onhandig / onpraktisch in gebruik en kan effectiever worden ingezet. Zie ook http://www.stichtinghetfeithenhof.nl/
suggestie: winkelruimtes in de binnenstad die nu niet in winkelkruis zitten, kunnen "verplicht worden" om te verplaatsen naar winkelkruis. Vrijkomende objecten kunnen worden ingezet als woning. Lange termijn beter voor binnenstad.
Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt

Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt

[redacted]

Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt

Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard
Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard

Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard

uiterlijk vrijdag 22/3 reactie

uiterlijk vrijdag 22/3 reactie

nog geen enkele reactie
Kansen voor flexwonen, zowel voor de brede groep spoedzoekers als arbeidsmigranten.

Bos staat open voor verkoop. Als er zich een koper aandient, kan het snel gaan. Er loopt al een onderzoek naar de mogelijke vestiging naar een Mac Donald of KFC.

Eigenaar wil weg want wil een betere zichtlocatie. Hij zit nu op de rand van industrie en woongebied en heeft al meerder malen aangekaart dat hij meer woonbestemming wil. Boodschap: ik wil daar weg. Eerste optie is de 3e fase van een nieuw winkelcentrum in 't Harde. Maar dat is niet de enige optie. Zelfs blijven zitten zou nog kunnen gebeuren. Het uitwerken van de verschillende opties (3-4) hangt ook samen met de verkoop. Er heeft zich iemand aangediend die interesse heeft (hij noemde geen naam). Maar er ligt nog zeker niets vast. Ook de verkoop moet voldoende opleveren. Hij is ook benieuwd wat deze verkenning gaat opleveren. Ten Cate wil graag verhuizen naar een andere locatie. Mogelijk is het achtergelegen bedrijf (Mogema) bezig met aankoop van dit pand.

zou park graag vergund zien.
De Speelhoeve in Elburg staat nog te koop, hier zijn momenteel wel 2 partijen mee bezig. Verkoopbrochuren beschikbaar. Zie ook https://www.fundainbusiness.nl/toerisme-dagrecreatie/elburg/object-40449248-zuiderzeestraatweg-oost-102/

Gesproken met Ellen. Door gezondheidsproblemen wordt de camping afgebouwd. De B&B blijft op een laag pitje staan. We zijn nog met de gemeente in overleg over mogelijk andere terreininrichting maar flexwonen voor woonurgente doelgroepen is voor ons zeker geen optie!

Bij de gemeentewerf staat nog een woning. De woning staat leeg en is in een slechte staat.



Naam/locatie	adres	Oppervlakte/ omvang	Huidige eigenaar	Huidig gebruik/bestemming	Huidige plannen/voornemens	Prijs(indicatie)	Op korte termijn inzetbaar ?	Huidige inschatting flexwonen gemeente	Overig/opmerkingen
Terrein kassencomplex	Zuiderzeestraatweg 96	X	Omnia Wonen	X	x	x	twijfelachtig	oranje	De voorkeur gemeente gaat eerder uit naar vrijkomend dan wel leegstaand vastgoed.
Pand aan de Ledige Stede	Ledige Stede 31	x	x	x	x	x	twijfelachtig	oranje	Nu verhuurd aan ICT bedrijf? Kan wellicht worden verbouwd tot kleinschalige huurappartementen voor jongeren / starters, circa 30 - 40 m2 woonruimte. Monument.
Het Oude Feithenhof	Ledige Stede 6	X	X	wonen	X	X	nee	rood	suggestie: hier kan mogelijk worden gekeken naar het creeren van nog een paar extra wooneenheden > deel van het pand is onhandig / onpraktisch in gebruik en kan effectiever worden ingezet. Zie ook http://www.stichtinghetfelthenhof.nl/
winkelruimtes buiten winkelkruis	X	X	X	X	X	X	nee	rood	suggestie: winkelruimtes in de binnenstad die nu niet in winkelkruis zitten, kunnen "verplicht worden" om te verplaatsen naar winkelkruis. Vrijkomende objecten kunnen worden ingezet als woning. Lange termijn beter voor binnenstad.
locatie centrum 't Harde	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie winkelcentrum de Vrijheid	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Nunspeterweg (Prins Bouw, appartementen)	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie aan de Haven / Palingrokerij van Triest	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Paterijstraat (appt. dure huur door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Poshuis '\t Harde (dure huur, door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie voormalige Botterwerf en de daarnaast gelegen wasserij	X	X	X	X	X	X	twijfelachtig	oranje	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. UWOON zit er vlakbij: mogelijk interessant voor plaatsen woonunits. Probleem lijkt vervuilde grond. Niet de voorkeur dus.
locatie tennisbaan Elburg	Gregorystraat 1	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Het is onduidelijk waarom deze locatie wordt aangedragen.
locatie t.o. MFC Aperloo: Hokseberg	X	9 ha	Prins Bouw	X	X	X	twijfelachtig	oranje	Er ligt een stevig dispuut tussen Prins Bouw en de gemeente. Al in 2008 is toegezegd dat er in 2014 mocht worden gebouwd. Het zou een wonen + een zorglocatie moeten worden. Directie heeft onlangs te horen gekregen dat er voorlopig weer niet niet gebouwd kan worden. Nu tot 2025 niet. Prins geeft aan nu al 3,5 mln kosten te hebben. Op de dag van contact (21/3) heeft Prins net een advocaat in de arm genomen. 'Gemeente is zo onbetrouwbaar'. Prins staat zeker open snel het gesprek aan te gaan. Ook om mogelijkheden tijdelijke hulsvesting te verkennen. Zie ook https://www.elburg.nl/bis/Archief/Archief_B_en_W_besluitenlijsten_t_m_2017/B_en_W_besluitenlijsten_2009/B_en_W_25_augustus_2009/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde. Let op werkwijze en rol gemeente nu juridische procedure lijkt te worden opgestart.

X	Zuiderzeestraatweg Oost 49	X	X	wonen	te koop	€419.000,--	nee	rood
voormalige schoollocatie Vale Ouwelaan te 't Harde	Vale Ouwelaan, 't Harde	X	X	X	X	X	nee	rood
divers	X	X	X	X	X	X	X	groen
Discotheek The New Break	Eperweg 129, 't Harde	terrein van 9.000 m2	X	naast horeca- zit er ook een woonbestemming op	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	oranje
Ten Cate Wonen en Slapen	Koekoeksweg 8 't Harde	X	Ten Cate Wonen en Slapen	grootschalige detailhandel en industrie	mogelijke verkoop	X	nee	rood
Park Witte Huis aan de Bosrand	Berkenweg 13R Doornspijk	15 huisjes voor 6 personen.		recreatie	X	X	ja	groen
De Speulhoeve Kids- en Partycentrum	Zuiderzeestraatweg Oost 102	X	X	sport/manege	verkoop	€750.000,--k.k.	nee	rood
Het Verborgen Verblijf/camping Thornspick	Rode Landsweg 28R Doornspijk	X	X	recreatie	X	X	nee	rood
Woning bij de gemeentewerf	Het Straatje 8-10	vloeroppervlakte 153m2	gemeente	bedrijventerein/bedrijfswoning	X	X	ja	groen
Brigadegebouw	Graaf Reinoldweg 39 't Harde	X	RVB	maatschappelijk, militair terrein	verkoop	X	ja	groen

Royale woning, die opgesplitst kan worden in2-3 eenheden'. Dit aanbod lijkt eerder op een kans van de makelaar minder courant opstal onder de aandacht te brengen dan een serieus voorstel.

Voormalige schoollocatie aan de Vale Ouwelaan te 't Harde. Gemeente is bezig met nieuwbouwplannen, wordt woningbouw.
Kansen voor flexwonen, zowel voor de brede groep spoedzoekers als arbeidsmigranten.

Bos staat open voor verkoop. Als er zich een koper aandient, kan het snel gaan. Er loopt al een onderzoek naar de mogelijke vestiging naar een Mac Donald of KFC.

Eigenaar wil weg want wil een betere zichtlocatie. Hij zit nu op de rand van industrie en woongebied en heeft al meerder malen aangekaart dat hij meer woonbestemming wil. Boodschap: ik wil daar weg. Eerste optie is de 3e fase van een nieuw winkelcentrum in 't Harde. Maar dat is niet de enige optie. Zelfs blijven zitten zou nog kunnen gebeuren. Het uitwerken van de verschillende opties (3-4) hangt ook samen met de verkoop. Er heeft zich iemand aangediend die interesse heeft (hij noemde geen naam). Maar er ligt nog zeker niets vast. Ook de verkoop moet voldoende opleveren. Hij is ook benieuwd wat deze verkenning gaat opleveren. Ten Cate wil graag verhuizen naar een andere locatie. Mogelijk is het achtergelegen bedrijf (Mogema) bezig met aankoop van dit pand. De locatie en indeling maken de kans op succesvolle trensformatie gering.

[redacted] zou park graag vergund zien. Elburg zou hiermee meteen invulling kunnen geven aan convenant waarbij beloofd is 70-90 bedden te realiseren. Smaken zijn: of bestemmingsplan wijzigen of tijdelijke omgevingsvergunning afgeven. Overigens opteert Frens nadrukkelijk voor de eerste optie.

De Speelhoeve in Elburg staat nog te koop, hier zijn momenteel wel 2 partijen mee bezig. Verkoopbrochuren beschikbaar. Zie ook https://www.fundainbusiness.nl/toerisme-dagrecreatie/elburg/object-40449248-zuiderzeestraatweg-oost-102/. Het object lijkt bestaat hoofdzakelijk uit een grote ruimte en lijkt daardoor minder geschikt om daar op korte termijn wooneenheden te realiseren.

Door gezondheidsproblemen eigenaar wordt de camping afgebouwd. De B&B blijft op een laag pitje staan. We zijn nog met de gemeente in overleg over mogelijk andere terreininrichting maar flexwonen voor woonurgente doelgroepen is voor ons zeker geen optie.
De woning staat leeg en verkeert in slechte staat. Het Straatje 10 (woning). Deze zit vast aan de opstallen die in gebruik zijn door de gemeente (Het Straatje 8).

Staat voor de gemeente op nummer 1. Afspraak met RVB: voor nader onderzoek over o.a is flexwonen ook maatschappelijke functie? Mag de gemeente het ook doorverkopen of moet de gemeente het ook zelf in gebruik houden (geen optie!)? Wellicht dan interessant voor corporatie of partij als [redacted] Deze zaken zoekt de RVB uit. Zij sturen tevens tekeningen aan ons door. Er wordt nu al antikraak gewoond, pand bestaat uit 2 verdiepingen.

De Vrijheidsschool	X	X	X	X	X	X	X
Bospark Dennenrhode	Verlengde Haerderweg 5	X	X	X	X	X	X
Green Village Park	Zuiderzeestraatweg West 117 (R1 t/m R17) in Doornspijk	X	X	X	X	X	X

locaties buiten verkenning

oude kantoor UWOON

wel geconsulteerd, geen concreet resultaat

Woonzorg Nederland

Habion

's Heeren Loo

Philadelphia

EBC Zorg

GGz Centraal

twijfelachtig

twijfelachtig

twijfelachtig

Er is een exploitatieopzet door UWOON gemaakt. Aanvankelijk was de gedachte: inzetten voor vergunninghouders. Lijkt vooralsnog minder kansrijk. Zie exploitatieopzet. Nader onderzoeken.
Als andere mogelijkheden zijn uitgeput, zijn er wellicht alsnog mogelijkheden voor legalisering.

Als andere mogelijkheden zijn uitgeput, zijn er wellicht alsnog mogelijkheden voor legalisering.

Kantoor UWOON is de enige locatie voor de doelgroepen van flexwonen die bij ons in beeld is.

In Elburg hebben wij geen leeg/vrijkomend bezit of grondposities. Begrijpelijk: ze hebben hier 21 courante woningen.

Geen mogelijkheden/kansen
wij hebben met name aangehuurd bezit. Geen mogelijkheden bij ons. Maar wel een grote behoefte aan doorstroommogelijkheden a la flexwonen.
Geen objecten of locaties: eerder op zoek naar doorstroommogelijkheden a la flexwonen

EBC Zorg ziet op korte termijn geen kansen. De woningen die een functiewijziging krijgen, worden op een andere manier weer ingezet voor doelgroepen met een zorgcomponent. We zijn o.a. bezig met het ontwikkelen van woonvormen om de uitstroom uit beschermd wonen en MO te bevorderen. Van de 3 gemeenten is Elburg het meest concreet: op de (Ellestraat/ De Kade) willen we 15 plekken maatschappelijke opvang, conform afspraken in de regio, graag verplaatsen naar de regio Putten/Ermelo. Hier is EBC zorg al 2 jaar aan het zoeken naar geschikte en betaalbare huisvesting in de regio Ermelo/Putten. Het leegkomend pand zal vrijkomen voor een (eventueel andere) doelgroep met een zorgvraag, waarvoor EBC (voor zover dat nu te overzien is) graag de zorg wil leveren. EBC zorg wil meedenken over de ontwikkelingen op het gebied van de plaatsing van een tiny house (eventueel op een van haar terreinen). Dat kan ook zijn voor de doelgroep ernstige overlastgevers. Niet direct de EBC-doelgroep.Over het tijdspad valt op dit moment nog niets te zeggen. Overigens staan tiny houses synoniem voor skaeve huse ('rare huizen voor rare mensen'). Reactie: Vanuit de regio is er de opdracht om EBC naar Putten te verhuizen.

Wij zijn met name bezig om te onderzoeken hoe we ons huidig bezit kunnen moderniseren. Onze plannen hebben we net gedeeld met UWOON. We zijn b.v. ook bereid enkele verouderde eengezinswoningen in te leveren aan de Kruisakkerweg aan UWOOn. Deze lijken goed geschikt voor andere doelgroepen. Plannen kunnen snel gaan. Overigens is er ook veel enthousiasme voor het concept proeftuin Eperweg 21 Nunspeet. Te kopieren?

Careander

Het Baken

WZU Veluwe

Van der Linde
Makelaardij

Boeve Makelaardij

Nee, we hebben zeker geen locaties of objecten die vrijkomen. Wij zoeken eerder naar mogelijkheden om uit te breiden! Wij hebben wel behoefte om mensen die nu nog op de wachtlijst staan, te kunnen helpen. Wellicht kunnen die flexwonenoplossingen daaraan een bijdrage leveren.

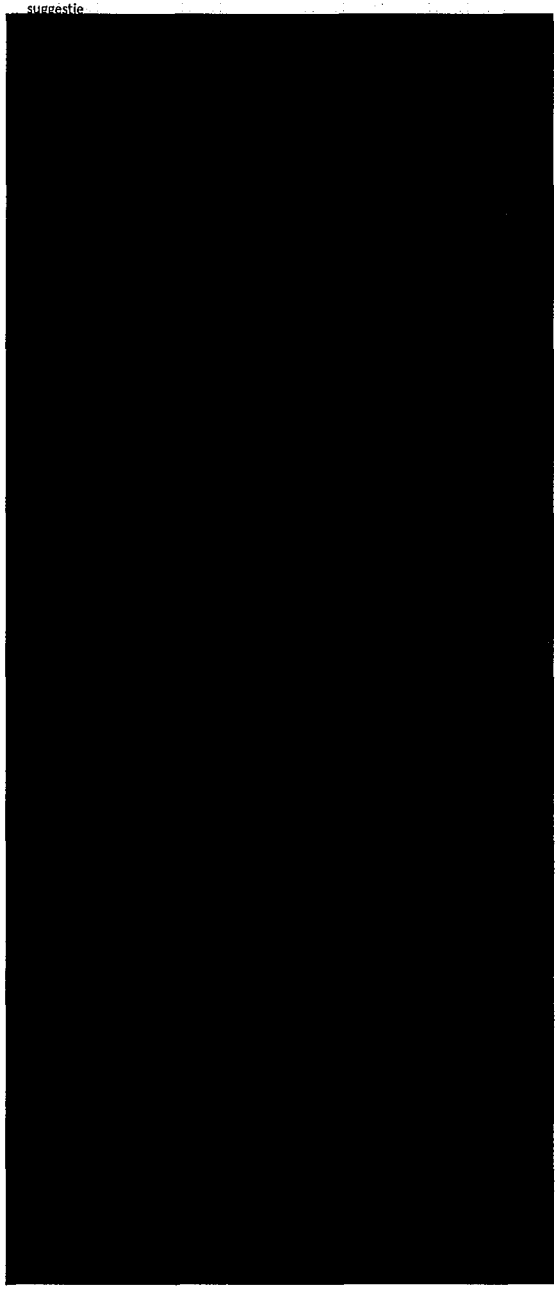
Geen mogelijkheden/kansen

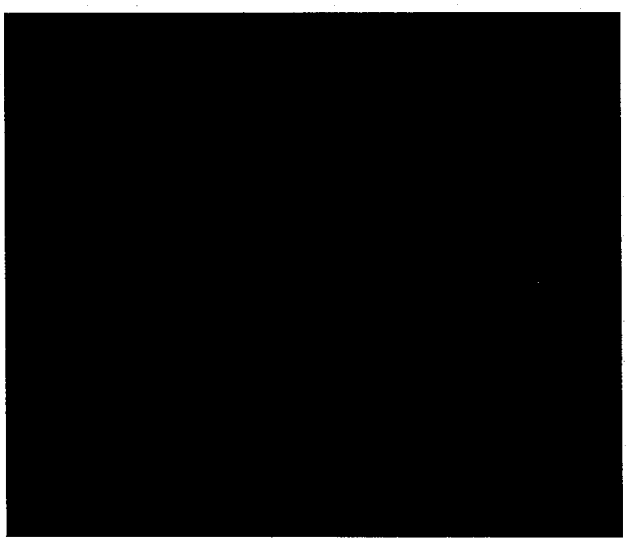
Wij hebben beperkt deel van ons bezit in eigendom. Veel is aangehuurd van o.a. UWOON. Hoofdlijn: wij gaan zeker niet krimpen in aantal plaatsen. En daar waar gebouwd wordt, laten wij geen oude plekken achter. Kortom: van WZU hoeven we niets te verwachten!
Mariposa omturnen in kleinschalige huurappartementen. Overigens is Mari Posa van Habion en wordt geexploiteerd door WZU Veluwe.

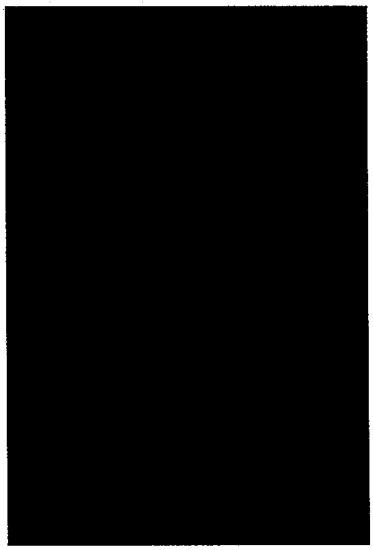
geen reactie

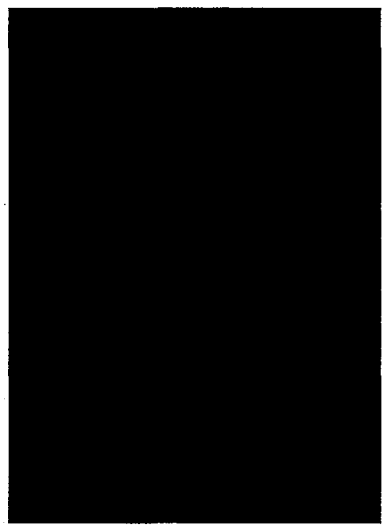


suggestie









Naam/locatie	adres	Oppervlakte/ omvang	Huidige eigenaar	Huidig gebruik/bestemming	Huidige plannen/voornemens	Prijs(indicatie)	Op korte termijn inzetbaar ?	Huidige inschatting flexwonen gemeente	Overig/opmerkingen
Terrein kassencomplex Pand aan de Ledige Stede (vermoedelijk Ledige Stede 31)	Zuiderzeestraatweg 96	X	Omnia Wonen	X	x	x	twijfelachtig	oranje	De voorkeur gemeente gaat eerder uit naar vrijkomend dan wel leegstaand vastgoed. Nu verhuurd aan ICT bedrijf? Kan wellicht worden verbouwd tot kleinschalige huurappartementen voor jongeren / starters, circa 30 - 40 m2 woonruimte
Het Oude Feithenhof	Ledige Stede 6	X	X	wonen	X	X	nee	Arno checkt bij eigenaar	suggestie: hier kan mogelijk worden gekeken naar het creeren van nog een paar extra wooneenheden > deel van het pand is onhandig / onpraktisch in gebruik en kan effectiever worden ingezet. Zie ook http://www.stichtinghetfeithenhof.nl/
winkelruimtes buiten winkelkruis	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	suggestie: winkelruimtes in de binnenstad die nu niet in winkelkruis zitten, kunnen "verplicht worden" om te verplaatsen naar winkelkruis. Vrijkomende objecten kunnen worden ingezet als woning. Lange termijn beter voor binnenstad.
locatie centrum 't Harde	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie winkelcentrum de Vrijheid	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Nunspeterweg (Prins Bouw, appartementen)	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie aan de Haven / Palingrokerij van Triest	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Paterijstraat (appt. dure huur door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Poshuis 't Harde (dure huur, door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie voormalige Botterwerf en de daarnaast gelegen wasserij	X	X	X	X	X	X	twijfelachtig	oranje	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Reactie Arno: uwoon zit er vlakbij: mogelijk interessant voor plaatsen woonunits.
locatie tennisbaan Elburg	Gregorystraat 1	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Reactie Arno: onduidelijk waraom deze locatie wordt aangedragen.
locatie t.o. MFC Aperloo: Hokseberg	X	9 ha	Prins Bouw	X	X	X	ja	oranje	Er ligt een stevig dispuut tussen Prins Bouw en de gemeente. Al in 2008 is toegezegd dat er in 2014 mocht worden gebouwd. Het zou een wonen + een zorglocatie moeten worden. Directie heeft onlangs te horen gekregen dat er voorlopig weer niet niet gebouwd kan worden. Nu tot 2025 niet. Prins geeft aan nu al 3,5 mln kosten te hebben. Op de dag van contact (21/3) heeft Prins net een advocaat in de arm genomen. 'Gemeente is zo onbetrouwbaar'. Prins staat zeker open snel het gesprek aan te gaan. Ook om mogelijkheden tijdelijke huisvesting te verkennen. Zie ook https://www.elburg.nl/bis/Archief/Archief_B_en_W_besluitenlijsten_t_m_2017/B_en_W_besluitenlijsten_2009/B_en_W_25_augustus_2009/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde
X	Zuiderzeestraatweg Oost 49	X	X	wonen	te koop	€419.000,--	nee	[redacted]	Royale woning, die opgesplitst kan worden in2-3 eenheden'. Dit aanbod lijkt eerder op een kans van de makelaar minder courant opstal onder de aandacht te brengen dan een serieus voorstel.

voormalige schoollocatie Vale Ouwelaan te 't Harde	Vale Ouwelaan, 't Harde	X	X	X	X	X	X	
divers	X	X	X	X	X	X	X	
Discotheek The New Break	Eperweg 129, 't Harde	terrein van 9.000 m2	X	naast horeca- zit er ook een woonbestemming op	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	oranje
Ten Cate Wonen en Slapen	Koekoeksweg 8 't Harde	X	Ten Cate Wonen en Slapen	grootschalige detailhandel en industrie	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	oranje
Park Witte Huis aan de Bosrand	Berkenweg 13R Doornspijk	15 huisjes voor 6 personen.		recreatie	X	X	ja	groen
De Speulhoeve Kids- en Partycentrum	Zuiderzeestraatweg Oost 102	X	X	sport/manege	verkoop	€750.000,--k.k.	twijfelachtig	oranje
Het Verborgen Verblijf/camping Thornspick	Rode Landsweg 28R Doornspijk	X	X	recreatie	X	X	nee	rood
Woning bij de gemeentewerf	Het Straatje 10	X	gemeente	bedrijventerein	X	X	twijfelachtig	oranje
Brigadegebouw	Graaf Reinoldweg 39 't Harde	X	RVB	maatschappelijk, militair terrein	verkoop	X	ja	groen
De Vrijheidsschool Green Village Parcs	X Doornspijk	X X	X X	X recreatie	X in onderzoek	X X	X X	twijfelachtig groen

locaties buiten verkenning

Op 23/3 reactie: voormalige schoollocatie aan de Vale Ouwelaan te 't Harde
Kansen voor flexwonen, zowel voor de brede groep spoedzoekers als arbeidsmigranten.

Bos staat open voor verkoop. Als er zich een koper aandient, kan het snel gaan. Er loopt al een onderzoek naar de mogelijke vestiging naar een Mac Donald of KFC.

Eigenaar wil weg want wil een betere zichtlocatie. Hij zit nu op de rand van industrie en woongebied en heeft al meerder malen aangekaart dat hij meer woonbestemming wil. Boodschap: ik wil daar weg. Eerste optie is de 3e fase van een nieuw winkelcentrum in 't Harde. Maar dat is niet de enige optie. Zelfs blijven zitten zou nog kunnen gebeuren. Het uitwerken van de verschillende opties (3-4) hangt ook samen met de verkoop. Er heeft zich iemand aangediend die interesse heeft (hij noemde geen naam). Maar er ligt nog zeker niets vast. Ook de verkoop moet voldoende opleveren. Hij is ook benieuwd wat deze verkenning gaat opleveren. Ten Cate wil graag verhuizen naar een andere locatie. Mogelijk is het achtergelegen bedrijf (Mogema) bezig met aankoop van dit pand.

[redacted] zou park graag vergund zien. Elburg zou hiermee meteen invulling kunnen geven aan convenant waarbij beloofd is 70-90 bedden te realiseren. Smaken zijn: of bestemmingsplan wijzigen of tijdelijke omgevingsvergunning afgeven. Overigens opteert [redacted] nadrukkelijk voor de eerste optie.

De Speelhoeve in Elburg staat nog te koop, hier zijn momenteel wel 2 partijen mee bezig. Verkoopbrochuren beschikbaar. Zie ook https://www.fundainbusiness.nl/toerisme-dagrecreatie/elburg/object-40449248-zuiderzeestraatweg-oost-102/. Het object lijkt bestaat hoofdzakelijk uit een grote ruimte en lijkt daardoor minder geschikt om daar op korte termijn wooneenheden te realiseren.

Door gezondheidsproblemen eigenaar wordt de camping afgebouwd. De B&B blijft op een laag pitje staan. We zijn nog met de gemeente in overleg over mogelijk andere terreininrichting maar flexwonen voor woonurgente doelgroepen is voor ons zeker geen optie.

De woning staat leeg en verkeert in slechte staat.

Staat voor de gemeente op nummer 1. Afspraak met RVB: voor nader onderzoek over o.a is flexwonen ook maatschappelijke functie? Mag de gemeente het ook doorverkopen of moet de gemeente het ook zelf in gebruik houden (geen optie!)? Wellicht dan interessant voor corporatie of partij als [redacted]. Deze zaken zoekt de RVB uit. Zij sturen tevens tekeningen aan ons door. Er wordt nu al antikraak gewoond, pand bestaat uit 2 verdiepingen.
Er is een exploitatieopzet door UWOON gemaakt.
Aanvankelijk was de gedachte: inzetten voor vergunninghouders. Lijkt vooralsnog minder kansrijk. Zie exploitatieopzet. Nader onderzoeken.
onderwerp van nadere verkenning

oude kantoor UWOON	Kantoor UWOON is de enige locatie voor de doelgroepen van flexwonen die bij ons in beeld is.
wel geconsulteerd, geen concreet resultaat	
Woonzorg Nederland Habion	In Elburg hebben wij geen leeg/vrijkomend bezit of grondposities. Begrijpelijk: ze hebben hier 21 courante woningen. Geen mogelijkheden/kansen wij hebben met name aangehuurd bezit. Geen mogelijkheden bij ons. Maar wel een grote behoefte aan doorstroommogelijkheden a la flexwonen. Geen objecten of locaties: eerder op zoek naar doorstroommogelijkheden a la flexwonen
's Heeren Loo	
Philadelphia	
EBC Zorg	EBC Zorg ziet op korte termijn geen kansen. De woningen die een functiewijziging krijgen, worden op een andere manier weer ingezet voor doelgroepen met een zorgcomponent. We zijn o.a. bezig met het ontwikkelen van woonvormen om de uitstroom uit beschermd wonen en MO te bevorderen. Van de 3 gemeenten is Elburg het meest concreet: op de (Ellestraat/ De Kade) willen we 15 plekken maatschappelijke opvang, conform afspraken in de regio, graag verplaatsen naar de regio Putten/Ermelo. Hier is EBC zorg al 2 jaar aan het zoeken naar geschikte en betaalbare huisvesting in de regio Ermelo/Putten. Het leegkomend pand zal vrijkomen voor een (eventueel andere) doelgroep met een zorgvraag, waarvoor EBC (voor zover dat nu te overzien is) graag de zorg wil leveren. EBC zorg wil meedenken over de ontwikkelingen op het gebied van de plaatsing van een tiny house (eventueel op een van haar terreinen). Dat kan ook zijn voor de doelgroep ernstige overlastgevers. Niet direct de EBC-doelgroep.Over het tijdspad valt op dit moment nog niets te zeggen. Overigens staan tiny houses synoniem voor skaeve huse ('rare huizen voor rare mensen'). Reactie: Vanuit de regio is er de opdracht om EBC naar Putten te verhuizen.
GGz Centraal	Wij zijn met name bezig om te onderzoeken hoe we ons huidig bezit kunnen moderniseren. Onze plannen hebben we net gedeeld met UWOON. We zijn b.v. ook bereid enkele verouderde eengezinswoningen in te leveren aan de Kruisakkerweg aan UWOOn. Deze lijken goed geschikt voor andere doelgroepen. Plannen kunnen snel gaan. Overigens is er ook veel enthousiasme voor het concept proeftuin Eperweg 21 Nunspeet. Te kopieren?
Careander Het Baken	Nee, we hebben zeker geen locaties of objecten die vrijkomen. Wij zoeken eerder naar mogelijkheden om uit te breiden! Wij hebben wel behoefte om mensen die nu nog op de wachtlijst staan, te kunnen helpen. Wellicht kunnen die flexwonenoplossingen daaraan een bijdrage leveren. Geen mogelijkheden/kansen
WZU Veluwe	Wij hebben beperkt deel van ons bezit in eigendom. Veel is aangehuurd van o.a. UWOON. Hoofdlijn: wij gaan zeker niet krimpen in aantal plaatsen. En daar waar gebouwd wordt, laten wij geen oude plekken achter. Kortom: van WZU hoeven we niets te verwachten! Mariposa omturnen in kleinschalige huurappartementen. Overigens is Mari Posa van Habion en wordt geexploiteerd door WZU Veluwe.
Van der Linde Makelaardij Boeve Makelaardij	geen reactie

Naam/locatie	adres	Oppervlakte/ omvang	Huidige eigenaar	Huidig gebruik/bestemming	Huidige plannen/voornemens	Prijs(indicatie)	Op korte termijn inzetbaar ?	Huidige inschatting flexwonen gemeente	Overig/opmerkingen
Terrein kassencomplex Pand aan de Ledige Stede (vermoedelijk Ledige Stede 31)	Zuiderzeestraatweg 96	X	Omnia Wonen	X	x	x	twijfelachtig	oranje	De voorkeur gemeente gaat eerder uit naar vrijkomend dan wel leegstaand vastgoed. Nu verhuurd aan ICT bedrijf? Kan wellicht worden verbouwd tot kleinschalige huurappartementen voor jongeren / starters, circa 30 - 40 m2 woonruimte
Het Oude Feithenhof	Ledige Stede 6	X	X	wonen	X	X	nee	Arno checkt bij eigenaar	suggestie: hier kan mogelijk worden gekeken naar het creeren van nog een paar extra wooneenheden > deel van het pand is onhandig / onpraktisch in gebruik en kan effectiever worden ingezet. Zie ook http://www.stichtinghetfeithenhof.nl/
winkelruimtes buiten winkelkruis	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	suggestie: winkelruimtes in de binnenstad die nu niet in winkelkruis zitten, kunnen "verplicht worden" om te verplaatsen naar winkelkruis. Vrijkomende objecten kunnen worden ingezet als woning. Lange termijn beter voor binnenstad.
locatie centrum 't Harde	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie winkelcentrum de Vrijheid	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Nunspeterweg (Prins Bouw, appartementen)	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie aan de Haven / Palingrokerij van Triest	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Paterijstraat (appt. dure huur door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Poshuis 't Harde (dure huur, door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie voormalige Botterwerf en de daarnaast gelegen wasserij	X	X	X	X	X	X	twijfelachtig	oranje	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Reactie Arno: uwoon zit er vlakbij: mogelijk interessant voor plaatsen woonunits.
locatie tennisbaan Elburg	Gregorystraat 1	X	X	X	X	X	nee	[redacted]	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Reactie Arno: onduidelijk waraom deze locatie wordt aangedragen.
locatie t.o. MFC Aperloo: Hokseberg	X	9 ha	Prins Bouw	X	X	X	ja	[redacted]	Er ligt een stevig dispuut tussen Prins Bouw en de gemeente. Al in 2008 is toegezegd dat er in 2014 mocht worden gebouwd. Het zou een wonen + een zorglocatie moeten worden. Directie heeft onlangs te horen gekregen dat er voorlopig weer niet niet gebouwd kan worden. Nu tot 2025 niet. Prins geeft aan nu al 3,5 mln kosten te hebben. Op de dag van contact (21/3) heeft Prins net een advocaat in de arm genomen. 'Gemeente is zo onbetrouwbaar'. Prins staat zeker open snel het gesprek aan te gaan. Ook om mogelijkheden tijdelijke huisvesting te verkennen. Zie ook https://www.elburg.nl/bis/Archief/Archief_B_en_W_besluitenlijsten_t_m_2017/B_en_W_besluitenlijsten_2009/B_en_W_25_augustus_2009/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde
X	Zuiderzeestraatweg Oost 49	X	X	wonen	te koop	€419.000,--	nee	[redacted]	Royale woning, die opgesplitst kan worden in2-3 eenheden'. Dit aanbod lijkt eerder op een kans van de makelaar minder courant opstal onder de aandacht te brengen dan een serieus voorstel.

voormalige schoollocatie Vale Ouwelaan te 't Harde	Vale Ouwelaan, 't Harde	X	X	X	X	X	X	[redacted]	Op 23/3 reactie: voormalige schoollocatie aan de Vale Ouwelaan te 't Harde Kansen voor flexwonen, zowel voor de brede groep spoedzoekers als arbeidsmigranten.
divers	X	X	X	X	X	X	X	[redacted]	
Discotheek The New Break	Eperweg 129, 't Harde	terrein van 9.000 m2	X	naast horeca- zit er ook een woonbestemming op	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	oranje	Bos staat open voor verkoop. Als er zich een koper aandient, kan het snel gaan. Er loopt al een onderzoek naar de mogelijke vestiging naar een Mac Donald of KFC.
Ten Cate Wonen en Slapen	Koekoeksweg 8 't Harde	X	Ten Cate Wonen en Slapen	grootschalige detailhandel en industrie	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	oranje	Eigenaar wil weg want wil een betere zichtlocatie. Hij zit nu op de rand van industrie en woongebied en heeft al meerder malen aangekaart dat hij meer woonbestemming wil. Boodschap: ik wil daar weg. Eerste optie is de 3e fase van een nieuw winkelcentrum in 't Harde. Maar dat is niet de enige optie. Zelfs blijven zitten zou nog kunnen gebeuren. Het uitwerken van de verschillende opties (3-4) hangt ook samen met de verkoop. Er heeft zich iemand aangediend die interesse heeft (hij noemde geen naam). Maar er ligt nog zeker niets vast. Ook de verkoop moet voldoende opleveren. Hij is ook benieuwd wat deze verkenning gaat opleveren. Ten Cate wil graag verhuizen naar een andere locatie. Mogelijk is het achtergelegen bedrijf (Mogema) bezig met aankoop van dit pand.
Park Witte Huis aan de Bosrand	Berkenweg 13R Doornspijk	15 huisjes voor 6 personen.		recreatie	X	X	ja	[redacted]	[redacted]zou park graag vergund zien. Elburg zou hiermee meteen invulling kunnen geven aan convenant waarbij beloofd is 70-90 bedden te realiseren. Smaken zijn: of bestemmingsplan wijzigen of tijdelijke omgevingsvergunning afgeven. Overigens opteert [redacted]nadrukkelijk voor de eerste optie.
De Speulhoeve Kids- en Partycentrum	Zuiderzeestraatweg Oost 102	X	X	sport/manege	verkoop	€750.000,--k.k.	twijfelachtig	oranje	De Speelhoeve in Elburg staat nog te koop, hier zijn momenteel wel 2 partijen mee bezig. Verkoopbrochuren beschikbaar. Zie ook https://www.fundainbusiness.nl/toerisme-dagrecreatie/elburg/object-40449248-zuiderzeestraatweg-oost-102/. Het object lijkt bestaat hoofdzakelijk uit een grote ruimte en lijkt daardoor minder geschikt om daar op korte termijn wooneenheden te realiseren.
Het Verborgen Verblijf/camping Thornspick	Rode Landsweg 28R Doornspijk	X	X	recreatie	X	X	nee	[redacted]	Door gezondheidsproblemen eigenaar wordt de camping afgebouwd. De B&B blijft op een laag pitje staan. We zijn nog met de gemeente in overleg over mogelijk andere terreininrichting maar flexwonen voor woonurgente doelgroepen is voor ons zeker geen optie.
Woning bij de gemeentewerf	Het Straatje 10	X	gemeente	bedrijventerein	X	X	twijfelachtig	oranje	De woning staat leeg en verkeert in slechte staat.
Brigadegebouw	Graaf Reinoldweg 39 't Harde	X	RVB	maatschappelijk, militair terrein	verkoop	X	ja	[redacted]	Staat voor de gemeente op nummer 1. Afspraak met RVB: voor nader onderzoek over o.a is flexwonen ook maatschappelijke functie? Mag de gemeente het ook doorverkopen of moet de gemeente het ook zelf in gebruik houden (geen optie!)? Wellicht dan interessant voor corporatie of partij als [redacted]. Deze zaken zoekt de RVB uit. Zij sturen tevens tekeningen aan ons door. Er wordt nu al antikraak gewoond, pand bestaat uit 2 verdiepingen. Er is een exploitatieopzet door UWOON gemaakt. Aanvankelijk was de gedachte: inzetten voor vergunninghouders. Lijkt vooralsnog minder kansrijk. Zie exploitatieopzet. Nader onderzoeken.
De Vrijheidsschool	X	X	X	X	X	X	X	twijfelachtig	

locaties buiten verkenning

oude kantoor UWOON

wel geconsulteerd,
geen concreet resultaat

Woonzorg Nederland

Habion

's Heeren Loo

Philadelphia

EBC Zorg

GGz Centraal

Careander

Het Baken

WZU Veluwe

Kantoor UWOON is de enige locatie voor de doelgroepen van flexwonen die bij ons in beeld is.

In Elburg hebben wij geen leeg/vrijkomend bezit of grondposities. Begrijpelijk: ze hebben hier 21 courante woningen.

Geen mogelijkheden/kansen
wij hebben met name aangehuurd bezit. Geen mogelijkheden bij ons. Maar wel een grote behoefte aan doorstroommogelijkheden a la flexwonen.
Geen objecten of locaties: eerder op zoek naar doorstroommogelijkheden a la flexwonen

EBC Zorg ziet op korte termijn geen kansen. De woningen die een functiewijziging krijgen, worden op een andere manier weer ingezet voor doelgroepen met een zorgcomponent. We zijn o.a. bezig met het ontwikkelen van woonvormen om de uitstroom uit beschermd wonen en MO te bevorderen. Van de 3 gemeenten is Elburg het meest concreet: op de (Ellestraat/ De Kade) willen we 15 plekken maatschappelijke opvang, conform afspraken in de regio, graag verplaatsen naar de regio Putten/Ermelo. Hier is EBC zorg al 2 jaar aan het zoeken naar geschikte en betaalbare huisvesting in de regio Ermelo/Putten. Het leegkomend pand zal vrijkomen voor een (eventueel andere) doelgroep met een zorgvraag, waarvoor EBC (voor zover dat nu te overzien is) graag de zorg wil leveren. EBC zorg wil meedenken over de ontwikkelingen op het gebied van de plaatsing van een tiny house (eventueel op een van haar terreinen). Dat kan ook zijn voor de doelgroep ernstige overlastgevers. Niet direct de EBC-doelgroep.Over het tijdspad valt op dit moment nog niets te zeggen. Overigens staan tiny houses synoniem voor skaeve huse ('rare huizen voor rare mensen'). Reactie: Vanuit de regio is er de opdracht om EBC naar Putten te verhuizen.

Wij zijn met name bezig om te onderzoeken hoe we ons huidig bezit kunnen moderniseren. Onze plannen hebben we net gedeeld met UWOON. We zijn b.v. ook bereid enkele verouderde eengezinswoningen in te leveren aan de Kruisakkerweg aan UWOOn. Deze lijken goed geschikt voor andere doelgroepen. Plannen kunnen snel gaan. Overigens is er ook veel enthousiasme voor het concept proeftuin Eperweg 21 Nunspeet. Te kopieren?

Nee, we hebben zeker geen locaties of objecten die vrijkomen. Wij zoeken eerder naar mogelijkheden om uit te breiden! Wij hebben wel behoefte om mensen die nu nog op de wachtlijst staan, te kunnen helpen. Wellicht kunnen die flexwonenoplossingen daaraan een bijdrage leveren.

Geen mogelijkheden/kansen

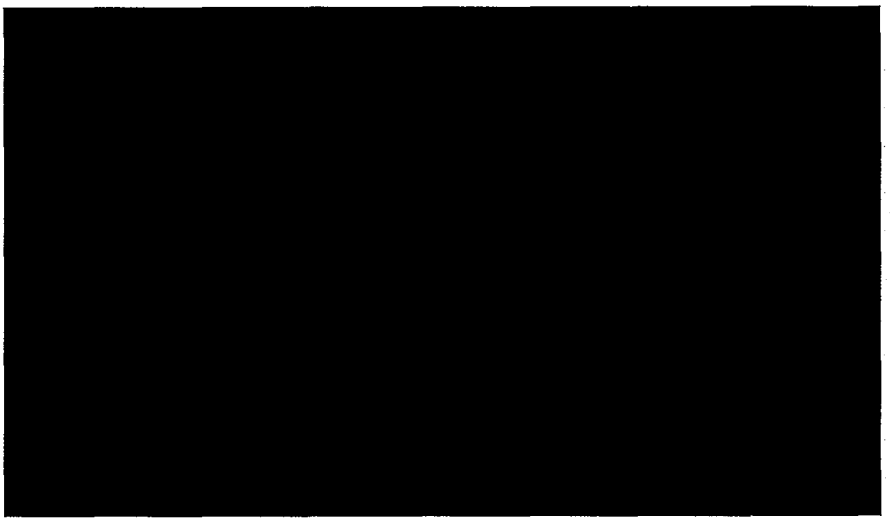
Wij hebben beperkt deel van ons bezit in eigendom. Veel is aangehuurd van o.a. UWOON. Hoofdlijn: wij gaan zeker niet krimpen in aantal plaatsen. En daar waar gebouwd wordt, laten wij geen oude plekken achter. Kortom: van WZU hoeven we niets te verwachten!

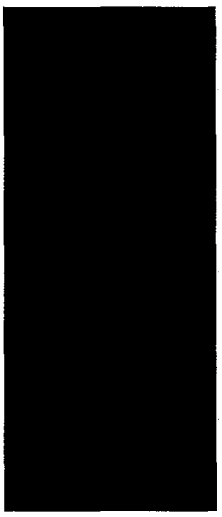
Van der Linde
Makelaardij

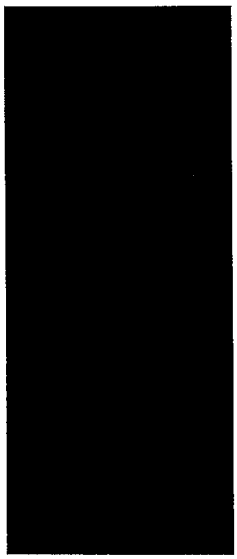
Boeve Makelaardij

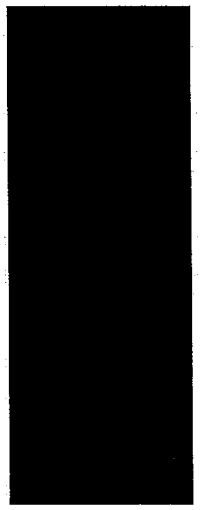
Mariposa omturnen in kleinschalige huurappartementen.
Overigens is Mari Posa van Habion en wordt geexploiteerd door WZU Veluwe.

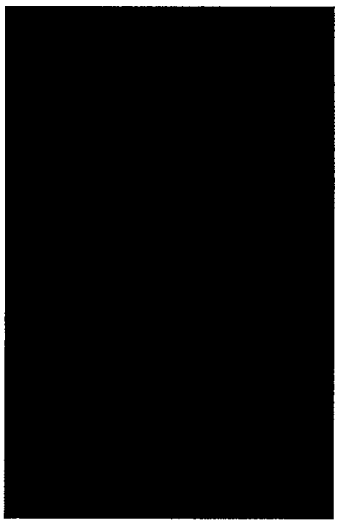
geen reactie

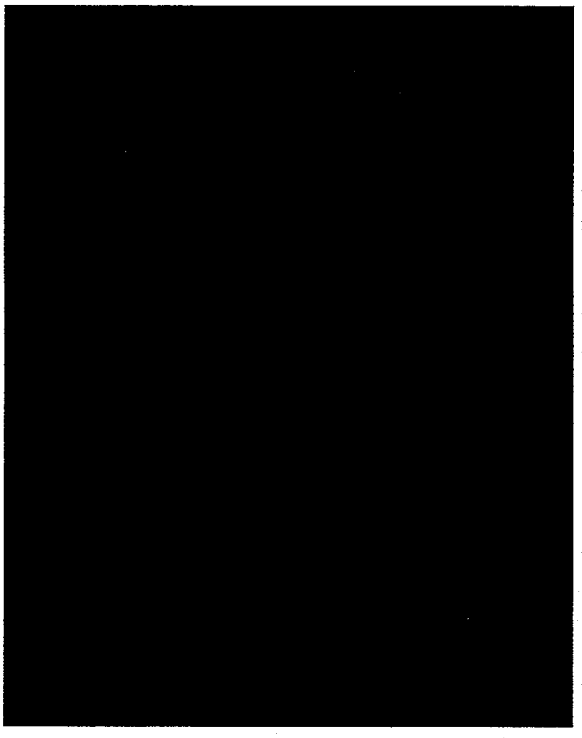


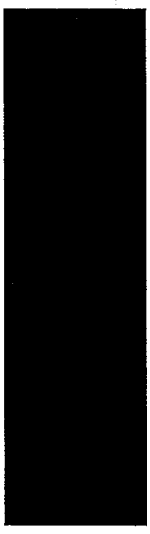












Verslag

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Aan: Aanwezigen informatieavond
Van: Kubiek Ruimtelijke Plannen
Datum: 4-4-2019
Betreft: Verslag informatieavond Brigadegebouw 't Harde

Aanwezigen

Op 4 april 2019 is een informatieavond gehouden over de nieuwe invulling van het Brigadegebouw in 't Harde. Aanwezigen hebben de mogelijkheid gekregen zich op de presentielijst als aanwezig te zetten. Enkele aanwezigen hebben ervoor gekozen anoniem te blijven en de presentielijst niet in te vullen.

Naam	Adres/reden
[redacted]	

Verslag

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Aanleiding

Aan de Graaf Reinoldweg 39 staat het voormalige Brigadegebouw van de Koninklijke Marechaussee. Dit gebouw staat reeds enkele jaren leeg en wordt in het kader van leegstandsbeheer verhuurd. De gemeente Elburg heeft een besluit genomen over mogelijke toekomstige bestemmingen van het perceel. Vormen van tijdelijke huisvesting of een andere invulling zoals maatschappelijk, bedrijf, sport, praktijkruimte, eventueel in combinatie met winkel en horeca zijn volgens de gemeente denkbaar en wenselijk. Door Flexwonen is onderzoek uitgevoerd of de locatie geschikt is te maken voor onzelfstandig wonen. Gebleken is dat het pand daar goed voor geschikt te maken is.

[redacted] heeft het Brigadegebouw aangekocht en is voornemens uitwerking te geven aan de door Flexwonen onderzochte mogelijkheden – specifiek het vestigen van arbeidsmigranten in het pand. Het voornemen betreft een inpandige functiewijziging, waarbij het gebouw in tact blijft. Het voornemen is om ook de bosschages op het terrein in stand te houden. Ten behoeve van dit voornemen zijn bouwkundige tekeningen opgesteld (**bijlage 1**), waaruit is gebleken dat er ruimte te maken is voor 46 arbeidsmigranten in het pand.

Op donderdagavond 4 april 2019 is een informatieavond gehouden om de buurt te informeren over het voornemen. De directe omwonenden zijn middels een brief uitgenodigd voor deze avond.

Doel

Het doel van de avond is het inventariseren van hoe de omwonenden tegenover het initiatief staan en of zij suggesties hebben voor de uitwerking van de plannen. Er is gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het geven van opmerkingen.

Programma

De avond startte om half 7. [redacted] hebben de plannen voorgelegd aan de omwonenden en belangstellenden. De tekeningen zoals meegestuurd als bijlage (**bijlage 1**) waren als ondersteuning te bezichtigen. Na het voorleggen van het voornemen is er uitgebreid gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het geven van opmerkingen. Ook is de mogelijkheid geboden eventuele suggesties of opmerkingen op een reactieformulier te zetten. Daar is geen gebruik van gemaakt.

Beknopte samenvatting besproken punten/vragen

De plannen voor het vestigen van 46 arbeidsmigranten in het Brigadegebouw zijn voornamelijk negatief ontvangen. De aangedragen punten komen navolgend aan bod.

Overlast

Een terugkomend onderwerp op de avond was de angst voor overlast. Door omwonenden werd aangegeven dat nu al overlast wordt ervaren door de ene bewoner die het pand nu bewoond. Er zijn wodkaflessen aangetroffen en er wordt vuurwerk afgestoken. Omwonenden vragen zich sterk af hoe 46 arbeidsmigranten in toom kunnen worden gehouden en zij zijn bang dat hun buurt onveilig wordt. Specifiek wordt genoemd dat men bang is voor de veiligheid van hun kinderen, het stelen van spullen, het rondlopen van groepjes migranten in de wijk met drugs en/of drank met name 's nachts en in het weekend, en het achterlaten van vuil en rommel.

Toelichting: Er is 24/7 een (Nederlandse) beheerder op het park aanwezig die zal komen te wonen in het pand. De beheerder zal ook een contactpersoon zijn voor de buurt en is ten allen tijde aanspreekbaar en bereikbaar. Daarnaast wordt er gewerkt met een puntensysteem. Bij teveel punten wordt de migrant uit het pand gezet. Ook komen er iedere week controles vanuit de werkgeversorganisaties. [redacted] geeft aan dat hij niet op de hoogte is gebracht van de overlast die nu wordt ervaren, ondanks dat enkele omwonenden zijn telefoonnummer hebben.

Imagoschade

De omwonenden zijn bang voor imagoschade van de buurt. Dit kan zich volgens de buurt uiten in een sterk dalende waarde van hun woningen en/of in het bekendstaan als het wijkje achter het polenhotel.

Toelichting: Het Brigadegebouw blijft staan, evenals de bosschages op het perceel. De verwachting is daarom dat er geen sprake zal zijn van onevenredige waardedaling of imagoschade.

Parkeren

In de situatietekening zijn 17 parkeerplaatsen ingetekend. De buurt is bang dat dit te weinig is, omdat de arbeidsmigranten allemaal met een eigen auto zouden kunnen komen en de auto's in hun wijk geparkeerd kunnen worden. Ook geven zij aan dat er wellicht door de weeks 46 arbeidsmigranten gehuisvest worden, maar dat er mogelijk in het weekend families (met de auto) overkomen en parkeerplaatsen in de buurt bezetten.

Toelichting: Er is een gemeentelijke parkeernorm voor onzelfstandige verhuur van kamers voor niet-studenten. Deze norm is tot stand gekomen door onderzoek in combinatie met de ervaring in de praktijk. Landelijk wordt er een minimale en maximale norm gehanteerd. De gemeente Elburg geeft specifiek aan de maximale norm te willen hanteren. Voor

onzelfstandige kamerverhuur aan niet-studenten is dat 0,7 parkeerplaats per kamer. Met de huidige indeling zoals te zien in de bijlage (**bijlage 1**) is er sprake van 24 kamers, waardoor de totale parkeerbehoefte uitkomt op 16,8 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 17 parkeerplaatsen kan dan ook worden aangenomen dat er voldoende parkeerruimte is. Daarnaast wijst de ervaring uit dat de arbeidsmigranten gezamenlijk in busjes naar Nederland komen en niet elk met een eigen auto. Ook wordt het in dit pand niet mogelijk gemaakt dat families overkomen in de weekenden. Er zijn geen logeerbedden aanwezig.

Slechte informatievoorziening vanuit de gemeente
Omwonenden hebben aangegeven dat zij graag op voorhand op de hoogte waren van deze mogelijkheden, zodat zij konden aangeven dat het vestigen van arbeidsmigranten niet passend is in hun buurt. Aangegeven wordt dat de gemeente hen niet gewezen heeft op de mogelijkheden tot huisvesting, ondanks dat er naar gevraagd is.

Toelichting: De gemeente geeft aan dat zij op sommige punten de buurt eerder actief had kunnen informeren. Anderzijds zijn de mogelijkheden nooit geheim geweest en staat er bij de verkoop op Biedboek dat tijdelijke huisvesting een van de mogelijke wenselijke en denkbare invullingen van het pand is.

Verdubbeling van het aantal bewoners
De omwonenden hebben aangegeven dat zij het niet wenselijk vinden als het aantal bewoners van hun wijk in een keer meer dan verdubbeld met arbeidsmigranten. De buurt geeft liever ruimte aan woningzoekers uit hun eigen gemeente, omdat zij makkelijker aan te spreken zijn op eventueel overlast gevend gedrag.

Toelichting: De praktijk wijst uit dat de doelgroep spoedzoekers juist tot grote overlast kan zijn. Daarnaast zijn deze huurders beter beschermd, en is het een stuk lastiger ze op grond van ongewenst gedrag uit de woning te zetten. De verwachting is dan ook dat het vestigen van arbeidsmigranten tot minder overlast zal leiden dan het vestigen van spoedzoekers.

Woningnood van het eigen dorp eerst oplossen
Omwonenden geven sterk de voorkeur aan het oplossen van eigen woningnood eerst, door het pand geschikt te maken voor huisvesting voor jongeren uit 't Harde of voor spoedzoekers van diverse pluimage. De vraag vanuit de buurt is waarom dit niet mogelijk is.

Toelichting: Het pand beschikt over verschillende kleine ruimtes en is daarom goed in te richten met onzelfstandige kamers. Enerzijds is de algemene trend dat jongeren niet de behoefte hebben aan onzelfstandige kamers van circa 15 m^2 in 't Harde. Anderzijds is het pand lastiger geschikt voor studio's of kleine appartementen. Dit in acht nemend, met daarnaast de (veel grotere) behoefte naar kamers voor arbeidsmigranten is besloten het pand invulling te geven als huisvesting voor arbeidsmigranten.

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Vervolg en afsluiting

Geconcludeerd is dat er nog teveel weerstand is om het plan op dit moment door te zetten. Over drie weken, als de plannen enigszins zijn bezonken, zal een tweede informatieavond gehouden worden. Hierin wordt van beiden kanten nagedacht over mogelijkheden om elkaar tegemoet te komen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 april 2019 16:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Verzoek tot gesprek met [redacted] in verband met het Brigadegebouw van de Graaf Reinoldweg in 't Harde

[redacted]

Maak maar een afspraak met een delegatie uit de buurt, gewoon opmijn kamer. Wel met [redacted] erbij dus niet voor 16 april!
Geen plenaire avond met de buurt, daarvoor ontbreekt op dit moment ons de informatie.

Groet,
[redacted]

Outlook voor iOS downloaden

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday, April 9, 2019 4:14:37 PM
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verzoek tot gesprek met [redacted] in verband met het Brigadegebouw van de Graaf Reinoldweg in 't Harde

Hoi [redacted]

Zie onderstaande mail.

Ik ben morgen afwezig. Geef maar aan welke actie ik moet ondernemen dan ga ik er donderdag mee aan de slag..

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Elburg
[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 april 2019 14:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verzoek tot gesprek met [redacted] in verband met het Brigadegebouw van de Graaf Reinoldweg in 't Harde

Geachte mevrouw/mijnheer,

Naar aanleiding van het gesprek met [redacted] verzoek ik u om op een zo kort mogelijke termijn een gesprek in te plannen met [redacted] in verband met de situatie rond het Brigadegebouw Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Agendapunten daarbij zijn wat ons betreft:

1. Gang van zaken in de periode voor de verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf
2. Benadering van de gemeente naar [redacted] m.b.t. de aankoop
3. Het ontbreken van informatie aan de bewoners van de Graaf Reinoldweg m.b.t. de bestemming van het pand
4. Er worden volgens de plannen 17 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 46 arbeidsmigranten dus waar blijven de resterende auto's
5. Het veiligheidsaspect voor de bewoners en dan met name in de weekends
6. Het brigadegebouw kijkt uit over een stuk van de legerplaats, waar gevoelige eenheden zijn [redacted]
7. Planschadeclaims door bewoners en bedrijven in de Graaf Reinoldweg en de Eperweg
8. [redacted]
9. Vervolgstappen Lokaal
10. 10 Vervolgstappen nationaal

Aangezien het gros van de mensen overdag moeten werken verzoeken wij u dit op een avond te plannen, zijnde niet op een woensdagavond, daar [redacted] tot 23.00 uur.

In afwachting van uw reactie, teken ik, als [redacted]:

[redacted]

Wij hechten veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en hebben hiervoor een privacy policy opgesteld. Op verzoek doen wij u deze graag toekomen, neem hiervoor gerust contact met ons op.

Offerte verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Achtergrond

'Voor degene die nog twijfelt: het aanbieden van flexwonen - vormen van snel toegankelijke en betaalbare huisvesting - in de regio Noord-Veluwe kan wèl! Er is niet alleen behoefte: er is ook kansrijk aanbod waardoor een gezonde exploitatie mogelijk wordt en meerdere doelgroepen tegelijk kunnen worden bediend. Dat was de strekking van het 2e zogeheten Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe op 6 april 2017[1]. Hoewel er bestuurlijk steeds meer bewustwording en erkenning ontstaat voor de toegenomen behoefte aan flexwonen, is het aantal concrete initiatieven beperkt. Hierbij valt te denken aan de pilot huisvesting arbeidsmigranten op De Kolthoorn in Putten, de gefaseerde plaatsing van woonunits op het oude Struikterrein in Harderwijk en het verder uitdenken van het concept 'pauzewoningen'. De gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten willen meer concrete flexwonen-initiatieven aanjagen, die tevens als regionale katalysator kunnen fungeren. Samen met de SNV en provincie Gelderland hebben de drie gemeenten het Expertisecentrum Flexwonen support gevraagd bij het verkennen van kansen die vrijkomend vastgoed en locaties in hun gemeente bieden voor de doelgroepen van flexwonen als starters, gescheiden mensen, vergunninghouders, arbeidsmigranten etc. Deze offerte zoomt in op de rol van het Expertisecentrum Flexwonen bij het projectplan 'Verkenning vrijstaand vastgoed' van de SNV.

Doel

De doelstelling van het project is het verkennen en het concreet uitwerken van tenminste drie mogelijkheden voor -al dan niet tijdelijke vormen van- flexwonen in a. leegstaand en/of te transformeren vastgoed of op b. (voormalige) vakantieparken of c. (tijdelijk) braakliggende locaties in de gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten.

Resultaat

Het resultaat wordt per fase en per gemeente opgeleverd:

- Fase 1: een inventarisatie van de behoefte aan flexwonen per doelgroep + een gedocumenteerde longlist van potentiële flexwonenobjecten en -locaties;
- Fase 2: een beoordeling van projecten op hun geschiktheid voor flexwonen;
- Fase 3: een gedetailleerde voorbereiding en uitwerking van tenminste 1 project per gemeente;
- Bekendheid van de resultaten van de verkenning binnen de regio Noord-Veluwe en provincie.

Aanpak

De verkenning wordt in drie achtereenvolgende fasen uitgevoerd.

Fase 1a: inventarisatie van de behoefte aan flexwonen per doelgroep

De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de vraag. Voor welke doelgroep of combinaties ervan is de woonurgentie het grootst? Het vinden van een adequaat beeld van de vraag is van groot belang omdat passende

[1] Zie ook bijgaande link voor complete verslag>

huisvestingsoplossingen per doelgroep kunnen verschillen. Ook de gewenste huisvestingsoplossingen kunnen per gemeente verschillen.

Het doel van dit deel van de verkenning is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte. De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden. De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag.

Niettemin valt op basis van een doelgroepenanalyse hier wel een goede schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande bij de gemeenten bekende informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

- Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
- EU-arbeidsmigranten, NL-arbeidsmigranten en expats
- Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
- Overige spoedzoekers

Het Expertisecentrum Flexwonen voert een quick scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt. Daartoe maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande statistische gegevens en onderzoeksmateriaal.

Fase 1b: gedocumenteerde longlist van potentiële flexwonenobjecten en -locaties
In deze fase verzamelen we zoveel mogelijk objecten en locaties die kansrijk zijn om (op redelijk korte termijn) in te zetten zijn voor de doelgroepen van flexwonen. Deze zijn afkomstig van de volgende bronnen:

- De gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten: zij verstrekken ieder een lijst van mogelijk geschikte objecten en locaties, inclusief onderliggende informatie;
- De woningcorporaties UWOON, Omnia Wonen, woningstichting Putten en de landelijke spelers Woonzorg Nederland en Habion;
- De relevante zorgorganisaties als Heeren Loo en Philadelphia;
- De makelaars;
- De gespecialiseerde huisvesters van arbeidsmigranten;
- De ondernemers in de recreatiesector: via de Recron en PROV Putten (Puttense Recreatie Ondernemers Vereniging)
- Overige mogelijkheden en kansen

Alle maar enigszins realistische mogelijkheden en kansen worden -zoveel mogelijk voorzien van relevante achtergrondinformatie- per gemeente gedocumenteerd weergegeven.

Fase 2: beoordeling van projecten op geschiktheid voor flexwonen
Om van een long- tot een shortlist van voor flexwonen geschikte projecten te komen, worden de verzamelde projecten getoetst. Uitganspunt daarbij is criteria te kiezen, die ertoe leiden dat de

overgebleven projecten ook daadwerkelijk kansrijk zijn om gerealiseerd te worden èn binnen het gemeentelijk beleidskader passen. Dat gebeurt aan de hand een set objectieve criteria zoals ligging, eigenaar, oppervlakte, wel/niet direct inzetbaar, toets Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV) etc. De waardering per criterium wordt zoveel mogelijk ontleend aan eerder opgedane kennis en ervaring van andere flexwonenprojecten in den lande. Op basis van een scoringsmatrix maken we vervolgens een voorlopige shortlist van projecten/locaties.

Om uiteindelijk te komen tot een finale selectie van projecten, die gedetailleerd worden voorbereid, is het ook van belang de overgebleven projecten op de shortlist te matchen met de (verwachte) vraag naar flexwonen. Gaat de behoefte bijvoorbeeld vooral uit naar de huisvesting van een mix van doelgroepen? Of gaat de behoefte juist uit naar kleinschalige huisvestingsoplossingen voor sec vergunninghouders? Of eerder om grootschaliger huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten? Het is aannemelijk dat er verschillen zijn in huisvestingsvraag per gemeente. Om deze reden worden flexwonenlocaties en -projecten op de longlist ook getoetst op geschiktheid per doelgroep.

Het resultaat is een shortlist met minstens 3 -in principe- voor flexwonen geschikte projecten en/of locaties, die eveneens aansluiten bij de specifieke huisvestingsvraag in desbetreffende gemeente.

Het Expertisecentrum doet een voorstel voor de gedetailleerde voorbereiding en uitwerking van minstens 3 projecten en/of locaties. Deze bevinden zich in zowel Elburg, Nunspeet en Putten. De projectgroep maakt op voordracht van het Expertisecentrum de uiteindelijke keuze.

Fase 3: gedetailleerde voorbereiding en uitwerking van tenminste 1 project per gemeente
In deze fase worden minstens 3 geselecteerde projecten nader voorbereid en uitgewerkt tot de fase van afronding. Hiertoe wordt per object/locatie een gedetailleerde uitwerking gemaakt op basis van de volgende criteria:

a. Doelgroep(enmix)
In dit onderdeel wordt antwoord gegeven op de vraag voor welke doelgroep of mix aan doelgroepen het bewuste pand of locatie geschikt is. Uit de landelijke ervaringen is bekend dat er veel kan. Van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van vergunninghouders tot toeristen, het komt allemaal voor. Maar er is in bijna alle gevallen goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken.

b. Woonkwaliteit
In dit onderdeel zoomen we in op diverse aspecten van 'woonkwaliteit'.

1. *Woontechnische kwaliteit*

Woningen of wooneenheden die bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik hebben doorgaans niet de hoogst mogelijke kwaliteit. Duidelijk is dat de kwaliteit van flexwonenaanbod nooit onder de wettelijke grens als het Bouwbesluit mag duiken en bij de huisvesting van arbeidsmigranten niet onder de SNF-kwaliteitsnormen. In dit onderdeel wordt per project onderzocht welke kwaliteit vereist is en welke met het oog op de doelgroep gewenst is.
Een aspect van woonkwaliteit is de vraag naar en mogelijkheid tot zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimte. Afhankelijk van de woningvraag en (mogelijke) woningplattegrond onderzoeken we welke vorm (zelfstandig of onzelfstandig) het meest wenselijk en haalbaar is.

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Daarnaast besteden we aandacht aan de ruimtelijke inpassing. Voldoet de voorziening aan de vereisten van het bestemmingsplan en met welke andere ruimtelijke voorwaarden moet rekening worden gehouden?

c. Prijsniveau

De draagkracht van de groepen voor wie dit soort woonvoorzieningen bedoeld zijn, is over het algemeen beperkt. Dat betekent dat het huurniveau laag is en de bewoners vaak huurtoeslag nodig hebben om het wonen betaalbaar te maken. In dit onderdeel geven we per doelgroep of doelgroepencombinatie de range van haalbare huurprijsniveaus weer binnen de kaders van het puntenstelsel.

d. Beheer

Met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. In woonprojecten waar mensen van diverse pluimage samen wonen, voorzieningen delen en dat ook nog eens relatief kort doen, is altijd enige vorm van regulering en toezicht nodig. De mate waarin en de professionaliteit waarmee dat gebeurt kan per project verschillen. In dit onderdeel bekijken we welke vorm(en) van beheer kansrijk zijn.

e. Spelers

De exploitatie van flexwonenprojecten ligt in de meeste gevallen bij corporaties, maar zeker niet alleen. Er zijn ook particuliere initiatiefnemers en er zijn zorginstellingen die zelf een alternatieve invulling van hun vastgoed realiseren. Naast de eigenaar/exploitant kunnen er veel verschillende partijen bij betrokken. In dit onderdeel maken we inzichtelijk welke partijen welke rol (kunnen) spelen.

f. Exploitatieopzet

Uiteindelijk staat of valt ieder project met 'het rondmaken van de businesscase'. In dit onderdeel maken we per project een globale exploitatieopzet.

Contact marktpartijen

Het is de inzet dat de geselecteerde en voorbereide trajecten in een volgende fase ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Daar waar één of enkele gemeenten dat wenselijk vinden, kan het Expertisecentrum namen van relevante marktpartijen (zoals bouwers, ontwikkelaars, woningbeheerders etc.) aandragen, die een rol kunnen spelen in de realisatiefase.

Communicatie

Het ontwikkelen van een uitgekiende communicatiestrategie is om twee redenen van belang:

1. Enerzijds moet worden voorkomen worden dat informatie uit dit traject onbedoeld en voortijdig 'op straat' ligt. Immers, in dat geval worden de kansen van slagen sterk gereduceerd. Anderzijds moeten omwonenden en andere direct belanghebbenden -daar waar nodig- gericht en tijdig worden 'meegenomen' en geïnformeerd en moet voorkomen worden dat zij hun primaire voeding van bijvoorbeeld de pers of social media verkrijgen;
2. Een van de doelen van het project is dat het wil inspireren en als katalysator wil dienen voor meer vergelijkbare projecten in de regio en provincie. Een van de ideeën is rond de zomervakantie een symposium te organiseren waarin de uitgewerkte casuïstiek en het maatschappelijk belang ervan centraal staan. Daarnaast kunnen de projecten geagendeerd

worden op het landelijk congres dat het Expertisecentrum in mei/juni 2018 samen met de provincie Zuid-Holland, het ministerie van BZK en Platform31 organiseert.

Overleg

Het projectteam overlegt 1x 4 weken. Mocht blijken dat de frequentie te niet bij de behoefte van de projectgroep aansluit, wordt dit aangepast. De vergaderingen vinden successievelijk plaats bij de betrokken gemeenten. Het Expertisecentrum Flexwonen neemt het initiatief voor overleg en verzorgt de agenda.

Overzicht activiteiten, planning en uren

Activiteit	**Periode (in weeknr)**	**Tijdsbeslag in uren**
Fase 1a: inventarisatie van de behoefte aan flexwonen per doelgroep		
Verzamelen, bewerken, analyseren, presenteren informatie per gemeente	5-9	30
Fase 1b: gedocumenteerde longlist van potentiële flexwonenobjecten en -locaties		
Planning, voorbereiding, uitvoering en verslaglegging 15 interviews	5-9	45
Deskresearch	5-9	12
Samenstellen en beschrijven longlist	9	16
Voorbereiding + bijeenkomst projectteam (incl. voorstel beoordelingsmatrix fase 2)	9-10	4
Fase 2: beoordeling van projecten op geschiktheid voor flexwonen		
Uitwerken beoordelingsmatrix	11-12	10
Uitzoeken en beoordelen (ongeveer) 15 projecten	12-16	30
Voorbereiden bijeenkomst projectgroep + maken voorstel voor de uitwerking van minstens 3 projecten en/of locaties.	16-17	16
Fase 3: gedetailleerde voorbereiding en uitwerking van tenminste 1 project per gemeente		
Uitwerking minimaal 3 flexwonenprojecten op basis van genoemde criteria (3x20)	19-22	60
Maken afrondingsverslag	23	12
overdracht	24-26	8
Voorbereiden en uitvoeren 2 presentaties	24-26	8
Totaal		251

Noot: week 9 (24 feb-4 mrt): voorjaarsvakantie, week 18 (28 april-6 mei): meivakantie, vanaf week 29 (14 juli) : zomervakantie

Financiën

Voor onze inzet geldt een tarief van € 125,-- per uur, inclusief reis- en verblijfskosten (ex BTW).
Op 5 december 2017 zijn we per mail overeengekomen het uurtarief omlaag te brengen tot € 105,-- per uur (i.v.m. het kennispartnerschap en de substantiële 'urenafname'). Gezien de mooie opdracht en onze langdurige en prettige relatie hebben we besloten de uitvoering van deze opdracht voor dit aantal uren aan te bieden voor een vast bedrag van € 24.995,--

De totale kosten komen daarmee uit op:

Fixed price	€24.995,--
BTW 21%	€5.248,95
Totaal (incl. BTW)	*€30.243,95*

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 12:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Beste [redacted]

Vorige week donderdag hebben wij de groslijst in excel doorgenomen.
Toen heb jij nog wijzigingen doorgevoerd (met name kleuren verandert en locaties als Green Village Parcs toegevoegd).
Wil je de laatste versie van de lijst nog even op de mail zetten dan kan ik deze binnenkort bespreken met de wethouder.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:09
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Beste mensen,

Zoals beloofd ontvangen jullie bijgaand de resultaten van de verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten. Zie daartoe de bijlage. Zoals jullie begrijpen, ijlt er nog wat laatste informatie na. Op de verschillende tabbladen kunnen jullie je eigen gemeente vinden. Op het laatste tabblad, staat een voorstel beschreven voor enkele toetsingscriteria om van een long- tot een shortlist van flexwonenprojecten te komen. Om het overleg morgen in goede banen te leiden, ontvangen jullie tevens hierbij een agendavoorstel. Hopelijk kunnen jullie hier goed mee uit de voeten.

agenda overleg
10.00 opening en welkom
10.05 vaststellen agenda

10.10 toelichting resultaten hoofdlijnen verkenning
10.30 inzoomen resultaten en ervaringen Elburg
10.45 inzoomen resultaten en ervaringen Nunspeet
11.00 Inzoomen resultaten Putten
11.15 bespreken vervolg: afstemming Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV)
11.25 bespreken vervolg: interne afstemming en feedback
11.40 maken vervolg afspraken
11.55 sluiting

Wij zien elkaar morgen. Mochten zich voordien al vragen aandienen, schroom niet ons te contacten. Tot morgen 10.00 uur in Putten!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Dag [redacted],

Morgen is prima hoor.
Ik heb inderdaad gehoord over de uitzending van De Monitor...

Trouwens nog goed om te melden is dat de ODNV wel bedenkingen heeft bij het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat (in verband met ligging aan spoor/snelweg/Eperweg).
Wordt geloof ik nog nader onderzocht, maar de eerste reactie van de ODNV naar mijn collega was wel dat er zonder verregaande maatregelen geen goed woon- en leefklimaat te garanderen is...
Het wordt dus niet uitgesloten, met maatregelen is het mogelijk wel haalbaar, maar het maakt het wel lastiger. Leek me al wel even goed om te melden.
Als het pand op basis van de plattegronden wel geschikt is, moeten we maar dieper in die maatregelen duiken i.s.m. de ODNV.

Ik zie de lijst wel verschijnen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 12:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Dag [redacted],

Dat stond ook op mijn actielijstje. Je krijgt hem uiterlijk morgenochtend. Goed? Werk ze!
Overigens nog de uitzending van de Monitor gisterenavond gezien? Daar heb ik al met [redacted] even contact over gehad.

Hartelijke groet,
[redacted]



Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 12:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Beste [redacted]

Vorige week donderdag hebben wij de groslijst in excel doorgenomen.
Toen heb jij nog wijzigingen doorgevoerd (met name kleuren verandert en locaties als Green Village Parcs toegevoegd).
Wil je de laatste versie van de lijst nog even op de mail zetten dan kan ik deze binnenkort bespreken met de wethouder.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:09
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten

Beste mensen,

Zoals beloofd ontvangen jullie bijgaand de resultaten van de verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten. Zie daartoe de bijlage. Zoals jullie begrijpen, ijlt er nog wat laatste informatie na. Op de verschillende tabbladen kunnen jullie je eigen gemeente vinden. Op het laatste tabblad, staat een voorstel beschreven voor enkele toetsingscriteria om van een long- tot een shortlist van flexwonenprojecten te komen. Om het overleg morgen in goede banen te leiden, ontvangen jullie tevens hierbij een agendavoorstel. Hopelijk kunnen jullie hier goed mee uit de voeten.

agenda overleg
10.00 opening en welkom
10.05 vaststellen agenda
10.10 toelichting resultaten hoofdlijnen verkenning
10.30 inzoomen resultaten en ervaringen Elburg
10.45 inzoomen resultaten en ervaringen Nunspeet
11.00 Inzoomen resultaten Putten
11.15 bespreken vervolg: afstemming Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV)
11.25 bespreken vervolg: interne afstemming en feedback
11.40 maken vervolg afspraken
11.55 sluiting

Wij zien elkaar morgen. Mochten zich voordien al vragen aandienen, schroom niet ons te contacten. Tot morgen 10.00 uur in Putten!

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:10
Aan:
CC: [redacted]
Onderwerp: voorstel groslijst resultaten verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten
Bijlagen: verkenning fllexwonen Elburg Nunspeet en Putten overleg 29 maart 2018.xlsx

Beste mensen,

Zoals beloofd ontvangen jullie bijgaand de resultaten van de verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten. Zie daartoe de bijlage. Zoals jullie begrijpen, ijlt er nog wat laatste informatie na. Op de verschillende tabbladen kunnen jullie je eigen gemeente vinden. Op het laatste tabblad, staat een voorstel beschreven voor enkele toetsingscriteria om van een long- tot een shortlist van flexwonenprojecten te komen. Om het overleg morgen in goede banen te leiden, ontvangen jullie tevens hierbij een agendavoorstel. Hopelijk kunnen jullie hier goed mee uit de voeten.

agenda overleg
10.00 opening en welkom
10.05 vaststellen agenda
10.10 toelichting resultaten hoofdlijnen verkenning
10.30 inzoomen resultaten en ervaringen Elburg
10.45 inzoomen resultaten en ervaringen Nunspeet
11.00 Inzoomen resultaten Putten
11.15 bespreken vervolg: afstemming Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV)
11.25 bespreken vervolg: interne afstemming en feedback
11.40 maken vervolg afspraken
11.55 sluiting

Wij zien elkaar morgen. Mochten zich voordien al vragen aandienen, schroom niet ons te contacten. Tot morgen 10.00 uur in Putten!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 september 2018 12:41
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: voorstel laatste fase verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten voor de doelgroepen van flexwonen

Beste [redacted],

De zomervakantie laten we langzaam achter ons. Hopelijk hebben jullie allen een goede vakantie gehad!

De afgelopen weken hebben we niet stil gezeten. Eerder zijn we overeengekomen dat de oplevering van het project is verschoven naar 1 oktober (zie ook mail van [redacted] 24 juli jl.). Daarnaast hebben we afgesproken dat het project op 9 oktober wordt gepresenteerd tijdens het ambtelijk overleg volkshuisvesting. Bijgaand doen we een procesvoorstel. Kunnen jullie aangeven of je daarin kunt vinden?

- We maken drie separate rapportages van de gemeenten Elburg (projecten 'Brigadegebouw', 'Het Witte Huis aan de Bosrand', 'Green Village Parcs'), Nunspeet ('De Duiventil') en Putten (park 'Goorzicht')
- Alle rapportages bestaan uit twee delen: 1. Een analyse van de behoefte aan flexwonen per doelgroep en 2. Een gedetailleerde uitwerking van genoemde projecten per gemeente
- Daarnaast maken we een oplegger voor het gehele project met de opgedane ervaringen + verworven leerpunten/adviezen.

Wij willen maandag 17 september de drie rapportages aanleveren. Het zou fijn zijn dat jullie dan uiterlijk vrijdag 21 september ons van een reactie kunnen voorzien. Lukt dat? Vervolgens hebben we de laatste week van september tot onze beschikking om eventuele omissies/aanpassingen te verwerken. We horen graag!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 april 2018 11:13
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: voorstel: opzet vragenlijst bedrijvenkring Elburg

Goedemorgen [redacted],

Ik heb de vragenlijst doorgenomen en even besproken met onze bedrijfscontactfunctionaris.
Wat ons betreft is dit akkoord.
We zijn erg benieuwd naar de reacties van bedrijven.

Met vriendelijke groet,

Arno Voskamp
Beleidsmedewerker volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van [redacted]
Verzonden: maandag 16 april 2018 09:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: voorstel: opzet vragenlijst bedrijvenkring Elburg

Dag [redacted]

Bijgaande vragenlijst willen we vanmorgen doorgeven aan [redacted] Elburg. Hij heeft beloofd deze vandaag nog onder zijn 80 leden uit te willen zetten. Het leek ons goed deze lijst vooraf even met jou af te stemmen. Ga ja akkoord als we de vragenlijst en oplegger zo aanleveren? Hopelijk lukt het vanmorgen nog even te reageren. Alvast dank!

Geachte heer/mevrouw,

Verschillende bedrijven in de gemeente Elburg en directe omgeving maken gebruik van de inzet van EU-arbeidsmigranten (zoals uit Polen, Baltische Staten, Hongarije en Roemenië). Uw organisatie mogelijk ook. Als dat het geval is, is deze mail voor u relevant.

Als u arbeidsmigranten inzet, is het ook van groot belang dat er in de directe nabijheid voldoende en goede huisvesting voor hen beschikbaar is. De gemeente Elburg wil graag meer zicht krijgen op deze huisvestingvraag om zodoende er in hun beleid rekening mee te kunnen houden. In opdracht van de gemeente Elburg en in samenwerking met de bedrijvenkring Elburg heeft het Expertisecentrum Flexwonen daarom een korte vragenlijst opgesteld.

Het invullen van de vragenlijst duurt zo'n 5 minuten. Uw gegevens worden anoniem verwerkt. Uw medewerking is van groot belang om een goed beeld te krijgen van de behoefte aan huisvesting voor EU-arbeidsmigranten! Let op: geen medewerking = geen huisvestingsbehoefte = geen huisvestingsfaciliteiten. Mogen we op u rekenen? **Wij ontvangen de vragenlijst uiterlijk maandag 23 april weer retour**. Alvast dank voor uw medewerking!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 april 2018 09:33
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: voorstel: opzet vragenlijst bedrijvenkring Elburg
Bijlagen: vragenlijst arbeidsmigranten bedrijvenkring Elburg 16 april.docx

Dag [redacted]

Bijgaande vragenlijst willen we vanmorgen doorgeven aan [redacted] Hij heeft beloofd deze vandaag nog onder zijn 80 leden uit te willen zetten. Het leek ons goed deze lijst vooraf even met jou af te stemmen. Ga ja akkoord als we de vragenlijst en oplegger zo aanleveren? Hopelijk lukt het vanmorgen nog even te reageren. Alvast dank!

Geachte heer/mevrouw,

Verschillende bedrijven in de gemeente Elburg en directe omgeving maken gebruik van de inzet van EU-arbeidsmigranten (zoals uit Polen, Baltische Staten, Hongarije en Roemenië). Uw organisatie mogelijk ook. Als dat het geval is, is deze mail voor u relevant.

Als u arbeidsmigranten inzet, is het ook van groot belang dat er in de directe nabijheid voldoende en goede huisvesting voor hen beschikbaar is. De gemeente Elburg wil graag meer zicht krijgen op deze huisvestingvraag om zodoende er in hun beleid rekening mee te kunnen houden. In opdracht van de gemeente Elburg en in samenwerking met de bedrijvenkring Elburg heeft het Expertisecentrum Flexwonen daarom een korte vragenlijst opgesteld.

Het invullen van de vragenlijst duurt zo'n 5 minuten. Uw gegevens worden anoniem verwerkt. Uw medewerking is van groot belang om een goed beeld te krijgen van de behoefte aan huisvesting voor EU-arbeidsmigranten! Let op: geen medewerking = geen huisvestingsbehoefte = geen huisvestingsfaciliteiten. Mogen we op u rekenen? **Wij ontvangen de vragenlijst uiterlijk maandag 23 april weer retour**. Alvast dank voor uw medewerking!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 21:25
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: voorstel: verschuiven projectteamoverleg verkenning flexwonen Veluwe, 14 maart

Beste [redacted]

Vandaag heb ik contact gehad met [redacted] niet bereiken. Ik wilde aangeven dat we goed op streek zijn met de verkenning. Maar tegelijk merken we ook dat een aantal van de ondervraagde spelers meer tijd nodig heeft om intern af te stemmen. Ook de vakantie en ziekte van mensen speelt parten. Hoe dan ook: graag stellen we ons overleg- dat voor 14 maart- op de rol staat nog even uit om op een later moment meer body te kunnen presenteren. Het ziet er naar uit dat het e.e.a. geen gevolgen heeft voor de totale planning. Maar het zou jammer zijn deze fase van 'ophalen' te snel af te sluiten.

We zullen eerdaags een nieuw datumvoorstel op de mail zetten en nog even contact met jullie zoeken, voor zover dat nog niet gebeurd is. We spreken elkaar!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 oktober 2018 13:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: vraag om overleg

Dag [redacted]

Ik kan hier eerlijk gezegd niet zo veel mee en kan hier echt niet zo even in mijn eentje antwoord op geven. Het zijn volgens mij echt zaken waar vergunning voor verleend moeten worden (kruimelgeval voor tijdelijke bewoning en plaatsing van extra eenheden) als we hier aan mee willen werken en geen BP-wijziging. In deze huisjes worden nu arbeidsmigranten gehuisvest. Dat mag al niet en het discussiepunt is of we dit willen legaliseren. Alleen de eigenaar [redacted] is ook bezig met het gebied erachter en wil daar mogelijk uitbreiden.
Op den duur zal dus een bestemmingsplanwijziging kunnen volgen als we bewoning daar willen legaliseren (en dan meteen de hele uitbreiding meenemen), maar voor nu (op korte termijn) zou dit echt met een vergunning moeten. Al worden de huisjes in de huidige situatie ook bewoond door arbeidsmigranten en dat wordt gedoogd.

Ik heb hier een week of twee geleden al wel wat van gehoord van [redacted] en ik heb toen ook aangegeven dat dit m.i. echt iets voor Dienstverlening is.
En dat [redacted] betrokken moet worden omdat hij vanuit Maatschappelijke Zorg kan inschatten of dit een goede woonplek is voor deze doelgroep (tussen de arbeidsmigranten).

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 oktober 2018 12:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: vraag om overleg

Wil jij de onderstaande e-mail bekijken en eventueel beantwoorden?

--
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Gemeente Elburg
0525 - 688 688
Werkdagen: ma.ochtend | di. | wo.ochtend | do.
www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 oktober 2018 10:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: vraag om overleg

From: [redacted]
Sent: Thursday, October 25, 2018 18:05
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: vraag om overleg

Geachte heer, mevrouw,

Wilt u onderstaande mail doorsturen aan de medewerkers van de afdeling [redacted]

Wilt u mij s.v.p. een bevestiging sturen dat de mail is doorgezonden. Alvast dank.

Geachte heer [redacted]

Vorige week stuurde ik onderstaande mail naar uw collega [redacted]. Zij hebben inmiddels mijn mail ook al weer doorgestuurd
naar uw afdeling. Het gaat om het verzoek voor het plaatsen van twee Tiny Houses op het terrein aan de Berkenweg 13. Graag zou ik daarover
een gesprek willen voeren. Deze week heb ik met de eigenaar van de locatie overlegd en in dat gesprek is me aangeboden om alvast gebruik te maken
van het chalet wat met nummer 2 en nummer 3 op het bovenaanzicht staat aangeduid. Graag willen wij vanuit de Maatschappelijke Zorg deze 2 units inzetten voor
het wonen van 2 cliënten die moeilijk plaatsbaar zijn in reguliere settings. Het gesprek daarover wil ik graag doen samen met [redacted] jullie
collega van de [redacted]. Hij is op de hoogte van het verzoek en kent de context.

In de bijlage een bovenaanzicht van de woonunits die er nu staan op het terrein. Nummer 2 en 3 zijn omcirkeld. Het eerste verzoek is om toestemming
te krijgen voor het bewonen van deze woonunits.

Omdat er een urgente casus loopt is het verzoek om daar begin volgende week een gesprek over te kunnen voeren met u.

Daarnaast gaat het tweede verzoek om de vraag of wij op de plek waar nu een schuur staat tegenover nummer 2 en 3, ook twee mobiele Tiny Houses mogen
plaatsen, die dan bewoond mogen worden. De personen waar ik het over heb zijn inwoners van de gemeente Elburg.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op Maat dienstverlening en begeleiding
[redacted]

Op Maat
Dienstverlening & Begeleiding

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
Op Maat dienstverlening aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 oktober 2018 21:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: vraag om overleg

Geachte [redacted]

Graag zou ik een telefonisch overleg met één van u inplannen met betrekking tot het plaatsen van 2 (tijdelijke) Tiny Houses op een terrein in
Doornspijk. Het gaat hier om 2 woonvoorzieningen voor personen waarvan 1 een inwoner is van de gemeente Elburg. De vraagstukken rondom
deze personen komen tot mij vanuit mijn functie als woonzorgmakelaar waarin ik werkzaam ben voor de zes regio gemeenten op de Noord Veluwe,
waaronder Elburg. Zoals gezegd zou ik graag eerst de casus in grote lijnen schetsen tijdens een telefonisch overleg. Daarna zou het fijn zijn als

we een afspraak kunnen maken voor een verder overleg. [redacted] van de gemeente Elburg is dan ook bereid
om aan te schuiven omdat de casuïstiek waarover het gaat bij hem bekend is en er regionaal al diverse besprekingen over geweest zijn.
Wanneer heeft u de mogelijkheid voor een telefonisch overleg ?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op Maat dienstverlening en begeleiding

[redacted]

Op Maat
Dienstverlening & Begeleiding

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
Op Maat dienstverlening aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 oktober 2018 12:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: vraag om overleg
Bijlagen: bovenaanzicht met aanduiding berkenweg 13.png; plattegrond foto25102018.pdf; plattegrond25102018.pdf

Urgentie: Hoog

Wil jij de onderstaande e-mail bekijken en eventueel beantwoorden?

--
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Elburg
0525 - 688 688
Werkdagen: ma.ochtend | di. | wo.ochtend | do.
www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 oktober 2018 10:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: vraag om overleg

From: [redacted]
Sent: Thursday, October 25, 2018 18:05
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: vraag om overleg

Geachte heer, mevrouw,

Wilt u onderstaande mail doorsturen aan de medewerkers van de [redacted]
Wilt u mij s.v.p. een bevestiging sturen dat de mail is doorgezonden. Alvast dank.

Geachte [redacted]

Vorige week stuurde ik onderstaande mail naar uw collega [redacted] Zij hebben inmiddels mijn mail ook al weer doorgestuurd
naar uw afdeling. Het gaat om het verzoek voor het plaatsen van twee Tiny Houses op het terrein aan de Berkenweg 13. Graag zou ik daarover
een gesprek willen voeren. Deze week heb ik met de eigenaar van de locatie overlegd en in dat gesprek is me aangeboden om alvast gebruik te maken
van het chalet wat met nummer 2 en nummer 3 op het bovenaanzicht staat aangeduid. Graag willen wij vanuit de Maatschappelijke Zorg deze 2 units inzetten voor
het wonen van 2 cliënten die moeilijk plaatsbaar zijn in reguliere settings. Het gesprek daarover wil ik graag doen samen met [redacted] jullie
collega van [redacted]. Hij is op de hoogte van het verzoek en kent de context.

In de bijlage een bovenaanzicht van de woonunits die er nu staan op het terrein. Nummer 2 en 3 zijn omcirkeld. Het eerste verzoek is om toestemming
te krijgen voor het bewonen van deze woonunits.
Omdat er een urgente casus loopt is het verzoek om daar begin volgende week een gesprek over te kunnen voeren met u.

Daarnaast gaat het tweede verzoek om de vraag of wij op de plek waar nu een schuur staat tegenover nummer 2 en 3, ook twee mobiele Tiny Houses mogen
plaatsen, die dan bewoond mogen worden. De personen waar ik het over heb zijn inwoners van de gemeente Elburg.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op Maat dienstverlening en begeleiding
[redacted]

Op Maat
Dienstverlening & Begeleiding

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
Op Maat dienstverlening aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 oktober 2018 21:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: vraag om overleg

Geachte [redacted],

Graag zou ik een telefonisch overleg met één van u inplannen met betrekking tot het plaatsen van 2 (tijdelijke) Tiny Houses op een terrein in
Doornspijk. Het gaat hier om 2 woonvoorzieningen voor personen waarvan 1 een inwoner is van de gemeente Elburg. De vraagstukken rondom
deze personen komen tot mij vanuit mijn functie als [redacted] waarin ik werkzaam ben voor de zes regio gemeenten op de Noord Veluwe,
waaronder Elburg. Zoals gezegd zou ik graag eerst de casus in grote lijnen schetsen tijdens een telefonisch overleg. Daarna zou het fijn zijn als
we een afspraak kunnen maken voor een verder overleg. [redacted] van de gemeente Elburg is dan ook bereid
om aan te schuiven omdat de casuïstiek waarover het gaat bij hem bekend is en er regionaal al diverse besprekingen over geweest zijn.
Wanneer heeft u de mogelijkheid voor een telefonisch overleg ?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op Maat dienstverlening en begeleiding
[redacted]

Op Maat
Dienstverlening & Begeleiding

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
Op Maat dienstverlening aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Vragenlijst werkgevers Elburgse bedrijvenkring over de inzet en huisvesting van EU-arbeidsmigranten

Naam organisatie.....

Contactpersoon.....

Telefoonnummer.....

1 **Maakt u momenteel gebruik van de inzet van EU-arbeidsmigranten?**
0 nee (ga door met vraag 2)
0 ja (ga door met vraag 3)

2 **Verwacht u de komende tijd wèl gebruik te gaan maken van de inzet van EU-arbeidsmigranten?**
0 ja (einde vragenlijst)
0 nee (einde vragenlijst)
0 misschien (einde vragenlijst)

3 **Verloopt de inzet van EU-arbeidsmigranten via een uitzendbureau?**
0 ja
0 nee
0 deels, namelijk .....% wordt ingeleend via een uitzendbureau

4 **Kunt u aangeven hoeveel EU-arbeidsmigranten u op dit moment in gemeente Elburg en directe omgeving -al dan niet via een uitzendbureau- in dienst heeft?**
.....aantal EU-arbeidsmigranten

5 **Is dat aantal het hele jaar door:**
0 stabiel
0 het wisselt, namelijk met een bandbreedte van (min.).....tot (max.).....arbeidsmigranten

6 **Hoe lang zijn EU-arbeidsmigranten gemiddeld ononderbroken werkzaam bij of via uw organisatie?**
0 0-6 maanden
0 6 maanden - 2 jaar
0 >2 jaar

7 **Wat verwacht u van de inzet van EU-arbeidsmigranten door uw organisatie in de gemeente Elburg en directe omgeving in de komende jaren? Verwacht u dat die:**
0 sterk zal afnemen
0 enigszins zal afnemen
0 gelijk zal blijven
0 enigszins zal groeien
0 sterk zal groeien

Expertisecentrum Flexwonen

8 **Kunt u aangeven hoeveel EU-arbeidsmigranten u in over 1 jaar verwacht in te zetten?**
Wij verwachten.....arbeidsmigranten in 2019 in te zetten.

9 **Wonen de EU-arbeidsmigranten die bij of voor u werken in gemeente Elburg en directe omgeving?**

0 ja
0 nee, zij wonen namelijk in.....(naam plaats(en))
0 deels, namelijk voor .....% in Elburg en voor .....% in de plaats(en).....

10 **Is er in gemeente Elburg en directe omgeving voldoende geschikte woonruimte voor de arbeidsmigranten die bij of voor u werken?**

0 ja
0 nee. Welk tekort ziet u? .....(aantal plaatsen)
0 weet niet

11 **Verzorgt u de huisvesting;**

0 zelf
0 ik besteed die uit
0 een combinatie van voorgaande twee

12 **Beschikt u over het SNF-keurmerk[1]?**

0 ja
0 nee

13 **Hoeveel arbeidsmigranten schat u dat er op dit moment in gemeente Elburg en directe omgeving *werkzaam* zijn?**
.....arbeidsmigranten

14 **Hoeveel arbeidsmigranten schat u dat er op dit moment in gemeente Elburg en directe omgeving *woonachtig* zijn?**
.....arbeidsmigranten

Einde vragenlijst. Vriendelijk dank voor uw medewerking!

Ruimte voor vragen/opmerkingen. Overigens kunt u voor meer informatie ook contact opnemen met

[redacted]

[1] Om gemeenten, arbeidsmigranten, werkgevers, en buurtbewoners meer zekerheid te geven dat de huisvesting van arbeidsmigranten op orde is, is door marktpartijen het SNF-keurmerk ontwikkeld: het SNF-keurmerk (Stichting Normering Flexwonen). Onder meer uitzendorganisaties zijn via de CAO verplicht om dit keurmerk te voeren als zij arbeidsmigranten huisvesten. De bedrijven die het SNF-keurmerk hebben worden vermeld op de website van SNF>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 april 2018 11:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: vragenlijst bedrijvenkring Elburg
Bijlagen: vragenlijst arbeidsmigranten bedrijvenkring Elburg 16 april.docx

Geachte [redacted],

Zoals beloofd ontvangt u bijgaand de vragenlijst huisvesting arbeidsmigranten in Elburg. Zou u deze willen uitzetten onder uw leden? Onderstaande passage kunt u gebruiken als oplegger bij de verzending van de vragenlijst. We hebben eerdaags nog wel even contact. Uiteraard kunnen de vragenlijsten direct naar ons worden doorgezonden. We houden contact!

Geachte heer/mevrouw,

Verschillende bedrijven in de gemeente Elburg en directe omgeving maken gebruik van de inzet van EU-arbeidsmigranten (zoals uit Polen, Baltische Staten, Hongarije en Roemenië). Uw organisatie mogelijk ook. Als dat het geval is, is deze mail voor u relevant.

Als u arbeidsmigranten inzet, is het ook van groot belang dat er in de directe nabijheid voldoende en goede huisvesting voor hen beschikbaar is. De gemeente Elburg wil graag meer zicht krijgen op deze huisvestingvraag om zodoende er in hun beleid rekening mee te kunnen houden. In opdracht van de gemeente Elburg en in samenwerking met de bedrijvenkring Elburg heeft het Expertisecentrum Flexwonen daarom een korte vragenlijst opgesteld.

Het invullen van de vragenlijst duurt zo'n 5 minuten. Uw gegevens worden anoniem verwerkt. Uw medewerking is van groot belang om een goed beeld te krijgen van de behoefte aan huisvesting voor EU-arbeidsmigranten! Let op: geen medewerking = geen huisvestingsbehoefte = geen huisvestingsfaciliteiten. Mogen we op u rekenen? **Wij ontvangen de vragenlijst uiterlijk maandag 23 april weer retour.** Alvast dank voor uw medewerking!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 15:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012 t.p.v. de Berkenweg in Doornspijk
Bijlagen: 1813 zienswijze 24-5-2018.pdf

Beste [redacted]

Hierbij alvast de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" zoals besproken.
Een papieren versie, gericht aan het college van B&W, volgt per post.

Groet,

[redacted]

BNA ERKEND BUREAU

Volg ons ook op

Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet

t 0341 251963

[redacted]

Disclaimer: De informatie opgenomen in dit e-mail bericht (inclusief informatie in de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht te verwijderen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mail bericht.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 16:13
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: stand van zaken flexwonen: tussenrapportage doelgroepen van flexwonen bijna gereed

Beste mensen,

De afgelopen weken leek het misschien wat stiller maar we hebben zeker niet stil gezeten rond het flexwonen-onderzoek. Het was onze inzet om de cijfers omtrent de verkenning omvang van de doelgroepen van flexwonen al eerder in kaart te brengen, maar we werden wat 'opgehouden'. Dat heeft te maken met twee zaken:

- We hebben aanvullend veldwerkonderzoek gedaan in Nunspeet en Elburg naar de omvang van de populatie arbeidsmigranten. Onder meer via de bedrijvenkring Elburg zijn ondernemers benaderd met een vragenlijst
- Daarnaast zijn we al even bezig met [redacted] om enkele redelijk basic cijfers boven tafel te krijgen omrent de uitstroom uit de GGZ/MO

Beide sporen kosten wat meer tijd dan voorzien. Hoewel nog niet alle materiaal binnen is, gaan we aan de slag dit onderdeel van de rapportage verder vorm te geven. De inzet is om dat uiterlijk eind volgende week gereed te hebben. Dan weten jullie ervan. Alvast dank en een mooi lang weekend toegewenst!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur
Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur
Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur
Woensdagochtend 23 mei
Donderdag 24 mei, hele dag nog.
Maandagmiddag 28 mei
Dinsdag 29 mei, tot
Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

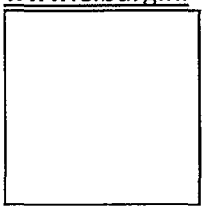
Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.
Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.
Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen [redacted] zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.
Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?
Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.
Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

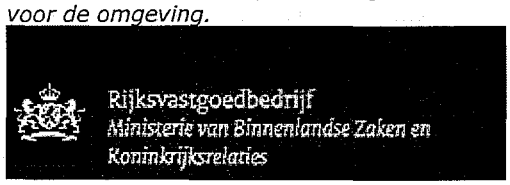
Beste [redacted]

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2
Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044
Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag
[redacted]
www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.



Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 09:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde
Bijlagen: ~WRD000.jpg; image001.png

Dag [redacted]
Ik zag dat je net ook gebeld had, ik ben onderweg en was net even bij een tankstation en miste je oproep.
Geen probleem hoor, ik leg 22 mei 14.00 uur vast in de agenda. Misschien wel handig dat ik de namen even krijg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Datum: dinsdag 15 mei 2018 9:36 AM
Aan: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted],

Ik heb de opties besproken met de heren van het Expertisecentrum Flexwonen.

Ons voorstel is om de bezichtiging van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 in te plannen op dinsdag 22 mei om 14.00 uur.

Het Expertisecentrum Flexwonen heeft ook een mogelijke investeerder/ontwikkelaar op het oog die graag met zijn compagnon meekomt bij de bezichtiging.

Dat zou betekenen dat wij met 5 personen zijn (2 personen van het Expertisecentrum Flexwonen, 2 personen namens de mogelijke investeerder/ontwikkelaar en ikzelf).

Is dat een probleem?

Ik hoor graag van je, daarna zal ik de afspraak bevestigen aan de anderen.

Alvast bedankt en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl<http://www.elburg.nl/>
[http://www.elburg.nl]<http://www.elburg.nl/>

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Dag [redacted]

Dat is natuurlijk mogelijk: ik heb de volgende mogelijkheden nog open (wel al wat voorlopige afspraken, maar nog niet bevestigd, loopt wel snel vol).

Woensdagochtend 16 mei a.s. tot circa 13.00 uur

Donderdagochtend 17 mei tot circa 11.30 uur

Dinsdag 22 mei hele dag tot 16.00 uur

Woensdagochtend 23 mei

Donderdag 24 mei, hele dag nog.

Maandagmiddag 28 mei

Dinsdag 29 mei, tot

Woensdag 6 mei ochtend tot 12.00 uur.

Ik hoor wel of er wat tussen zit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:50
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Inmiddels heeft het Expertisecentrum Flexwonen een eerste beoordeling van de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde uitgevoerd op basis van de plattegronden.

Om een completer beeld te krijgen willen zij graag het gebouw bezichtigen.

Graag plan ik hier een afspraak voor in. Naast de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen ([redacted]) zal ik zelf ook weer meekomen naar de bezichtiging.

Wanneer is het mogelijk een kijkje te nemen?

Het lijkt mij handig als jij een aantal opties op de mail zet, dan kan ik die opties afstemmen met de twee heren van het Expertisecentrum Flexwonen.

Na vandaag ben ik de rest van de week afwezig, dus we kunnen inplannen vanaf volgende week.

Ik hoor graag van je en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

0525-688688

www.elburg.nl<http://www.elburg.nl/>

[Afbeelding verwijderd door afzender. http://www.elburg.nl]<http://www.elburg.nl/>

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:13

Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: tekeningen Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de tekeningen (en ook auto-cadbestanden van de installaties) van Graaf Reinoldweg 39 't Harde. We hebben niet meer de beschikking over de oorspronkelijke bouwtekeningen, maar die zijn ongetwijfeld nog wel te vinden in het gemeentelijk bouwarchief?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

.....

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Cluster Verkoop, sectie 2

Bezoekadres : Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle | Kamer 7.044 Postadres : Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag
.....
[redacted]

[redacted]

www.rijksvastgoedbedrijf.nl<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/>
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

[cid:image003.png@01CFA1CF.79EA3C90]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

Leerpunten project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg, Nunspeet en Putten'

De gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten willen meer concrete flexwonen-initiatieven aanjagen, die tevens als regionale katalysator kunnen fungeren. Samen met het SNV (Samenwerking Noord Veluwe) en de provincie Gelderland hebben de drie gemeenten [redacted] om een verkenning gevraagd van kansen, die vrijkomend vastgoed en locaties in hun gemeente bieden voor de doelgroepen van flexwonen als starters, gescheiden mensen, vergunninghouders, arbeidsmigranten etc. Het is daarbij de inzet dat de geselecteerde en voorbereide trajecten in een volgende fase ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. [redacted] heeft in nauw overleg met haar opdrachtgevers de verkenning in de periode februari-september 2018 uitgevoerd. Per gemeente is een rapportage opgeleverd.

Het vraagstuk 'woonbehoefte van spoedzoekers' is niet alleen een issue in de gemeente Elburg, Nunspeet en Putten. Het speelt ook nadrukkelijk in andere gemeenten van de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland. Om deze reden is het van belang inzicht te hebben in welke lessen uit de verkenning kunnen worden gedestilleerd en deze met elkaar te delen[1]. In deze oplegger staan de belangrijkste leerpunten uit de kansenverkenning beschreven.

Algemene leerpunten

- ✓ *In alle gemeenten bestaat een substantiële vraag naar flexwonen*
- ✓ *In alle gemeenten zijn vastgoed/parkeigenaren die mee willen werken om flexwonen te realiseren*
- ✓ *Bij alle projecten is een intermediaire rol als 'oliemannetje' wenselijk.* Om: 1. de energie van de ondernemer richting gemeente vast te houden 2. hem te voorzien (relevante RO/financiële) kennis en informatie om uit de startblokken te komen 3. Snel te kunnen schakelen met de gemeente

Leerpunten fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen'

- ✓ *De aard en omvang van de vraag van spoedzoekers kan (beter) in beeld worden gebracht.* Hoewel de exacte vraag van spoedzoekers lastig te bepalen is -omdat het deels over een verborgen vraag gaat- is het mogelijk om via een doelgroepenbenadering mogelijk uitspraken te doen over de verwachte omvang van de vraag
- ✓ *Wie er tot de groep spoedzoekers behoren wordt lokaal bepaald.* Er kunnen overwegingen zijn om bepaalde groepen spoedzoekers als vergunninghouders niet mee te nemen in de verkenning, omdat er op andere wijze in hun woonbehoefte wordt voorzien (c.q. afspraken met woningcorporaties)
- ✓ *De doelgroepen 'arbeidsmigranten' en 'overige spoedzoekers' zijn qua omvang de grootste van de woonurgente groepen*
- ✓ *De behoefte aan uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen is door de betreffende instellingen goed in te schatten. Daarover zijn meerjarige afspraken tussen gemeenten, corporaties en instellingen nodig, waarbij flexwonen ook een deel van de oplossing kan zijn.*

[1] Zoals tijdens het ambtelijk overleg volkshuisvesting op 9 oktober en wellicht het congres 'Flexwonen in Gelderland' van 21 februari 2018.

Leerpunten fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

- ✓ *Gemeenten leverden zelf de grootste hoeveelheid kansrijke objecten en locaties*
- ✓ *Woningcorporaties leverden een zeer beperkt aantal objecten*. Duidelijk is ook dat woningcorporaties onderling anders tegen flexwonen aankijken. Zo ziet [redacted] duidelijk een rol voor zichzelf weggelegd in het creëren van aanvullend tijdelijk aanbod. [redacted] ziet eerder oplossingen in toevoegingen aan de normale voorraad
- ✓ *Zorgorganisaties konden in beperkte mate flexwonen-kansen bieden op hun grond of in hun opstal*. Zij gaven met name te kennen een grote behoefte te hebben aan meer uitstoommogelijkheden voor hun cliënten. Deze behoefte leek aanzienlijk groter dan gemeenten op dit moment voorzien
- ✓ *(Bedrijfs)makelaars speelden nagenoeg geen rol van betekenis*. Zij leken de verkenning met name op te vatten om eigen -minder courant- vastgoed onder de aandacht te brengen
- ✓ *Grotere bouwers/ontwikkelaars/vastgoedeigenaren -vaak met geen of slechts een beperkte regionale binding-leverden ook een kleine bijdrage aan de groslijst*. Tijdens het initiële contact verbonden zij al direct harde voorwaarden aan hun mogelijk kansrijke objecten/locaties
- ✓ *De groep 'overige eigenaren/ontwikkelaars' is substantieel en interessant*. Deze bestaat uit lokaal/regionaal gebonden en doorgaans 'kleinere' partijen, die om uiteenlopende redenen kansen voor flexwonen boden: bedrijfsbeëindiging, verhuizing, herontwikkeling etc.

Leerpunten fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

- ✓ *Er is mogelijk winst te behalen bij de selectie van projecten.* Aanvankelijk zouden alle projecten op basis van een set van 10 criteria objectief beoordeeld worden op hun kansen voor flexwonen. Uiteindelijk is ervoor gekozen een 'stoplichtmodel' in te bouwen. De uitkomsten hiervan zijn bestuurlijk gedeeld en vervolgens gestuurd. Op basis waarvan de finale keuze is gemaakt is daardoor niet altijd duidelijk.
- ✓ *Alle geselecteerde en benaderde partijen zijn vastgoed/parkeigenaren met een stevige lokale/regionale worteling. Woningcorporaties, zorginstellingen of andere (semi) overheidsinstellingen spelen nagenoeg geen rol van betekenis. Het moet echter worden vermeld dat [redacted] momenteel enkele flexwonen-verkenningen uitvoert. Deze zijn echter bewust buiten de verkenning gehouden*
- ✓ *Alle geselecteerde partijen wilden ook meedoen aan de verkenning en zijn enthousiast over het ondersteuningsaanbod*
- ✓ *De geselecteerde en benaderde partijen zijn allen aangedragen door de gemeenten*
- ✓ *Voor de meeste geselecteerde projecten zijn de ruimtelijke voorwaarden die de gemeente stelt van doorslaggevende betekenis voor een haalbare exploitatie. Door een bestemming vast te stellen of van de bestemming afwijkend gebruik toe te staan bepaalt de gemeente de exploitatieduur of het exploitatieperspectief. Als aan beide kanten de intenties positief zijn zouden de randvoorwaarden en investeringsbeslissingen in een transactiemodel verder moeten worden afgestemd.*

Leerpunten project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg, Nunspeet en Putten'

De gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten willen meer concrete flexwonen-initiatieven aanjagen, die tevens als regionale katalysator kunnen fungeren. Samen met het SNV (Samenwerking Noord Veluwe) en de provincie Gelderland hebben de drie gemeenten het Expertisecentrum Flexwonen om een verkenning gevraagd van kansen, die vrijkomend vastgoed en locaties in hun gemeente bieden voor de doelgroepen van flexwonen als starters, gescheiden mensen, vergunninghouders, arbeidsmigranten etc. Het is daarbij de inzet dat de geselecteerde en voorbereide trajecten in een volgende fase ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Het Expertisecentrum Flexwonen heeft in nauw overleg met haar opdrachtgevers de verkenning in de periode februari-september 2018 uitgevoerd. Per gemeente is een rapportage opgeleverd.

Het vraagstuk 'woonbehoefte van spoedzoekers' is niet alleen een issue in de gemeente Elburg, Nunspeet en Putten. Het speelt ook nadrukkelijk in andere gemeenten van de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland. Om deze reden is het van belang inzicht te hebben in welke lessen uit de verkenning kunnen worden gedestilleerd en deze met elkaar te delen[1]. In deze oplegger staan de belangrijkste leerpunten uit de kansenverkenning beschreven.

Algemene leerpunten

- ✓ *In alle gemeenten bestaat een substantiële vraag naar flexwonen*
- ✓ *In alle gemeenten zijn vastgoed/parkeigenaren die mee willen werken om flexwonen te realiseren*
- ✓ *Bij alle projecten is een intermediaire rol als 'oliemannetje' wenselijk.* Om: 1. de energie van de ondernemer richting gemeente vast te houden 2. hem te voorzien (relevante RO/financiële) kennis en informatie om uit de startblokken te komen 3. Snel te kunnen schakelen met de gemeente

Leerpunten fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen'

- ✓ *De aard en omvang van de vraag van spoedzoekers kan (beter) in beeld worden gebracht.* Hoewel de exacte vraag van spoedzoekers lastig te bepalen is -omdat het deels over een verborgen vraag gaat- is het mogelijk om via een doelgroepenbenadering mogelijk uitspraken te doen over de verwachte omvang van de vraag
- ✓ *Wie er tot de groep spoedzoekers behoren wordt lokaal bepaald.* Er kunnen overwegingen zijn om bepaalde groepen spoedzoekers als vergunninghouders niet mee te nemen in de verkenning, omdat er op andere wijze in hun woonbehoefte wordt voorzien (c.q. afspraken met woningcorporaties)
- ✓ *De doelgroepen 'arbeidsmigranten' en 'overige spoedzoekers' zijn qua omvang de grootste van de woonurgente groepen*
- ✓ *De behoefte aan uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen is door de betreffende instellingen goed in te schatten. Daarover zijn meerjarige afspraken tussen gemeenten, corporaties en instellingen nodig, waarbij flexwonen ook een deel van de oplossing kan zijn.*

[1] Zoals tijdens het ambtelijk overleg volkshuisvesting op 9 oktober en wellicht het congres 'Flexwonen in Gelderland' van 21 februari 2019.

Leerpunten fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

- ✓ *Gemeenten leverden zelf de grootste hoeveelheid kansrijke objecten en locaties*
- ✓ *Woningcorporaties leverden een zeer beperkt aantal objecten.* Duidelijk is ook dat woningcorporaties onderling anders tegen flexwonen aankijken. Zo ziet [redacted] duidelijk een rol voor zichzelf weggelegd in het creëren van aanvullend tijdelijk aanbod. [redacted] ziet eerder oplossingen in toevoegingen aan de normale voorraad
- ✓ *Zorgorganisaties konden in beperkte mate flexwonen-kansen bieden op hun grond of in hun opstal.* Zij gaven met name te kennen een grote behoefte te hebben aan meer uitstoommogelijkheden voor hun cliënten. Deze behoefte leek aanzienlijk groter dan gemeenten op dit moment voorzien
- ✓ *(Bedrijfs)makelaars speelden nagenoeg geen rol van betekenis.* Zij leken de verkenning met name op te vatten om eigen -minder courant- vastgoed onder de aandacht te brengen
- ✓ *Grotere bouwers/ontwikkelaars/vastgoedeigenaren -vaak met geen of slechts een beperkte regionale binding-leverden ook een kleine bijdrage aan de groslijst.* Tijdens het initiële contact verbonden zij al direct harde voorwaarden aan hun mogelijk kansrijke objecten/locaties
- ✓ *De groep 'overige eigenaren/ontwikkelaars' is substantieel en interessant.* Deze bestaat uit lokaal/regionaal gebonden en doorgaans 'kleinere' partijen, die om uiteenlopende redenen kansen voor flexwonen boden: bedrijfsbeëindiging, verhuizing, herontwikkeling etc.

Leerpunten fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

- ✓ *Er is mogelijk winst te behalen bij de selectie van projecten.* Aanvankelijk zouden alle projecten op basis van een set van 10 criteria objectief beoordeeld worden op hun kansen voor flexwonen. Uiteindelijk is ervoor gekozen een 'stoplichtmodel' in te bouwen. De uitkomsten hiervan zijn bestuurlijk gedeeld en vervolgens gestuurd. Op basis waarvan de finale keuze is gemaakt is daardoor niet altijd duidelijk.
- ✓ *Alle geselecteerde en benaderde partijen zijn vastgoed/parkeigenaren met een stevige lokale/regionale worteling. Woningcorporaties, zorginstellingen of andere (semi) overheidsinstellingen spelen nagenoeg geen rol van betekenis. Het moet echter worden vermeld dat* [redacted] *momenteel enkele flexwonen-verkenningen uitvoert. Deze zijn echter bewust buiten de verkenning gehouden*
- ✓ *Alle geselecteerde partijen wilden ook meedoen aan de verkenning en zijn enthousiast over het ondersteuningsaanbod*
- ✓ *De geselecteerde en benaderde partijen zijn allen aangedragen door de gemeenten*
- ✓ *Voor de meeste geselecteerde projecten zijn de ruimtelijke voorwaarden die de gemeente stelt van doorslaggevende betekenis voor een haalbare exploitatie. Door een bestemming vast te stellen of van de bestemming afwijkend gebruik toe te staan bepaalt de gemeente de exploitatieduur of het exploitatieperspectief. Als aan beide kanten de intenties positief zijn zouden de randvoorwaarden en investeringsbeslissingen in een transactiemodel verder moeten worden afgestemd.*

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 september 2018 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: link via doczend naar oude bouwvergunning uit 1955

Dag [redacted]

Ik heb je via Doczend een link naar een bestand gestuurd.
Als het goed is krijg jij dus een mail van Doczend in je mailbox (misschien in de spam-box).
Dit is geen spam of virus ofzo, het is een link naar een document.
En wel de oude bouwvergunning uit 1955 voor de bouw van de kazerne en 4 dienstwoningen aan de Graaf Reinoldweg 31-39 't Harde.
De dienstwoningen horen er nu natuurlijk niet meer bij.

Volgens mij heb je tot 26 september september de tijd om het bestand te downloaden.

Als je vragen hebt dan hoor ik dat graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Gemeente Elburg

MEMO

Bestemd voor: [redacted]

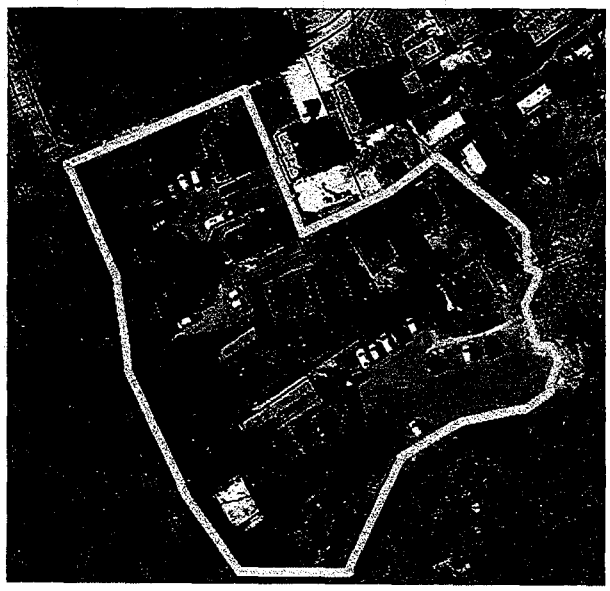
Deze memo is van: [redacted]
Datum: 6 maart 2017
Onderwerp: Legaliseren huisvesting arbeidsmigranten

Legaliseren huisvesting arbeidsmigranten

De gemeente Elburg heeft samen met de regiogemeenten, woningbouwcoöperaties en uitzendbureaus een convenant ondertekend waarin is afgesproken dat de gemeente Elburg zich zal inzetten om faciliterend op te treden om voldoende goede tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken. Voor de gemeente Elburg is de taakstelling vastgesteld op 70-90 bedden.
Arbeidsmigranten komen in de meeste gevallen een aantal maanden naar Nederland en worden in de huidige situatie vaak gehuisvest op vakantieparken. Het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieparken is in strijd met de geldende bestemmingsplannen en het bouwbesluit.
Daarnaast heeft het huisvesten van arbeidsmigranten meestal geen positief effect op de recreatieve mogelijkheden/recreatieve waarde van een recreatiepark.

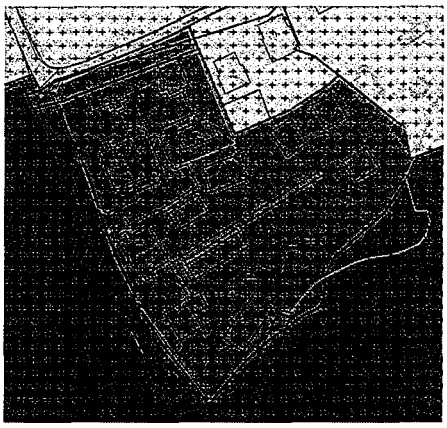
Het voornemen is om in het kader van het regionale convenant de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente te legaliseren. Dit kan door het inzetten van leegstand vastgoed, het plaatsen van tijdelijke huisvesting of het inzetten van een recreatiepark.
Het inzetten/ombouwen van leegstaand vastgoed en het realiseren van tijdelijke huisvesting is eerder (financieel) onderzocht in het kader van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Deze twee opties zijn financieel erg lastig rond te rekenen.

Potentieel in te zetten recreatiepark
Het recreatiepark [redacted] aan de Berkenweg 13 te Doornspijk huisvest in de huidige situatie ook al (illegaal) arbeidsmigranten. Op het park staan 8 'oude' recreatiewoningen. Tevens zijn de afgelopen jaren 7 nieuwe recreatiewoningen (2 tweekappers en 3 vrijstaande recreatiewoningen) gerealiseerd.



De 7 nieuwe recreatiewoningen hebben allen 3 slaapkamers. Per slaapkamer kunnen 2 personen verblijven. In principe kunnen per recreatiewoning 6 personen worden gehuisvest, wat een totaal van 42 personen voor de 7 nieuwe recreatiewoningen betekent.
Voor de 8 'oude' recreatiewoningen is reeds een bouwvergunning voor nieuwbouw verleend.

In totaal zijn dus 15 recreatiewoningen toegestaan op dit recreatiepark, waarmee naar verwachting huisvesting geboden kan worden aan maximaal 90 arbeidsmigranten.



Met het inzetten van [redacted] voor huisvesting van arbeidsmigranten kan aan de volledige taakstelling uit het regio convenant worden voldaan. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de recreatiewoningen allemaal voldoen aan alle eisen (o.a. uit het bouwbesluit) ten aanzien van de huisvesting van 6 arbeidsmigranten in één recreatiewoning.

<u>Waarom zouden we huisvesting van arbeidsmigranten legaliseren (op een recreatiepark)?</u>

Argumenten voor:

- Als je een convenant tekent dan moet je dat ook nakomen;
- Een aantal bedrijven in de gemeente zijn 'afhankelijk' van arbeidsmigranten (bijv. Morren), dan kan je ook maar beter goede huisvesting organiseren;
- Voorkomen erbarmelijke woonomstandigheden voor - en uitbuiting van - arbeidsmigranten;
- Creëren van zicht op permanente bewoning door arbeidsmigranten.

Argumenten tegen:

- Aantrekkingskracht: mogelijk trek je ook arbeidsmigranten die werken in een andere gemeente maar wonen in Elburg, aangezien de huisvesting in onze gemeente goed geregeld wordt;
- Concentratie van grote groepen arbeidsmigranten kan overlast tot gevolg hebben (ervaring van regiogemeenten);
- Onttrekken van een recreatiepark uit het recreatieaanbod.

<u>Twee mogelijke juridische sporen</u>

1. Legaliseren van bewoning door arbeidsmigranten in het bestemmingsplan;
2. Tijdelijk legaliseren van bewoning door arbeidsmigranten middels een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Door middel van een bestemmingsplanwijziging kan bewoning door arbeidsmigranten gelegaliseerd worden. Uitgezocht moet worden welke bestemming in het bestemmingsplan aan de huidige recreatieobjecten gegeven wordt. Is dit de woonbestemming of woonbestemming voor bepaalde doelgroepen of een andere bestemming?

Het legaliseren van de huisvesting van arbeidsmigranten kan ook tijdelijk. Gemeente Oldebroek werkt momenteel dit spoor uit, waarbij de recreatieobjecten worden omgezet naar 'logiesverblijf'. Om de tijdelijkheid te waarborgen wordt het gebruik door arbeidsmigranten in het bestemmingsplan uitgesloten en vervolgens via het gebruiksbesluit wordt huisvesting van arbeidsmigranten voor een aantal jaar (in het geval van Oldebroek 7 jaar) toegestaan. Na de 7 jaar mag de eigenaar geen arbeidsmigranten meer huisvesten in de logiesverblijven, maar kunnen deze objecten bijvoorbeeld worden ingezet als pauzewoningen.

Omgevingsvergunning

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan (maximaal 10 jaar op basis van Bijlage II van Bor) kan huisvesting van arbeidsmigranten in recreatieobjecten tijdelijk worden gelegaliseerd. Na afloop van de vergunningstermijn moeten de recreatieobjecten vervolgens recreatief worden ingezet.

In de tussentijd kan beleid worden ontwikkeld voor dit huisvestingsvraagstuk.

Gemeente Nunspeet heeft het college voorgesteld in te zetten op dit spoor, waarbij een omgevingsvergunning wordt verleend voor 3 jaar (pilot). In die drie jaar wordt toekomstgericht beleid opgesteld.

Voor- en nadelen per juridisch spoor

Bestemmingsplanwijziging

Voordelen:
- Direct een permanente oplossing bieden, maar in het geval van tijdelijkheid aan het toestaan van arbeidsmigranten (zoals bovenbeschreven situatie van Oldebroek) moet na die periode alsnog definitieve huisvesting voor arbeidsmigranten worden gezocht en geldt dit voordeel niet;
- Duidelijkheid/zekerheid voor de omgeving en ondernemer.

Nadelen:
- Permanente oplossing zonder dat er ervaring mee is;
- Minder makkelijk voorwaarden aan te verbinden t.o.v. omgevingsvergunning;
- Afhankelijk van de exacte bestemming/functie kan dit ten koste gaan van het woningcontingent;
- Beloning 'slecht gedrag' van de ondernemer;
- Waardevermeerdering van het vastgoed i.v.m. woonbestemming;
- Definitieve opheffing van een recreatiepark en daarmee definitieve onttrekking van het aanbod op de recreatieve markt.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Voordelen:
- Tijdelijke oplossing waarmee tijd wordt gecreëerd om tot definitief beleid te komen;
- Meer mogelijkheden voor het verbinden van voorwaarden t.o.v. het regelen via het bestemmingsplan;
- Geen definitieve opheffing van een recreatiepark;
- Geen functie-/bestemmingswijziging met waardevermeerdering van het vastgoed.

Nadelen:
- Tijdelijke oplossing voor dit huisvestingsvraagstuk (probleem vooruit schuiven);
- Geen duidelijkheid/zekerheid.

Kanttekeningen/uitzoekwerkingsvragen
- Zodra we het gesprek aan gaan met de ondernemer, kunnen we niet meer terug. Dan moet de ondernemer of hieraan meewerken of we moeten daadwerkelijk handhavend optreden.
  In het geval de ondernemer niet mee wil werken moet ook daadwerkelijk handhavend opgetreden worden. Hiervoor is voldoende capaciteit nodig. Tevens moet in dat geval andere huisvesting worden aangeboden aan de arbeidsmigranten, omdat de kans groot is dat we anders het probleem verplaatsen naar een ander recreatiepark;
- Legaliseren op 1 park of staan we precedentwerking toe?
- Voldoen alle recreatiewoningen aan de eisen van het bouwbesluit voor bewoning?
- Indien we tot bestemmingsplanwijziging overgaan, welke bestemming (wonen?) en functie (woonfunctie of logiesfunctie?) wordt dan toegekend aan de verblijfsobjecten?
- Kunnen we te maken krijgen met planschade?
- Maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten per woning en totaal vastleggen?
- Goede afspraken over het beheer zijn noodzakelijk om overlast te voorkomen (ervaring uit Putten);
- Begrenzing van het aantal verblijfsmaanden?
- Alleen arbeidsmigranten toestaan die werken in Elburg of ook regionaal?
- Wordt er toeristenbelasting geheven in de huidige situatie en hoe is dat in de toekomstig te realiseren situatie?
- Bij het legaliseren middels een omgevingsvergunning is de vraag voor hoeveel jaar de vergunning wordt afgegeven (maximaal 10 jaar)?

Proces
1. Interne keuze of we huisvesting voor arbeidsmigranten gaan legaliseren of dat we de huidige situatie voortzetten (geen legale bewoning en ook geen handhaving);
2. Interne keuze voor juridisch spoor (bestemmingsplan of omgevingsvergunning);
3. Uitwerken proces en uitgangspunten ten aanzien van de kanttekeningen;
4. Gesprek aan gaan met ondernemer.

Gemeente Elburg

MEMO

Bestemd voor: [redacted]

Deze memo is van: [redacted]
Datum: 19 september 2018
Onderwerp: Ambtelijke reactie Elburg op kansenverkenning, groslijst en notitie met leerpunten

Leerpunten

1. In de voetnoot staat 21 februari 2018. Dit moet 21 februari 2019 zijn denk ik. Is aangepast
2. Bij fase 2 derde bullet treken jullie de conclusie dat de behoefte aanzienlijk groter leek dan de gemeenten op dit moment voorzien. Ik heb hier geloof ik al eerder een opmerking over gemaakt. Deze conclusie was twee jaar geleden terecht geweest, maar inmiddels naar mijn mening niet meer. Er zijn allerlei maatregelen genomen door de gemeenten (met name richting corporaties) om de uitstroommogelijkheden te vergroten. Er is onderzoek gedaan naar de wachtlijst. Die blijkt op de Noord Veluwe 35 personen te zijn. Voor het oplossen van die wachtlijst zijn afspraken gemaakt en tevens is voor het waarborgen van de jaarlijkse doorstroming het systeem van de Centrale Uitgang in het leven geroepen.

Rapportage

3. Paragraaf 2.3 onder het kopje 'Situatieschets': zie mijn opmerkingen bij Leerpunten hierover. Is het aantal dat [redacted] noemt (150 mensen) te onderbouwen? Ik vind het echt aan de hoge kant en het doet me denken aan de roep van circa 1,5 jaar geleden vanuit [redacted] en zorginstellingen dat er gigantische wachtlijsten waren. Uit onderzoek is toen gebleken dat de instelling BW + MO in totaal een wachtlijst van 35 personen. Overigens gaven de instellingen daarop ook als reactie dat het veel te laag was ingeschat, maar met andere onderbouwde cijfers konden ze toen ook niet komen. En bovendien: wat is 'de regio' in dit kader. Het onderzoek dat toen is uitgevoerd richtte zich op Noord-Veluwe en Zwolle (IJssel-Vecht) ...waaruit naar voren kwam dat de wachtlijsten in regio Zwolle 3x (namelijk 115) zo hoog was dan Noord-Veluwe. Bij elkaar opgesteld 150 personen...
4. Paragraaf 2.4: In deze rapportage komen jullie voor Elburg op 52 relatieverbrekingen. In de vorige rapportage van 17 mei kwamen jullie voor Elburg op 130 relatieverbrekingen. Die was toen gebaseerd op een rekenmethodiek die [redacted] had aangeleverd. Zijn jullie bewust weer van die rekenmethodiek afgestapt en teruggevallen op de jullie eerdere berekening? En hanteren jullie voor Elburg, Nunspeet en Putten qua relatieverbrekingen dezelfde rekenmethode?
5. Paragraaf 2.6: Jullie hebben mijn inschatting van circa 250 – 300 personen in ongeveer 150 objecten op vakantieparken overgenomen. Daarbij geven jullie in de rapportage de precieze inschatting per park. Van mij mag die precieze inschatting per park uit dit rapport. Alleen de totale inschatting lijkt mij voldoende. Is aangepast.
6. Paragraaf 2.7: in de tabel geven jullie een samenvatting. Aansluitend op mijn eerdere opmerkingen hierboven heb ik dus mijn twijfels bij de 'eenmalig 20' bij cliënten MO/GGZ. En de genoemde 52 personen bij relatieverbrekingen hangt natuurlijk samen met mijn opmerking ten aanzien van de gehanteerde rekenmethode (zie hierboven). Zie opmerkingen bij punt 3 en 4.
7. Paragraaf 3.3 onder kopje 'Herijken afspraken centrale uitgang': hier noemen jullie de contingent afspraak van 2% van de mutaties in de sociale huursector voor inzet BW/MO. Dit is geen vaststaand percentage. Jaarlijks spreken de betrokken gemeenten, corporaties en instellingen hiervoor een benodigd percentage vast. Voor komende jaar zetten we bijvoorbeeld in op het verhogen van dit percentage naar 5%. Maar als de behoefte minder is, stellen we dat percentage weer omlaag bij.

Met opmerkingen [J1]: Zie punt 3 van feedback rapportage

Met opmerkingen [J2]: Alle partijen in het veld (zoals de zorgorganisaties en beleidsregisseur Bert van Putten) schetsen een heel ander beeld dan dat voorkomt uit aangehaald rapport. Zowel de structurele jaarlijkse uitstroom uit Beschermd Wonen/[redacted] als de maatschappelijke opvang (samen 5-10 personen per gemeente per jaar) als de voorgestane intramurale capaciteitswijzigingen (eenmalige uitstroom van 20 personen per gemeente) zijn schattingen die allen betrekking hebben op de 7 gemeenten in de regio Noord-Veluwe. Immers, harde cijfers ontbreken door 'in opbouw zijnde relaties met zorginstellingen' en onvergelijkbare uitstroomregistraties. Duidelijk is dat de vraag naar uitstroommogelijkheden op de (flex) woningmarkt aanzienlijk groter lijkt dan tot op heden voorzien.

Met opmerkingen [J3]: Eerder waren we uitgegaan van het de door [redacted] aangeleverde referentiecijfer dat huwelijken zo'n 30% van het totaal van relatieverbrekingen uitmaakt. Dat hebben we proberen te staven aan CBS-cijfers. Daarin vonden we dat van alle personen die met elkaar samenleven in een huishouden in 2018, 23,5% deel uitmaakt van een huishouden dat ongehuwd samenwoont en 76,5% gehuwd. Om deze reden leek het ons ook aannemelijk dat de 40 jaarlijkse huwelijksontbindingen zo'n 76,5% van het totaal aantal huwelijksontbindingen vormt (dus in totaal 52).

Lijkt me goed om te noemen dat op basis van ingeschatte behoefte hier jaarlijks afspraken over gemaakt worden. Is aangepast

8. Paragraaf 3.4: zie opmerking 4 ten aanzien van paragraaf 2.4. Zie opmerking onder punt 4
9. Paragraaf 3.6: Jullie schatten zowel het aantal (paragraaf 2.6) als de huisvestingsvraag (paragraaf 3.6) aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' beiden op 60 – 100 plaatsen. Heb ik het juist dat jullie er dus vanuit dat dit allemaal 1 persoonshuishouden zijn en zo ja, is dat terecht?
10. Hoofdstuk 4 in tabel 5 geven jullie een samenvatting. De genoemde aantallen hangen uiteraard weer nauw samen met hierboven genoemde opmerkingen. Alleen voor de arbeidsmigranten hebben jullie bij de geschatte huisvestingsvraag per jaar een vraagteken staan. Kunnen jullie op basis van de actuele omvangen en de verwachte prognose niet een minimaal verwachte vraag opnemen. Een inschatting van bijvoorbeeld minimaal 150 lijkt mij reëel op basis van die cijfers.
11. Fase 2: bij de laatste bullet concluderen jullie dat bij de betrokken woningcorporaties het onderwerp 'flexwonen en spoedzoekers' zeer beperkt leeft. Naar mijn mening doen we [redacted] hiermee tekort. Het leeft bij hen namelijk wel degelijk, alleen zetten zij in op hun eigen kantoorlocatie. Die hebben wij als gemeente bewust uit het onderzoek gelaten, omdat we juist wilden onderzoeken op er nog alternatieve locaties zijn. Bij de leerpunten hebben jullie dit ook zo opgenomen. Lijkt mij goed om dat hier ook te benoemen. Is aangepast
12. Fase 3 onder kopje 'b. Brigadegebouw 't Harde': het Brigadegenbouw is volgens mij in eigendom van De Staat (Defensie) en wordt daarom verkocht via het Rijksvastgoedbedrijf. Is aangepast
    Tevens noemen jullie hier dat flexwonen niet als maatschappelijke functie in de zin van het voorkeursrecht wordt gezien. De juristen van het ministerie gebruiken 'publieke functie' in plaats van 'maatschappelijke functie'. Graag die term veranderen, ze waren er erg fel over namelijk....Is aangepast
    Ten behoeve van de passage over de geluidsisolatie lijkt het me goed om te benoemen dat er een goed woon en leefklimaat gegarandeerd moet worden en dat daarvoor met name de geluidsbelasting op de gevel het probleem lijkt. Als geluidsbronnen noemen jullie spoorlijn en Eperweg, volgens mij kan hier de snelweg A28 en het naastgelegen bedrijventerrein ook bij worden genoemd. Is aangepast
    Tenslotte schatten jullie hier in dat het vervangen van het glaswerk voldoende is voor de geluidsbelasting. Hebben jullie hierover contact gehad met een deskundige partij op het gebied van geluid? Ik spreek momenteel namelijk veel partijen die naar aanleiding van de kijkdagen bij het Brigadegebouw komen polsen hoe de gemeente tegenover hun initiatief staat. De meeste partijen komen met verdergaande maatregelen, zoals geluidswallen etc.
13. Tenslotte zijn jullie in de businesscase voor het Brigadegebouw uitgegaan van een exploitatieperiode van 20 jaar. Hebben jullie een dergelijke berekening ook uitgaande van een exploitatieperiode van 10 jaar? Dat lijkt me namelijk een interessante businesscase op basis van tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van maximaal 10 jaar? Hiervoor is in bijlage 2a een passage opgenomen.

Groslijst

14. Op de aangeleverde groslijst valt mij op dat de 'locatie t.o. MFC Aperloo: Hokseberg' groen is geworden. Dit was in de vorige versie oranje. Gezien het dispuut tussen gemeente en [redacted] wil ik deze locatie ook gewoon weer op oranje zetten. Ik snap eerlijk gezegd ook niet waarom deze locatie nu op groen is gezet. We hebben deze locatie ook niet in het vervolgonderzoek meegenomen en zijn juist met [redacted] in gesprek over hun ontwikkelinitiatief en het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met opmerkingen [J4]: Voor een groot deel zullen dit 1- persoonshuishoudens zijn. Maar zeker niet allemaal. Er is eerder geconstateerd dat er zo'n 250-300 mensen wonen in 150 objecten. Dat betekent gemiddeld zo'n kleine 2 personen per object. Hoewel de locatie [redacted] het gemiddelde -met 5 personen per object- behoorlijk optrekt, kunnen we er dus zeker niet van uit gaan dat de groep overige spoedzoekers uit sec 1-persoonshuishoudens bestaat.

Met opmerkingen [J5]: Onder de tabel staat het kopje 'evenwicht', 1e bullet: daar hebben we aangegeven dat er ons inziens minimaal 100 extra huisvestingsplaatsen nodig zijn. Aangezien een substantieel deel van de arbeidsmigranten hier kortdurend verblijft (landelijk worden ze gemiddeld 44 weken bemiddeld), is het lastig een vraag per jaar te definiëren. De groep is immers 'fluide'.

Met opmerkingen [J6]: Mede op basis van ons bezoek aan het Brigadegebouw destijds, waaruit de gepercipieerde overlast beperkt leek én het feit dat er tevens enkele woonhuizen in de directe omgeving 'functioneerden', hebben we de aanname gedaan dat geluidwerend dubbel HR-glas een afdoende maatregel zou moeten zijn.

Met opmerkingen [J7]: Dat hebben we weer rechtgezet. Het was een 'interne' actie en was abusievelijk blijven staan.

Gemeente Elburg

MEMO

Bestemd voor:	[redacted]
Deze memo is van:	[redacted]
Datum:	19 september 2018
Onderwerp:	Ambtelijke reactie Elburg op kansenverkenning, groslijst en notitie met leerpunten

Leerpunten

1. In de voetnoot staat 21 februari 2018. Dit moet 21 februari 2019 zijn denk ik.
2. Bij fase 2 derde bullet treken jullie de conclusie dat de behoefte aanzienlijk groter leek dan de gemeenten op dit moment voorzien. Ik heb hier geloof ik al eerder een opmerking over gemaakt. Deze conclusie was twee jaar geleden terecht geweest, maar inmiddels naar mijn mening niet meer. Er zijn allerlei maatregelen genomen door de gemeenten (met name richting corporaties) om de uitstroommogelijkheden te vergroten. Er is onderzoek gedaan naar de wachtlijst. Die blijkt op de Noord Veluwe 35 personen te zijn. Voor het oplossen van die wachtlijst zijn afspraken gemaakt en tevens is voor het waarborgen van de jaarlijkse doorstroming het systeem van de Centrale Uitgang in het leven geroepen.

Rapportage

3. Paragraaf 2.3 onder het kopje 'Situatieschets': zie mijn opmerkingen bij Leerpunten hierover. Is het aantal dat [redacted] noemt (150 mensen) te onderbouwen? Ik vind het echt aan de hoge kant en het doet me denken aan de roep van circa 1,5 jaar geleden vanuit [redacted] en zorginstellingen dat er gigantische wachtlijsten waren. Uit onderzoek is toen gebleken dat de instelling BW + MO in totaal een wachtlijst van 35 personen. Overigens gaven de instellingen daarop ook als reactie dat het veel te laag was ingeschat, maar met andere onderbouwde cijfers konden ze toen ook niet komen. En bovendien: wat is 'de regio' in dit kader. Het onderzoek dat toen is uitgevoerd richtte zich op Noord-Veluwe en Zwolle (IJssel-Vecht) ...waaruit naar voren kwam dat de wachtlijsten in regio Zwolle 3x (namelijk 115) zo hoog was dan Noord-Veluwe. Bij elkaar opgesteld 150 personen...
4. Paragraaf 2.4: In deze rapportage komen jullie voor Elburg op 52 relatieverbrekingen. In de vorige rapportage van 17 mei kwamen jullie voor Elburg op 130 relatieverbrekingen. Die was toen gebaseerd op een rekenmethodiek die [redacted] had aangeleverd. Zijn jullie bewust weer van die rekenmethodiek afgestapt en teruggevallen op de jullie eerdere berekening? En hanteren jullie voor Elburg, Nunspeet en Putten qua relatieverbrekingen dezelfde rekenmethode?
5. Paragraaf 2.6: Jullie hebben mijn inschatting van circa 250 - 300 personen in ongeveer 150 objecten op vakantieparken overgenomen. Daarbij geven jullie in de rapportage de precieze inschatting per park. Van mij mag die precieze inschatting per park uit dit rapport. Alleen de totale inschatting lijkt mij voldoende.
6. Paragraaf 2.7: in de tabel geven jullie een samenvatting. Aansluitend op mijn eerdere opmerkingen hierboven heb ik dus mijn twijfels bij de 'eenmalig 20' bij cliënten MO/[redacted] En de genoemde 52 personen bij relatieverbrekingen hangt natuurlijk samen met mijn opmerking ten aanzien van de gehanteerde rekenmethode (zie hierboven).
7. Paragraaf 3.3 onder kopje 'Herijken afspraken centrale uitgang': hier noemen jullie de contingent afspraak van 2% van de mutaties in de sociale huursector voor inzet BW/MO. Dit is geen vaststaand percentage. Jaarlijks spreken de betrokken gemeenten, corporaties en instellingen hiervoor een benodigd percentage vast. Voor komende jaar zetten we bijvoorbeeld in op het verhogen van dit percentage naar 5%. Maar als de behoefte minder is, stellen we dat percentage weer omlaag bij.

Lijkt me goed om te noemen dat op basis van ingeschatte behoefte hier jaarlijks afspraken over gemaakt worden.

8. Paragraaf 3.4: zie opmerking 4 ten aanzien van paragraaf 2.4.
9. Paragraaf 3.6: Jullie schatten zowel het aantal (paragraaf 2.6) als de huisvestingsvraag (paragraaf 3.6) aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' beiden op 60 – 100 plaatsen. Heb ik het juist dat jullie er dus vanuit dat dit allemaal 1 persoonshuishouden zijn en zo ja, is dat terecht?
10. Hoofdstuk 4 in tabel 5 geven jullie een samenvatting. De genoemde aantallen hangen uiteraard weer nauw samen met hierboven genoemde opmerkingen. Alleen voor de arbeidsmigranten hebben jullie bij de geschatte huisvestingsvraag per jaar een vraagteken staan. Kunnen jullie op basis van de actuele omvangen en de verwachte prognose niet een minimaal verwachte vraag opnemen. Een inschatting van bijvoorbeeld minimaal 150 lijkt mij reëel op basis van die cijfers.
11. Fase 2: bij de laatste bullet concluderen jullie dat bij de betrokken woningcorporaties het onderwerp 'flexwonen en spoedzoekers' zeer beperkt leeft. Naar mijn mening doen we [redacted] hiermee tekort. Het leeft bij hen namelijk wel degelijk, alleen zetten zij in op hun eigen kantoorlocatie. Die hebben wij als gemeente bewust uit het onderzoek gelaten, omdat we juist wilden onderzoeken op er nog alternatieve locaties zijn. Bij de leerpunten hebben jullie dit ook zo opgenomen. Lijkt mij goed om dat hier ook te benoemen.
12. Fase 3 onder kopje 'b. Brigadegebouw 't Harde': het Brigadegenbouw is volgens mij in eigendom van De Staat (Defensie) en wordt daarom verkocht via [redacted]
    Tevens noemen jullie hier dat flexwonen niet als maatschappelijke functie in de zin van het voorkeursrecht wordt gezien. De juristen van het ministerie gebruiken 'publieke functie' in plaats van 'maatschappelijke functie'. Graag die term veranderen, ze waren er erg fel over namelijk....
    Ten behoeve van de passage over de geluidsisolatie lijkt het me goed om te benoemen dat er een goed woon en leefklimaat gegarandeerd moet worden en dat daarvoor met name de geluidsbelasting op de gevel het probleem lijkt. Als geluidsbronnen noemen jullie spoorlijn en Eperweg, volgens mij kan hier de snelweg A28 en het naastgelegen bedrijventerrein ook bij worden genoemd.
    Tenslotte schatten jullie hier in dat het vervangen van het glaswerk voldoende is voor de geluidsbelasting. Hebben jullie hierover contact gehad met een deskundige partij op het gebied van geluid? Ik spreek momenteel namelijk veel partijen die naar aanleiding van de kijkdagen bij het Brigadegebouw komen polsen hoe de gemeente tegenover hun initiatief staat. De meeste partijen komen met verdergaande maatregelen, zoals geluidswallen etc.
13. Tenslotte zijn jullie in de businesscase voor het Brigadegebouw uitgegaan van een exploitatieperiode van 20 jaar. Hebben jullie een dergelijke berekening ook uitgaande van een exploitatieperiode van 10 jaar? Dat lijkt me namelijk een interessante businesscase op basis van tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van maximaal 10 jaar?

<u>Groslijst</u>

14. Op de aangeleverde groslijst valt mij op dat de 'locatie t.o. MFC Aperloo: Hokseberg' groen is geworden. Dit was in de vorige versie oranje. Gezien het dispuut tussen gemeente en [redacted] wil ik deze locatie ook gewoon weer op oranje zetten. Ik snap eerlijk gezegd ook niet waarom deze locatie nu op groen is gezet. We hebben deze locatie ook niet in het vervolgonderzoek meegenomen en zijn juist met [redacted] in gesprek over hun ontwikkelinitiatief en het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 16:11
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: notitie haalbaarheid Brigadegebouw en afspraak

Dag [redacted]

Bedankt voor de update ten aanzien van het Brigadegebouw.
Het lijkt me goed om een kijkje te nemen, zodat jullie ook een beter inzicht krijgen in de staat van het gebouw (ook energetisch belangrijk natuurlijk) en de verbouwmogelijkheden.
Ik heb mijn contactpersoon bij [redacted] gemaild met het verzoek om een aantal opties op de mail te zetten. Zij is maandag terug van vakantie (ik ben zelf trouwens ook de rest van de week afwezig) dus dan hoop ik van haar te horen.
Maandag spreek ik [redacted] ook. Als de gelegenheid zich voordoet kan ik zijn eventuele interesse ook al eens polsen en misschien wil hij wel mee naar de bezichtiging.

Overigens wordt het woon- en leefklimaat nu niet nader onderzocht door de ODNV. Zij hebben destijds het woon een leefklimaat onderzocht voor de locatie Graaf Reinoldweg 4. Toen hebben ze geconcludeerd dat er vanwege geluid (spoorlijn en snelweg) geen goed woon- en leefklimaat is te garanderen. Ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 hebben ze nu naar dat besluit verwezen, met daarbij de opmerking dat ook de Eperweg nog nadelige invloed heeft. Van mijn collega [redacted] begreep ik dat [redacted] zou hebben gezegd dat wij (of een eventuele koper) maar een bureau moet inhuren om te onderbouwen dat er wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat (met het treffen van maatregelen).
We hebben hier nu nog geen verdere actie op ondernomen, omdat we eerst een inschatting wilden hebben op basis van plattegronden, bezichtiging, businesscase etc.

Al met al lijkt het me goed om snel te bezichtigen en op basis daarvan jullie scenario's uit te werken en te verkennen of er een geïnteresseerde [redacted] is.
Het pand staat namelijk al aangekondigd als 'verwacht' op het biedboek van Rijksvastgoedbedrijf: https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/408/graaf-reinoldweg-39-te-t-harde

Zodra ik een reactie heb van het Rijksvastgoedbedrijf horen jullie dat van mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: notitie haalbaarheid Brigadegebouw en afspraak

Beste [redacted],

Dank nog voor je opmerkingen over de notitie 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. We komen daar snel op terug. Zeker ook omdat sommige opmerkingen ook bij de andere gemeenten terugkomen.

Je vroeg daarnaast nog even naar het vervolgproces rond het Brigadegebouw. Allereerst hebben we een onderlegger gemaakt waarin twee scenario's worden uitgewerkt voor het Brigadegebouw. Om het beeld nog completer te maken, is het wellicht ook handig dat we een locatiebezoek afleggen. Zou jij dat willen organiseren? We kunnen vanaf volgende week. Als jij wat data doorgeeft, prikken we de afspraak. Maar je zult wellicht ook contact moeten leggen met [redacted]

Daarnaast gaf je aan dat de [redacted] onderzoek doet naar het woon- en leefklimaat. Weet je wat de stand van zaken is? Is het anders handig hen hier meteen bij te betrekken?

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:01
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: notitie haalbaarheid Brigadegebouw en afspraak
Bijlagen: Globale haalbaarheid Brigadegebouw.docx

Beste [redacted]

Dank nog voor je opmerkingen over de notitie 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. We komen daar snel op terug. Zeker ook omdat sommige opmerkingen ook bij de andere gemeenten terugkomen.

Je vroeg daarnaast nog even naar het vervolgproces rond het Brigadegebouw. Allereerst hebben we een onderlegger gemaakt waarin twee scenario's worden uitgewerkt voor het Brigadegebouw. Om het beeld nog completer te maken, is het wellicht ook handig dat we een locatiebezoek afleggen. Zou jij dat willen organiseren? We kunnen vanaf volgende week. Als jij wat data doorgeeft, prikken we de afspraak. Maar je zult wellicht ook contact moeten leggen met [redacted]

Daarnaast gaf je aan dat [redacted] onderzoek doet naar het woon- en leefklimaat. Weet je wat de stand van zaken is? Is het anders handig hen hier meteen bij te betrekken?

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 januari 2018 11:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: offerte flexwonen

[redacted]

Ik heb de offerte van Flexwonen vanmorgen met [redacted] besproken en tevens de zaken met hem met zijn [redacted] op doorgesproken.

Hij kan akkoord gaan met de offerte en de keuze voor [redacted] onder voorwaarde dat de provincie de gevraagde subsidie verstrekt (en het definitieve offertebedrag onder de €25.000 komt).
Hij wil overigens beslist niet dat er bij dit uurtarief nog reisuren worden gedeclareerd / dat er mogelijk reisuren tussen zitten (, volgens mij is dat echter niet het geval en zitten de reiskosten (reistijd en km's) net als eventuele verblijfskosten in het uurtarief).
Verder is het onderzoeken van de mogelijkheden die campings kunnen bieden akkoord. In de [redacted] situatie echter alleen voor parken buiten het recreatiecluster.

Ik zie wel mogelijkheden om bijv. in fase 1a zo'n 6 uur (30 wordt 24) en in fase 1b zo'n 4 uur (16 wordt 12) te "beknibbelen". Dan duiken we onder de €25.000. Wat vinden jullie?
Benieuwd ook wat zij daarvan vinden en of ze bereid zijn nog wat te zakken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Dit bericht is afkomstig van
[redacted]

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Als u deze mail onbedoeld hebt ontvangen, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. Door de elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten ontleend worden.

Denk aan het milieu. Print deze mail niet onnodig uit.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 april 2019 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontwikkeling Brigadegebouw
Bijlagen: Verslag informatieavond Brigadegebouw.pdf; Bijlage 1 Situatieschets en plattegrond.pdf

Dag [redacted],

Bedankt voor het doorsturen.
Het lijkt mij vooral ook van belang dat Dienstverlening hiervan op de hoogte is.
Dit gaat namelijk niet via een bestemmingsplanwijziging, maar met een tijdelijke omgevingsvergunning.
Ik stuur het hierbij dus ook door aan [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 april 2019 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontwikkeling Brigadegebouw

hoi [redacted],

tkn.

...en laten we even afstemmen wie welke rol oppakt/op welk moment namens de Gemeente Elburg aanwezig zal zijn.

@Secretariaat: willen jullie het alvast in de agenda plaatsen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 april 2019 15:36
Onderwerp: Ontwikkeling Brigadegebouw

Beste belangstellenden van de ontwikkeling van het Brigadegebouw,

Begin april bent u door ons op de hoogte gebracht van de functiewijziging van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39.

Het voornemen is om in het Brigadegebouw arbeidsmigranten te vestigen. Het pand is daar goed geschikt voor te maken en in de gemeente Elburg is de vraag naar de vestiging van arbeidsmigranten heel hoog. Op 4 april is de buurt op de hoogte gebracht van deze voorgenomen wijziging van het gebruik van het Brigadegebouw. Het verslag van deze informatieavond stuur ik hierbij als bijlage mee. Mocht u feitelijke onjuistheden in dit verslag tegenkomen, dan horen wij dat graag.

De voorgenomen ontwikkeling is negatief ontvangen door de buurt. De bezwaren zijn genoteerd en zijn bij ons bekend. Besloten is om een tweede informatieavond te organiseren. Deze avond staat gepland op dinsdagavond 30 april 2019, dit keer om 19:00. Graag horen wij of u daarbij aanwezig bent. De avond op 30 april zal vooral in het teken staan van de inrichting van het terrein, en hoe we uw wensen kunnen meenemen in de uitwerking van de plannen. Wij hopen op deze avond samen met u tot een goede inrichting van de locatie te komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Volg ons op:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 april 2019 15:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontwikkeling Brigadegebouw
Bijlagen: Verslag informatieavond Brigadegebouw.pdf; Bijlage 1 Situatieschets en plattegrond.pdf

hoi [redacted]

tkn.

...en laten we even afstemmen wie welke rol oppakt/op welk moment namens de Gemeente Elburg aanwezig zal zijn.

@Secretariaat: willen jullie het alvast in de agenda plaatsen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 april 2019 15:36
Onderwerp: Ontwikkeling Brigadegebouw

Beste belangstellenden van de ontwikkeling van het Brigadegebouw,

Begin april bent u door ons op de hoogte gebracht van de functiewijziging van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39.

Het voornemen is om in het Brigadegebouw arbeidsmigranten te vestigen. Het pand is daar goed geschikt voor te maken en in de gemeente Elburg is de vraag naar de vestiging van arbeidsmigranten heel hoog. Op 4 april is de buurt op de hoogte gebracht van deze voorgenomen wijziging van het gebruik van het Brigadegebouw. Het verslag van deze informatieavond stuur ik hierbij als bijlage mee. Mocht u feitelijke onjuistheden in dit verslag tegenkomen, dan horen wij dat graag.

De voorgenomen ontwikkeling is negatief ontvangen door de buurt. De bezwaren zijn genoteerd en zijn bij ons bekend. Besloten is om een tweede informatieavond te organiseren. Deze avond staat gepland op dinsdagavond 30 april 2019, dit keer om 19:00. Graag horen wij of u daarbij aanwezig bent. De avond op 30 april zal vooral in het teken staan van de inrichting van het terrein, en hoe we uw wensen kunnen meenemen in de uitwerking van de plannen. Wij hopen op deze avond samen met u tot een goede inrichting van de locatie te komen.

Met vriendelijke groet,



Volg ons op:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 september 2018 14:03
Aan: [redacted]
CC:

Onderwerp: Re: oplevering concept-rapport 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg' inclusief notitie leerpunten
Bijlagen: Memo reactie Elburg.docx

Beste [redacted]

Bedankt voor de kansenverkenning, groslijst en notitie met leerpunten.
Ik heb de documenten grondig doorgenomen en concludeer dat jullie een mooie rapportage hebben aangeleverd.
Uiteraard heb ik nog een aantal opmerkingen/vragen/verzoeken bij de documenten.
Ik heb dit verwoord in bijgevoegde memo.

Het is overigens een ambtelijke reactie. Vanwege verlof van de betrokken portefeuillehouder kan ik het niet met hem bespreken voor ik jullie van een reactie voorzie.
Ik heb [redacted] in de cc gezet, omdat een aantal van mijn vragen/opmerkingen ook voor hen relevant kunnen zijn.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 september 2018 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: oplevering concept-rapport 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg' inclusief notitie leerpunten

Beste [redacted]

Conform afspraak ontvang je hierbij:

- de 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'
- Een notitie met leerpunten die we uit het totale project hebben gedestilleerd

Je gaf eerder aan ook behoefte te hebben aan 'handvatten' om beter te kunnen beoordelen of eventueel toekomstig vrij te komen vastgoed daadwerkelijk kansrijk is om in te zetten voor de doelgroepen van flexwonen. Daarom stellen we separaat ook het onderliggende rekenmodel voor de business-case beschikbaar.

Het zou fijn zijn als je ons uiterlijk vrijdag 21 september van een reactie kunt voorzien. Wij kunnen dan de laatste week van september gebruiken om eventuele omissies/aanpassingen te verwerken. We hopen dat de rapportage aan je wensen voldoet!

Mede namens [redacted]
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 september 2018 16:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: oplevering concept-rapport 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg' inclusief notitie leerpunten
Bijlagen: Advies Kansen voor flexwonen in Elburg concept 16 september 2018.docx; Leerpunten project verkenning flexwonen Elburg Nunspeet en Putten concept 16 september 2018.docx

Beste [redacted],

Conform afspraak ontvang je hierbij:

- de 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'
- Een notitie met leerpunten die we uit het totale project hebben gedestilleerd

Je gaf eerder aan ook behoefte te hebben aan 'handvatten' om beter te kunnen beoordelen of eventueel toekomstig vrij te komen vastgoed daadwerkelijk kansrijk is om in te zetten voor de doelgroepen van flexwonen. Daarom stellen we separaat ook het onderliggende rekenmodel voor de business-case beschikbaar.

Het zou fijn zijn als je ons uiterlijk vrijdag 21 september van een reactie kunt voorzien. Wij kunnen dan de laatste week van september gebruiken om eventuele omissies/aanpassingen te verwerken. We hopen dat de rapportage aan je wensen voldoet!

Mede namens [redacted]
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 22 oktober 2018 13:17
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Oplevering project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'

Beste [redacted],

We zouden nog even terugkomen op je mail. Allereerst de functieaanduiding in het bestemmingsplan. Zoals je wellicht weet, staat de standaard voor bestemmingsplannen beschreven in het document 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen'. Uit deze standaard blijkt dat je ook zelf specifieke functies binnen een bepaalde bestemming kunt aanbrengen. Op pagina 15 staat dat er ook specifieke functies mogen worden opgenomen als dat nodig is voor een 'goede ruimtelijke ordening. Een specifieke functie is een functie die niet voorkomt op de functielijst. De specificatie bestaat uit een of meer toepasselijke woorden of een Arabisch cijfer.....'

Er zijn genoeg voorbeelden van gemeenten die specifieke functieaanduidingen hebben toegepast in bestemmingsplannen. We hebben echter geen concrete voorbeelden kunnen vinden waarin juist deze aanduidingen ('huisvesting arbeidsmigranten' of 'pauzewoningen') zijn gebruikt. Als we die alsnog vinden, delen we die uiteraard. Mogelijk heeft Dieter interessante casuïstiek voorhanden. Maar vooralsnog lijkt het er op dat Elburg het dan als eerste zou doen. Wij kunnen je dan eventueel helpen om bij [redacted] met een specialist in contact te komen.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 oktober 2018 11:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Oplevering project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'

Beste [redacted],

Ik heb nog even een vraag naar aanleiding van de rapportage Kansenverkenning flexwonen in Elburg.

Ik de rapportage doen jullie de aanbeveling om voor de parken met een recreatiebestemming [redacted] een bestemmingsplanwijziging naar 'wonen' op te starten.

Op die manier bestemmen we eigenlijk het feitelijk gebruik (legaliseren huisvesting arbeidsmigranten en legaliseren huisvesting door overige spoedzoekers).

Jullie raden aan om met de provincie in overleg te treden om te bezien op welke wijze dit geen negatief effect heeft op de woningbouwprogrammering (nieuwbouwlocaties). Dit overleg met de provincie voeren we in het kader van ons project 'Herprogrammeren woningbouw' en het programma Vitale Vakantieparken. En dit overleg zullen we mede op basis van deze rapportage zeker doorzetten!

In de rapportage bevelen jullie aan om een functieaanduiding te hanteren bij de bestemming 'wonen'. Jullie noemen meerdere motivatiegronden hiervoor, zoals het inperken van de waardevermeerdering, maar ook de volgende passage:

Door te kiezen voor een specifieke vorm van wonen is het ook naar de provincie aannemelijk te maken dat deze 'toevoeging' van woningen geen gevolgen moet hebben voor de overige woningbouwprogramma's.

Het gaat immers om een doelgroep die nooit in eerdere behoefteramingen is meegenomen.

Kan ik me goed in vinden. Met een functieaanduiding zorgen we ook dat het tijdelijke woningen voor spoedzoekers zijn i.p.v. reguliere woningen.

Maar dan kom ik op die functieaanduiding. Daar heb ik eigenlijk nog geen ervaring mee.

Naast de mij bekende functieaanduiding 'kamerverhuur' noemen jullie functieaanduidingen als 'huisvesting arbeidsmigranten' of 'pauzewoningen'. Die functieaanduidingen ben ik nog nooit tegengekomen.

Kennen jullie voorbeelden van bestemmingsplannen waar deze functieaanduidingen zijn gebruikt? En mogen wij überhaupt zelf dit soort functieaanduidingen bedenken/formuleren?

Ik heb [redacted] in de cc gezet. Mogelijk kent [redacted] hier voorbeelden van?

Ik heb benieuwd naar jullie reactie. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 september 2018 11:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Oplevering project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'

Beste [redacted]

Conform afspraak ontvang je bijgaand de definitieve:

1. rapportage 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'
2. leerpunten van het project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg, Nunspeet en Putten'
3. groslijs met potentiele flexwonenlocaties en objecten
4. reactie op je memo met eerder gemaakte opmerkingen

Vooralsnog is het de bedoeling dat het project op 11 december a.s. tijdens het regionaal ambtelijk overleg volkshuisvesting wordt gepresenteerd. We hopen dat zowel het proces als het resultaat aan je verwachtingen voldoet. 'n Goed weekend alvast!

Mede namens [redacted] een
Hartelijke groet,

[redacted]

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 oktober 2018 11:56
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Oplevering project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'

Beste [redacted]

Ik heb nog even een vraag naar aanleiding van de rapportage Kansenverkenning flexwonen in Elburg.
Ik de rapportage doen jullie de aanbeveling om voor de parken met een recreatiebestemming [redacted] een bestemmingsplanwijziging naar 'wonen' op te starten.
Op die manier bestemmen we eigenlijk het feitelijk gebruik (legaliseren huisvesting arbeidsmigranten en legaliseren huisvesting door overige spoedzoekers).
Jullie raden aan om met de provincie in overleg te treden om te bezien op welke wijze dit geen negatief effect heeft op de woningbouwprogrammering (nieuwbouwlocaties). Dit overleg met de provincie voeren we in het kader van ons project 'Herprogrammeren woningbouw' en het programma Vitale Vakantieparken. En dit overleg zullen we mede op basis van deze rapportage zeker doorzetten!

In de rapportage bevelen jullie aan om een functieaanduiding te hanteren bij de bestemming 'wonen'. Jullie noemen meerdere motivatiegronden hiervoor, zoals het inperken van de waardevermeerdering, maar ook de volgende passage:
Door te kiezen voor een specifieke vorm van wonen is het ook naar de provincie aannemelijk te maken dat deze 'toevoeging' van woningen geen gevolgen moet hebben voor de overige woningbouwprogramma's.
Het gaat immers om een doelgroep die nooit in eerdere behoefteramingen is meegenomen.

Kan ik me goed in vinden. Met een functieaanduiding zorgen we ook dat het tijdelijke woningen voor spoedzoekers zijn i.p.v. reguliere woningen.
Maar dan kom ik op die functieaanduiding. Daar heb ik eigenlijk nog geen ervaring mee.
Naast de mij bekende functieaanduiding 'kamerverhuur' noemen jullie functieaanduidingen als 'huisvesting arbeidsmigranten' of 'pauzewoningen'. Die functieaanduidingen ben ik nog nooit tegengekomen.
Kennen jullie voorbeelden van bestemmingsplannen waar deze functieaanduidingen zijn gebruikt? En mogen wij überhaupt zelf dit soort functieaanduidingen bedenken/formuleren?

Ik heb [redacted] in de cc gezet. Mogelijk kent [redacted] hier voorbeelden van?

Ik heb benieuwd naar jullie reactie. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 september 2018 11:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Oplevering project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'

Beste [redacted]

Conform afspraak ontvang je bijgaand de definitieve:

1. rapportage 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'
2. leerpunten van het project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg, Nunspeet en Putten'
3. groslijs met potentiele flexwonenlocaties en objecten
4. reactie op je memo met eerder gemaakte opmerkingen

Vooralsnog is het de bedoeling dat het project op 11 december a.s. tijdens het regionaal ambtelijk overleg volkshuisvesting wordt gepresenteerd. We hopen dat zowel het proces als het resultaat aan je verwachtingen voldoet. 'n Goed weekend alvast!

Mede namens [redacted] een
Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 september 2018 11:03
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Oplevering project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'
Bijlagen: Advies Kansen voor flexwonen in Elburg DEFINITIEF september 2018.docx; Memo reactie Elburg opmerkingen JC 27 september.docx; Leerpunten project verkenning flexwonen Elburg Nunspeet en Putten DEFINITIEF september 2018.docx; verkenning fllexwonen Elburg Nunspeet en Putten DEFINITIEF september 2018.xlsx

Beste [redacted],

Conform afspraak ontvang je bijgaand de definitieve:

1. rapportage 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'
2. leerpunten van het project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg, Nunspeet en Putten'
3. groslijs met potentiele flexwonenlocaties en objecten
4. reactie op je memo met eerder gemaakte opmerkingen

Vooralsnog is het de bedoeling dat het project op 11 december a.s. tijdens het regionaal ambtelijk overleg volkshuisvesting wordt gepresenteerd. We hopen dat zowel het proces als het resultaat aan je verwachtingen voldoet. 'n Goed weekend alvast!

Mede namens [redacted] een
Hartelijke groet,

[redacted]

Overleg Expertisecentrum Flexwonen
12 februari 2018

Doelgroepen
Onder andere de volgende doelgroepen:

- Spoedzoekers, zie ook kopje 'Recreatieparken'.
- Arbeidsmigranten, met name gehuisvest op het recreatiepark 'Witte Huis aan de Bosrand' bij de zandverstuiving op 't Harde. 15 woningen met circa 4 tot 6 arbeidsmigranten per recreatiewoning.
- Vergunninghouders: Elburg loopt ver voor op de taakstelling.
- Uitstroom uit tijdelijke instellingen Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang: systeem Centrale Uitgang + onderzoek DSP ten aanzien van de wachtlijsten

Recreatieparken
Beleidsplan Vitale Vakantieparken gemeente Elburg maakt het mogelijk om op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning tijdelijke te wonen in een recreatiemiddel, mits de vergunning aanvrager/bewoner behoort tot één van de 3 doelgroepen:

- Arbeidsmigrant;
- Maatschappelijke opvang (bijv. in een scheiding of tussen 2 woningen in);
- Kwetsbaar persoon (sociaal/psychisch/financieel, soms ook kinderen in het spel).

Hiervoor mag 5% van de toegestane recreatiemiddelen in worden gezet, mits de eigenaar/ondernemer maandelijks bij de gemeente inzichtelijk maakt welke objecten hiervoor in aanmerkingen komen.

Wordt veel gebruik van gemaakt door [redacted] (permanent 15 recreatieobjecten op de lijst hiervoor).
Uitzonderingspositie voor [redacted] Daar staan 21 uitgeponde recreatiewonigen die allemaal worden ingezet voor tijdelijke bewoning op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Dit park is uitermate geschikt voor huisvesting van zorgbehoevenden. Vandaar ook dat zorginstelling [redacted] enkele recreatiewoningen huurt voor cliënten.

[redacted] sluit dit jaar, op deze camping wonen circa 35 huishoudens.

Objecten
Objecten die reeds zijn onderzocht en/of in ontwikkeling zijn (en hierdoor niet meer interessant voor dit onderzoek naar onze mening):

- [redacted], Robbertsmatenstraat 2 Elburg:
  Het huidige kantoor van [redacted] in Elburg zal op den duur sluiten. De gemeente en [redacted] zijn in gesprek over transformatie van het kantoorpand naar 29 tijdelijke wooneenheden voor spoedzoekers. [redacted] heeft schetsen laten opstellen en werkt aan de businesscase.
- Vrijheidschool Elburg, De Wimpel 6 in Elburg. Is in 2016 door [redacted] onderzocht voor transformatie naar huisvesting van vergunninghouders. Financieel onhaalbaar volgens [redacted] Inmiddels staat de school ook niet meer leeg en lijkt de locatie mee te gaan in een grotere gebiedsontwikkeling.
- Voormalig politiebureau Elburg, Gerichtenweg 3 in Elburg. De gemeente heeft [redacted] gevraagd een quickscan uit te voeren naar de mogelijkheden voor het omvormen naar tijdelijke woonvormen. Uit de quickscan blijkt dat de milieuzones van omliggende bedrijven en externe veiligheidscontouren een knelpunt vormen.

Het object dat in eerste opzicht het meest interessant lijkt voor dit onderzoek:

- Brigadegebouw 't Harde, Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
  Pand is nog van De Staat (Defensie), maar recentelijk is door [redacted] contact opgenomen met de gemeente, waarbij aangegeven is dat [redacted] het pand namens Defensie gaat verkopen. Hier is de 'Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017' zoals deze onlangs is gepubliceerd in de Staatscourant en per 1 januari 2018 in werking is getreden op van toepassing. Hoofdstuk 3 van de regeling betreft de verkoop van onroerende zaken aan derden, waaronder de gemeente.
  In het pand wonen momenteel nog 2 personen/huishoudens via anti-kraak contract.

Zeer zorgvuldige communicatie nodig tussen [redacted], gemeente en [redacted] in het vervolgtraject!

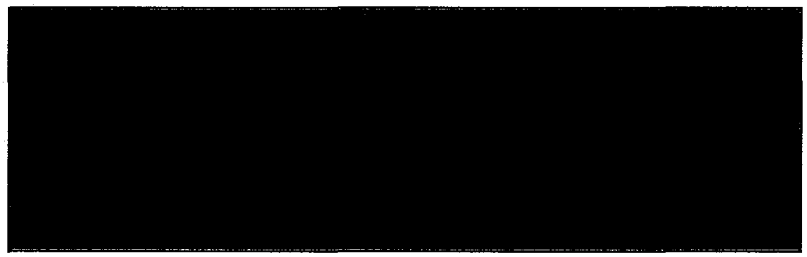
Overige panden/locaties die door collega's van de gemeente zijn ingebracht en mogelijk interessant lijken voor dit onderzoek:

- [redacted]
  Staat volgens mij niet leeg!
- [redacted]
  [redacted] graag verhuizen naar een andere locatie. Voor zover ik weet is het achtergelegen bedrijf [redacted] bezig met aankoop van dit pand.
- [redacted]
  Dit is het park waar nu al arbeidsmigranten zijn gehuisvest, maar niet gelegaliseerd. Er is een keer overleg geweest met de eigenaar [redacted] over de mogelijkheden om de situatie te legaliseren. Gemeente twijfelt nog wat te doen: gedogen, handhaven, legaliseren door bestemmingsplan wijziging, legaliseren met tijdelijke omgevingsvergunning.
- [redacted] Elburg.
  Bij [redacted] staat nog een woning. De woning staat leeg en is in een slechte staat.
- [redacted]
  Is nog in gewoon in gebruik, maar het gerucht gaat dat het pand leeg komt te staan. Eigenaar heeft volgens mij vorig jaar een zeer ernstig ongeluk gehad.
- [redacted]
  Is nog gedeeltelijk in gebruik, maar eigenaren hebben al wel eens aangegeven te willen stoppen.
- In 2016 zijn verschillende locaties in beeld gebracht voor het plaatsen van tijdelijke huisvestingsunits voor opvang van vergunninghouders. Dat is nu eigenlijk niet meer aan de orde.

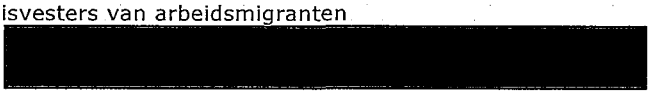
<u>Warme contacten/ingangen</u>

- Woningcorporaties/categorale instellingen
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]niawonen.nl)
  - [redacted]
  - [redacted]
- Zorgpartijen
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]

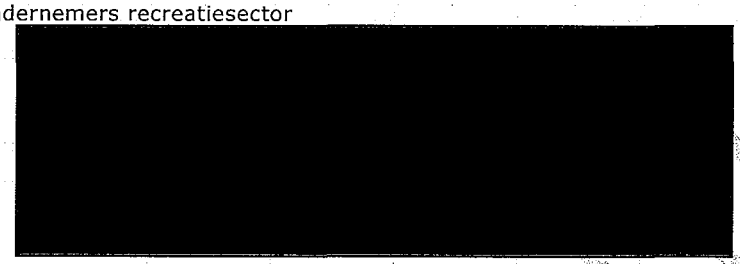
- Makelaars



- Huisvesters van arbeidsmigranten



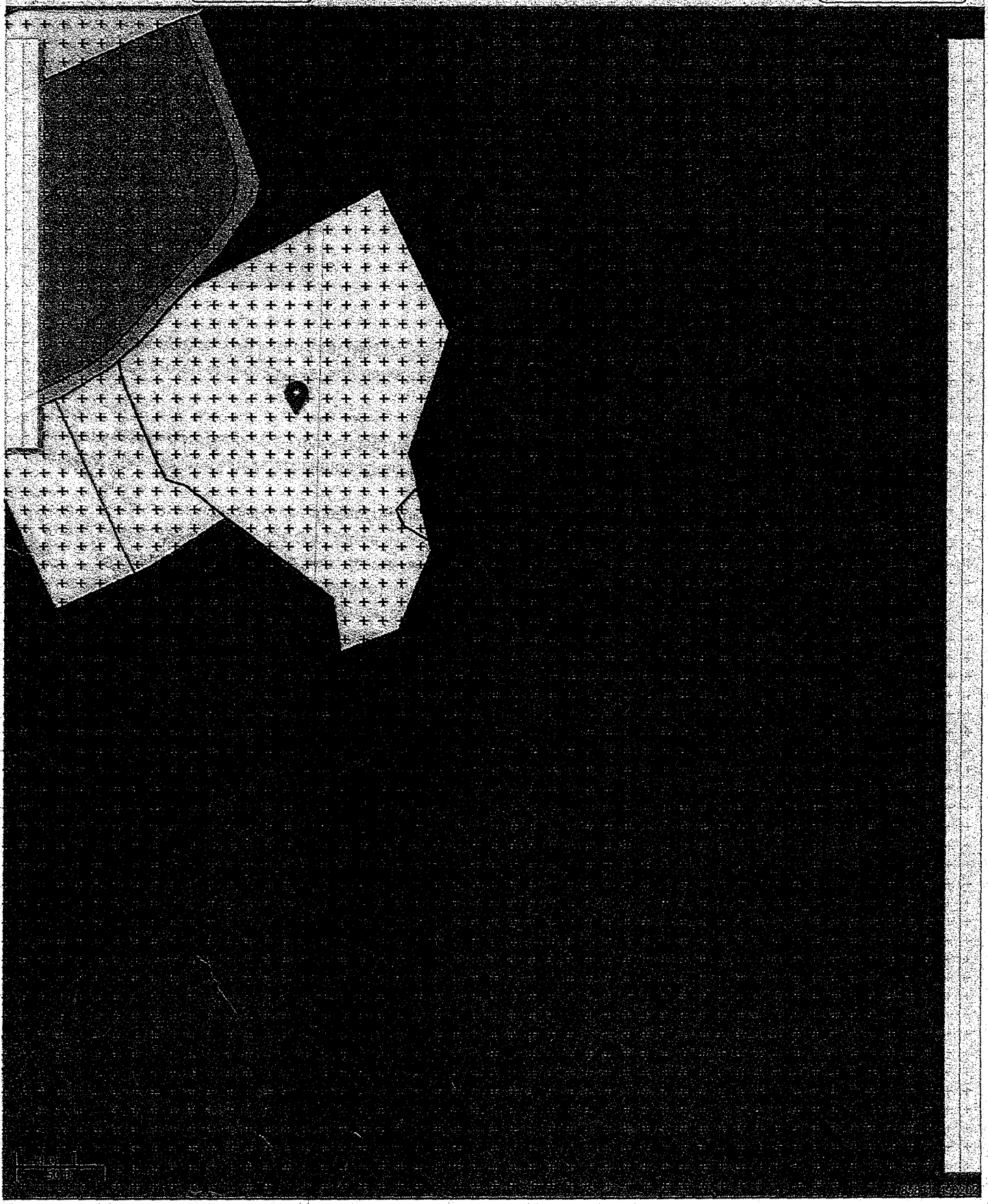
- Ondernemers recreatiesector



VERTROUWELIJK


Google NL
Google Aerodata International Surveys Camera : 117 m 52°23'53"N 5°50'

MR. L. BOLLIER PROD. E-1



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 mei 2018 11:58
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'
Bijlagen: Elburg behoefte flexwonen per doelgroep versie 17 mei.docx

Dag [redacted],

Je had nog een nieuwe versie tegoed van de rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. Hierin hebben we nieuwe cijfers en aangeleverde input verwerkt. Jouw commentaar zat m.n. op twee punten:

1. De hele passage over spoedzoekers op de recreatieparken: die hebben we herzien;
2. De gemeentelijke schattingen van het aantal in Elburg woonachtige arbeidsmigranten: dat hebben we ook aangepast. Overigens komt die schatting redelijk overeen met ons 'eindbeeld'.

Verder kon je je vinden in de opmerkingen die [redacted] eerder maakte. Daarover het volgende:

- [redacted] gaf aan dat vluchtelingen met een verblijfsvergunning binnen de reguliere huisvestingstaak vallen en daarmee geen doelgroep van flexwonen zijn. Zij mogen dan binnen het reguliere takenpakket vallen: maar vergunninghouders zijn er blijven daarmee wel spoedzoekers. Ze moeten de centrale opvang verlaten en zijn daarmee in technische zin 'dakloos'. Er zijn 'toevallig' voor deze groep afspraken gemaakt (de Huisvestingswet stelt dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de huisvesting en de afspraak is dat woningcorporaties die rol oppakken). Dat doet niets af aan het feit dat het wel degelijk 'spoedzoekers' zijn. Om deze reden stellen we voor deze groep zeker te benoemen in de rapportage;
- De passage over de uitstroom uit de MO/[redacted] hebben we in overleg met Bert van Putten grondig herzien;
- De passages over echtscheidingen/relatieverbrekingen zijn eveneens aangepast.

Het boven tafel krijgen van verschillende cijfers bleek toch een iets lastiger klus dan voorzien. In het kader van fase 3 (gedetailleerde voorbereiding en uitwerking) flexwonen project(en) zien we elkaar komende dinsdag 14.00 uur in Elburg.

Laat nog even weten of je eventueel nog behoefte hebt aan een plenaire bijeenkomst. Anders richten we ons vanaf heden volledig op fase 3. Akkoord? Tot dinsdag en mooi Pinksterweekend!

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 mei 2018 10:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'

Dag [redacted]

Bedankt voor de rapportage. Ik denk dat we hiermee inderdaad een goede basis hebben voor het vervolg.

Ik heb twee opmerkingen op de rapportage:

- In de rapportage schat je in dat er 40 - 60 spoedzoekers op vakantieparken in Elburg wonen. Ik denk dat dit aan de lage kant is. [redacted] voert momenteel een onderzoek uit naar bewoning op vakantieparken op de de Veluwe (onder de gemeenten die deelnemen aan het programma Vitale Vakantieparken). Recentelijk hebben zij naar een inschatting van bewoning op de parken gevraagd. Na overleg met [redacted] hebben wij aangegeven dat wij verwachten dat er circa 250 - 300 personen op onze parken wonen in circa 150 objecten. Maar daar zitten de 60-90 arbeidsmigranten in de 15 huisjes op [redacted] bij inbegrepen. Bovendien zitten daar de legale situatie (op basis van de tijdelijke omgevingsvergunning voor bewoning tot 1/1,5 jaar) bij in begrepen. En het wil natuurlijk niet zeggen dat het allemaal spoedzoekers zijn. Onze inschatting is als volgt opgebouwd.
  - [redacted] 70 bewoners in 40 objecten
  - [redacted] 30 bewoners in 15 objecten
  - [redacted] 25 bewoners in 15 objecten
  - [redacted] 50 bewoners in 50 objecten
  - [redacted] 75 bewoners in 15 objecten
  - [redacted] 30 bewoners in 15 objecten
- In de rapportage geef je aan dat de gemeente uitgaat van 60 - 90 arbeidsmigranten die wonen in Elburg. Ook dat is aan de lage kant....we gaan wel uit van wat meer. We weten dat er 60 - 90 arbeidsmigranten op [redacted] zitten. Maar we weten ook dat er verspreid over de andere parken (zie bovenstaande gegevens) nog een aantal arbeidsmigranten zitten. Daarnaast weten we dat er een aantal panden worden ingezet (o.a. in het buitengebied een pand van [redacted]. Al met al gaan we dus uit van wat meer arbeidsmigranten dan 60 - 90. We weten het niet exact, maar weg aan zeker wel van circa 100 - 125 arbeidsmigranten uit.

Verder ben ik benieuwd hoe het staat met jullie onderzoek naar de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw (Graaf Reinoldweg 39 't Harde). Zoals afgesproken beoordelen jullie eerst op basis van de plattegronden (die ik op 28-03 heb doorgestuurd). Tevens is er een mogelijkheid om een bezichtiging in te plannen.

Ik hoor graag van je!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 mei 2018 08:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'

Dag[redacted],

Bijgaand ontvang je de rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. Zoals we ook [redacted] eerder al aangaven: de tekst over de doelgroep 'uitstromer uit de MO/[redacted] moeten we nog afstemmen met [redacted]. Hopelijk biedt het goede handvatten voor ons vervolg. Zie jij gelegenheid op korte termijn je commentaar te leveren? Alvast dank en 'n mooie dag!

Hartelijke groet,

[redacted]

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 mei 2018 10:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'

Dag [redacted],

Bedankt voor de rapportage. Ik denk dat we hiermee inderdaad een goede basis hebben voor het vervolg. Ik heb twee opmerkingen op de rapportage:

- In de rapportage schat je in dat er 40 - 60 spoedzoekers op vakantieparken in Elburg wonen. Ik denk dat dit aan de lage kant is. [redacted] voert momenteel een onderzoek uit naar bewoning op vakantieparken op de de Veluwe (onder de gemeenten die deelnemen aan het programma Vitale Vakantieparken). Recentelijk hebben zij naar een inschatting van bewoning op de parken gevraagd. Na overleg met [redacted] hebben wij aangegeven dat wij verwachten dat er circa 250 - 300 personen op onze parken wonen in circa 150 objecten. Maar daar zitten de 60-90 arbeidsmigranten in de 15 huisjes op [redacted] bij inbegrepen. Bovendien zitten daar de legale situatie (op basis van de tijdelijke omgevingsvergunning voor bewoning tot 1/1,5 jaar) bij in begrepen. En het wil natuurlijk niet zeggen dat het allemaal spoedzoekers zijn. Onze inschatting is als volgt opgebouwd.
  - [redacted] 70 bewoners in 40 objecten
  - [redacted] 30 bewoners in 15 objecten
  - [redacted] 25 bewoners in 15 objecten
  - [redacted] 50 bewoners in 50 objecten
  - [redacted] 75 bewoners in 15 objecten
  - [redacted] 30 bewoners in 15 objecten
- In de rapportage geef je aan dat de gemeente uitgaat van 60 - 90 arbeidsmigranten die wonen in Elburg. Ook dat is aan de lage kant....we gaan wel uit van wat meer. We weten dat er 60 - 90 arbeidsmigranten op [redacted] zitten. Maar we weten ook dat er verspreid over de andere parken (zie bovenstaande gegevens) nog een aantal arbeidsmigranten zitten. Daarnaast weten we dat er een aantal panden worden ingezet (o.a. in het buitengebied een pand van [redacted]. Al met al gaan we dus uit van wat meer arbeidsmigranten dan 60 - 90. We weten het niet exact, maar weg aan zeker wel van circa 100 - 125 arbeidsmigranten uit.

Verder ben ik benieuwd hoe het staat met jullie onderzoek naar de woonmogelijkheden in het Brigadegebouw (Graaf Reinoldweg 39 't Harde). Zoals afgesproken beoordelen jullie eerst op basis van de plattegronden (die ik op 28-03 heb doorgestuurd). Tevens is er een mogelijkheid om een bezichtiging in te plannen.

Ik hoor graag van je!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 mei 2018 08:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'

Dag [redacted],

Bijgaand ontvang je de rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. Zoals we ook [redacted] eerder al aangaven: de tekst over de doelgroep 'uitstromer uit de MO/[redacted] moeten we nog afstemmen met [redacted] Hopelijk biedt het goede handvatten voor ons vervolg. Zie jij gelegenheid op korte termijn je commentaar te leveren? Alvast dank en 'n mooie dag!

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 mei 2018 08:54
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'
Bijlagen: Elburg behoefte flexwonen per doelgroep versie 7 2018.docx

Dag [redacted],

Bijgaand ontvang je de rapportage 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. Zoals we ook [redacted] eerder al aangaven: de tekst over de doelgroep 'uitstromer uit de MO/GGZ moeten we nog afstemmen met [redacted] Hopelijk biedt het goede handvatten voor ons vervolg. Zie jij gelegenheid op korte termijn je commentaar te leveren? Alvast dank en 'n mooie dag!

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 september 2018 16:37
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Reactie Elburg
Bijlagen: Memo reactie Elburg.docx

Beste [redacted],

Hierbij stuur ik jullie nogmaals mijn mail van eerder vandaag door.

Bedankt voor de kansenverkenning, groslijst en notitie met leerpunten.
Ik heb de documenten grondig doorgenomen en concludeer dat jullie een mooie rapportage hebben aangeleverd.
Uiteraard heb ik nog een aantal opmerkingen/vragen/verzoeken bij de documenten.
Ik heb dit verwoord in bijgevoegde memo.

Het is overigens een ambtelijke reactie. Vanwege verlof van de betrokken portefeuillehouder kan ik het niet met hem bespreken voor ik jullie van een reactie voorzie.
Ik heb [redacted] in de cc gezet, omdat een aantal van mijn vragen/opmerkingen ook voor hen relevant kunnen zijn.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat uiteraard graag.

Willen jullie even aangeven of de mail deze keer wel goed is overgekomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 72753

27 december 2017

Regeling van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 december 2017, nr. 2017-0000633622, houdende bepalingen omtrent het materieelbeheer en privaatrechtelijk beheer van onroerende zaken van het Rijk (Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017)

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 4.20, vijfde lid, van de Comptabiliteitswet 2016;

Besluit:

HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1 Begrippen

In deze regeling wordt verstaan onder:
a. *materieelbeheer:* de zorg voor het onderhoud en de instandhouding van onroerende zaken vanaf het moment van inbeheer- of ingebruikneming tot aan het moment van afstoting;
b. *minister:* de minister wie het aangaat.

HOOFDSTUK 2. MATERIEELBEHEER VAN ONROERENDE ZAKEN VAN HET RIJK EN DE ADMINISTRATIES DIE TEN BEHOEVE VAN DAT BEHEER WORDEN BIJGEHOUDEN

Artikel 2 Doelstellingen van materieelbeheer

1. Onroerende zaken worden zodanig aangehouden dat daarmee de continuïteit van de uitvoering van beleid en taken waarvoor de minister verantwoordelijk is wordt gewaarborgd.

2. In beheer of in gebruik genomen onroerende zaken worden zodanig beheerd of gebruikt dat het onnodig ontstaan van schade en kwaliteitsverlies aan die onroerende zaken wordt voorkomen.

3. In beheer of in gebruik genomen onroerende zaken worden zodanig beheerd of gebruikt dat de kans op schade aan derden of aansprakelijkstelling door derden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 3 Risico-inventarisatie

De minister inventariseert de risico's dat:
a. door oorzaken gelegen buiten de organisatie aan onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken aanzienlijke schade kan worden toegebracht;
b. met de onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken aanzienlijke schade aan derden kan worden toegebracht, met als mogelijk gevolg aansprakelijkstelling van de Staat door derden.

Artikel 4 Maatregelen

1. Aan de hand van de inschatting van de kans dat de geïnventariseerde risico's, bedoeld in artikel 3, zich zullen voordoen, besluit de minister of en zo ja welke preventieve maatregelen moeten worden genomen ter voorkoming of beperking van de vastgestelde risico's.

2. De risico's van schade voor en aansprakelijkstelling van de Staat worden om redenen van doelmatigheid in het algemeen niet verzekerd. Een besluit tot verzekeren wordt genomen in overeenstemming met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Minister van Financiën.

3. De minister zorgt voor het herstel van schade aan de onroerende zaak en voor de afwikkeling van aansprakelijkstellingen van de Staat voor door de onroerende zaak aan derden toegebrachte schade.

4. In overleg tussen de minister en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan worden besloten dat de afwikkeling van een schade of aansprakelijkstelling door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geschiedt.

Artikel 5 Beschrijving administratieve organisatie en bijhouden administratie materieelbeheer

De minister zorgt voor:
a. een beschrijving van de administratieve organisatie van het materieelbeheer;
b. de toepassing van de in die administratieve organisatiebeschrijving opgenomen procedures, en
c. het bijhouden van een adequate administratie van het gevoerde materieelbeheer.

Artikel 6 Overtolligstelling onroerende zaken

1. De minister stelt een onroerende zaak overtollig, wanneer deze niet langer nodig is voor de uitvoering van het beleid en de taken waarvoor hij verantwoordelijk is en doet daarvan mededeling aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. De minister kan bij overtolligstelling alleen voorwaarden stellen met het oog op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak na de overdracht van het materieelbeheer, bedoeld in artikel 7, na een besluit tot aanhouden van de onroerende zaak, bedoeld in artikel 8, of na de overdracht van het eigendomsrecht, bedoeld in artikel 9, voor zover die voorwaarden rechtstreeks verband houden met de feitelijke uitvoering van de op hem rustende materieelbeheer van een aan de onroerende zaak grenzende andere onroerende zaak, of verband houden met een op hem rustende verplichting in relatie tot de betreffende onroerende zaak op grond van wet- en regelgeving.

3. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan een minister die belast is met het materieelbeheer van een onroerende zaak vragen deze onroerende zaak overtollig te stellen.

4. Direct na de overtolligstelling van een onroerende zaak draagt de minister het materieelbeheer daarvan over aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

5. De overdracht, bedoeld in het vierde lid, wordt vastgelegd in een proces verbaal van overname, dat door de minister en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt ondertekend. In het proces verbaal kunnen tevens nadere afspraken en voorwaarden als bedoeld in het tweede lid worden vastgelegd.

6. Na de overdracht, bedoeld in het vierde lid, bevordert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanpassing bij het Kadaster van de tenaamstelling van de onroerende zaak en zorgt voor een interne betaling aan de minister. Deze interne betaling is gebaseerd op een marktconforme verkoopprijs voor de onroerende zaak.

7. Het vierde lid is niet van toepassing op door de minister van Buitenlandse Zaken overtollig gestelde onroerende zaken buiten Nederland.

Artikel 7 Herbestemming binnen het Rijk

1. Na de overdracht, bedoeld in artikel 6, vierde lid, gaat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eerst na:
   a. of hij de overtollig gestelde onroerende zaak in gebruik kan geven aan een orgaan of organisatie die onderdeel uitmaakt van rechtspersoon Staat;
   b. of hij de overtollig gestelde onroerende zaak in gebruik kan geven aan een orgaan of organisatie voor wie de huisvesting bij of krachtens wet aan de Staat is opgedragen;
   c. of hij de overtollig gestelde onroerende zaak op verzoek van een minister in gebruik kan geven aan een andere organisaties dan bedoeld onder a en b, voor wie die minister verantwoordelijk is;
   d. of hij de overtollig gestelde onroerende zaak tot gebruik ter beschikking kan stellen overeenkomstig artikel 4, tweede, derde en vierde lid, van de Wet financieel statuut van het Koninklijk Huis, dan wel,
   e. of een minister de overtollig gestelde onroerende zaak wil inzetten voor de uitvoering van beleid of taken waarvoor hij verantwoordelijk is.

2. Wanneer een minister aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kenbaar maakt dat hij de overtollig gestelde onroerende zaak wil inzetten, zorgt deze minister voor de interne betaling aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van een bedrag gebaseerd op een marktconforme verkoopprijs voor de onroerende zaak en draagt de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het materieelbeheer van de onroerende zaak over aan deze minister.

3. De overdracht, bedoeld in het tweede lid, wordt vastgelegd in een proces verbaal van overdracht,

dat door de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties en de minister wordt ondertekend.

4. Voorwaarden als bedoeld in artikel 6, tweede lid, gelden voor de betrokken minister en worden opgenomen in het in het derde lid bedoelde proces verbaal van overname.

5. Na de overdracht, bedoeld in het tweede lid, bevordert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanpassing bij het Kadaster van de tenaamstelling van de onroerende zaak.

Artikel 8 Aanhouden Rijksvastgoed

Indien een overtollig gestelde onroerende zaak niet of niet binnen een redelijke termijn in gebruik kan worden gegeven als bedoeld in artikel 7, eerste lid, onder deel a, b en c, niet of niet binnen een redelijke termijn tot gebruik ter beschikking kan worden gesteld als bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel d, en ook het materieelbeheer van de overtollig gestelde onroerende zaak niet of niet binnen redelijke termijn kan worden overgedragen als bedoeld in artikel 7, tweede lid, beslist de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties of de overtollig gestelde onroerende zaak wordt aangehouden.

HOOFDSTUK 3. PRIVAATRECHTELIJK BEHEER VAN DE ONROERENDE ZAKEN VAN HET RIJK

Artikel 9 Verkoop rijksvastgoed aan derden

1. Indien de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties besloten heeft een overtollig gestelde onroerende zaak niet aan te houden, draagt hij zorg voor een openbare aanbieding van het eigendomsrecht met betrekking tot de onroerende zaak, tenzij:
   a. een andere minister een schriftelijk verzoek heeft ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om de belangstelling voor de overname van het eigendomsrecht van de onroerende zaak te peilen bij een organisatie die geen onderdeel is van de rechtspersoon Staat ten behoeve van haar eigen huisvesting of taakuitoefening, en binnen redelijke termijn na het peilen van de belangstelling overeenstemming wordt bereikt met die organisatie over de overname van het eigendomsrecht;
   b. ingeval er geen verzoek als bedoeld onder a is ingediend of niet binnen redelijke termijn overeenstemming is bereikt met de betreffende organisatie, maar wel binnen redelijke termijn overeenstemming wordt bereikt met een provincie, waterschap of gemeente over overname van het eigendomsrecht met het oog op een herbestemming van de onroerende zaak in de publieke sfeer door die provincie, dat waterschap of die gemeente, of
   c. de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het aannemelijk acht dat er alleen belangstelling voor overname van het eigendomsrecht is bij de huidige gebruiker van de onroerende zaak of bij de eigenaar van een aangrenzende onroerende zaak en binnen redelijke termijn overeenstemming wordt bereikt met die gebruiker of eigenaar over de overname van het eigendomsrecht.

2. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan afzien van het peilen van de belangstelling voor de overname van het eigendomsrecht bij provincies, waterschappen en gemeenten, wanneer de onroerende zaak naar zijn oordeel niet geschikt is voor een herbestemming in de publieke sfeer door een van deze overheden.

3. Bij een openbare aanbieding als bedoeld in het eerste lid wordt het recht van gunning voorbehouden.

4. Voor de overname van het eigendomsrecht wordt een marktconforme prijs betaald aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

5. Voorwaarden als bedoeld in artikel 6, tweede lid, worden door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de overdracht van het eigendomsrecht gesteld aan de nieuwe eigenaar.

Artikel 10 Ingebruikgeving en erfpacht- en opstalrechtverlening aan derden

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan een overtollig gestelde onroerende zaak in afwachting van het ingebruikgeven als bedoeld in artikel 7, eerste lid, indien besloten is de onroerende zaak aan te houden als bedoeld in artikel 8, of in afwachting van de overname van het eigendomsrecht ervan als bedoeld in artikel 9, tijdelijk aan een derde in gebruik geven. Indien voorwaarden zijn gesteld als bedoeld in artikel 6, tweede lid, worden deze bij het tijdelijk in gebruik geven gesteld aan die derde.

2. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan een onroerende zaak die niet overtollig kan worden gesteld, tijdelijk aan een derde in gebruik gegeven, dan wel met betrekking tot deze onroerende zaak een erfpacht- of opstalrecht verlenen aan een derde, voor zover de minister daar, gelet op de feitelijke uitvoering van het beleid en de taken waarvoor hij verantwoordelijk is, geen bezwaar tegen heeft.

3. De minister kan bij het verlenen van toestemming voor de ingebruikgeving van, dan wel erfpacht- of opstalrechtverlening als bedoeld in het tweede lid alleen voorwaarden stellen met betrekking tot het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak na de ingebruikgeving, dan wel de erfpacht- of opstalrechtverlening, voor zover deze voorwaarden rechtstreeks verband houden met de feitelijke uitvoering van het op hem rustende materieelbeheer van de desbetreffende onroerende zaak of een daaraan grenzende andere onroerende zaak of het beleid en de taken waarvoor hij verantwoordelijk is.

4. Indien voorwaarden zijn gesteld als bedoeld in het derde lid, worden deze door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij het tijdelijk in gebruik geven van, of het verlenen van het erfpacht- of opstalrecht met betrekking tot de onroerende zaak, gesteld aan de derde.

5. Aan het tijdelijk in gebruik geven van, dan wel het verlenen van een erfpacht- of opstalrecht met betrekking tot een onroerende zaak aan een derde gaat een openbare aanbieding van het gebruiksrecht dan wel erfpacht- of opstalrecht vooraf, tenzij een verzoek om een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht met betrekking tot de onroerende zaak is ingediend door:
   a. een andere minister ten behoeve van een organisatie als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onderdeel a, en binnen redelijke termijn overeenstemming is bereikt met de desbetreffende organisatie over de verlening van het gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht met het oog op de huisvesting van of taakuitoefening door die organisatie, of
   b. de provincie, het waterschap of de gemeente waarbinnen de onroerende zaak ligt, en binnen redelijke termijn overeenstemming is bereikt over de verlening van het gebruiksrecht, erfpacht of opstalrecht met het oog op een herbestemming van de onroerende zaak in de publieke sfeer door deze provincie, dit waterschap of deze gemeente.

6. Voor het gebruik van of het hebben van een erfpacht- of opstalrecht op onroerende zaken van de Staat betalen derden een marktconforme tegenprestatie aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

7. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ziet af van een openbare aanbieding van een gebruiksrecht wanneer deze gelet op de voorziene maximale duur van de ingebruikgeving niet doelmatig is.

HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 11 Intrekking besluiten en regelingen

De volgende besluiten en regelingen worden ingetrokken, met dien verstande dat ze van toepassing blijven voor zover ze op de dag voor de datum van inwerkingtreding van deze regeling van toepassing waren op grond van lopende overeenkomsten,:
a. het Besluit adviseurs beeldende kunst 1997;
b. de Regeling Asbestbeleid Rijksgebouwendienst;
c. de Regeling Beschikbaarstelling Grafelijke Zalen;
d. de Regeling tarieven Rijksgebouwendienst 2003;
e. de Regeling Procedure Huisvesting Internationale Organisaties 2006;
f. de Regeling Taakverdeling Beheer 2007;
g. de Regeling geschillencommissie voor de Rijkshuisvesting;
h. de Regeling Rekenmethodiek Rijksgebouwendienst 2008;
i. de Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008;
j. de Regeling kostenverdeling brandveiligheidsmaatregelen, Programma brandveiligheid;
k. de Regeling Algemene Voorwaarden Rijksgebouwendienst 2011;
l. de Regeling Algemene Externe Voorwaarden Rijksgebouwendienst 2011;
m. het Mandaatbesluit Rijksgebouwendienst 2013.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2018.

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops

TOELICHTING

I. Algemeen

1. Regels over materieelbeheer en privaatrechtelijk beheer

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) kan op grond van artikel 4.20, vijfde lid, van de Comptabiliteitswet 2016 Rijksbrede regels stellen over het materieelbeheer van de onroerende zaken van het Rijk en de administraties die ten behoeve van dat materieelbeheer worden bijgehouden, alsmede over het privaatrechtelijk beheer van onroerende zaken van het Rijk.

De onderhavige regeling bevat dergelijke regels, die in de plaats komen van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 (RMR 2006) voor zover die regels betrekking hadden op onroerende zaken. Met de inwerkingtreding van de Comptabiliteitswet 2016 is de RMR 2006 vervallen. In de regels is rekening gehouden met het per 2013 vervallen van de leenfaciliteit bij het ministerie van Financiën voor anticiperend en ontwikkelingsgericht handelen in vastgoed en met de Rijksvastgoedportefeuillestrategie 2014 en het daarin opgenomen Kader Overname Rijksvastgoed (KORV), waarmee de ministerraad eind 2013 heeft ingestemd. Op basis van het KORV krijgen ministers die, overeenkomstig de taakverdeling tussen ministers, rijksvastgoed, dat bij hen in materieelbeheer is, overtollig stellen richting Rijksvastgoedbedrijf (RVB), al vooruitlopend op de verkoop daarvan aan derden een interne betaling.

2. Nadere voorwaarden

Het RVB voert namens de minister diens taken op het gebied van het vastgoed uit. Het gaat hier niet alleen om het materieelbeheer van bepaalde – en het privaatrechtelijke beheer van alle onroerende zaken die toebehoren dan wel zijn toevertrouwd aan de Staat, maar ook om de Rijkshuisvesting c.a., de huisvesting van het Koninklijk Huis, de zorg voor architectuur, stedenbouwkundige inpassing, beeldende kunst en duurzaamheid , de dienstverlening aan derden en de aankoop van vastgoed met oog op doorverkoop aan derden. In het Besluit taak RVB 2017 is een en ander nader omschreven. Naast regels in de onderhavige regeling zullen (nadere) voorwaarden, procedures, modellen en beleid ten behoeve van de uitvoering van de vastgoedtaken van de minister van BZK worden gepubliceerd op www.rijksvastgoedbedrijf.nl of, wanneer ze alleen van belang zijn voor ministeries, op het Rijksportaal.

3. Intrekken oude regelingen

Ten slotte voorziet de onderhavige regeling in de intrekking van een aantal (deels) verouderde regelingen. Waar de hier bedoelde regelingen van toepassing worden verklaard in lopende overeenkomsten blijven ze vanzelfsprekend van toepassing.

II. Artikelsgewijs

Artikelen 2 tot met 5

Deze in deze artikelen opgenomen regels komen inhoudelijk overeen met de artikelen 2 tot en met 5 van de voormalige RMR 2006, met dien verstande dat zij in deze regeling vanzelfsprekend alleen betrekking hebben op de onroerende zaken van het Rijk en niet ook op de roerende zaken.

Het materieel beheer van onroerende zaken is gericht op:
a. het zodanig aanhouden van die onroerende zaken dat daarmee de continuïteit van de uitvoering van bij of krachtens wet vastgesteld beleid en taken wordt gewaarborgd;
b. het voorkomen van onnodig kwaliteitsverlies en schade aan die onroerende zaken, en
c. het zoveel mogelijk voorkomen van schade veroorzaakt door die onroerende zaken aan derden of aansprakelijkstelling door derden.

Ervaringen opgedaan bij het geven van invulling aan de doelstellingen van het materieelbeheer bedoeld in artikel 2, in combinatie met regelmatige risico-inventarisaties als bedoeld in artikel 3, het nemen van daarop gebaseerde maatregelen, en ervaringen opgedaan bij het herstel van schades en de afwikkeling van aansprakelijkstellingen van de Staat voor schade van derden als bedoeld in artikel 4 vormen de belangrijkste basis voor het beschrijven en steeds up to date houden van de administratieve organisatie, het toepassen van de daarin opgenomen procedures en het vormgeven en bijhouden van de administratie van het gevoerde materieelbeheer als bedoeld in artikel 5.

Artikel 2, eerste lid

Het geven van invulling aan het materieelbeheer als bedoeld in artikel 2, eerste lid, omvat ook het voeren van publiekrechtelijke procedures met betrekking tot onroerende zaken, het doen van aangifte bij de politie van wederrechtelijk gebruik van onroerende zaken (zoals kraak) met het oog ontruiming van die onroerende zaken op basis van toepassing van artikel 138a Wetboek van Strafrecht en het melden van wederrechtelijk gebruik van onroerende zaken bij gemeentes met het oog op het toepassen door de gemeente van bestuursdwang gericht op ontruiming van die onroerende zaken.

Artikel 2, derde lid

Schades aan derden en aansprakelijkstellingen door derden moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Niet alleen omdat het moeten afhandelen daarvan ondoelmatig is voor de organisatie, maar ook omdat de Rijksoverheid, net als ieder ander, een verantwoordelijkheid naar burgers, bedrijven en instellingen heeft om eventueel (onbedoeld) onrechtmatig handelen zoveel mogelijk te voorkomen.

Wat betreft de afwikkeling van aansprakelijkstellingen voor schades gebaseerd op de (vermeende) onderhoudstoestand van onroerende zaken, wordt erop gewezen dat het ministerie van Infrastructuur en Milieu/Rijkswaterstaat over een aparte afdeling beschikt voor de afwikkeling van schades die zijn ontstaan op rijks(vaar)wegen en voor het claimen van dergelijke schades ook digitaal schadeformulieren beschikbaar stelt.

Artikel 3

De bepalingen in dit artikel leggen de minister de verplichting op de risico's te inventariseren dat door oorzaken van buiten de organisatie aanzienlijke schade aan de onder zijn materieel beheer vallende onroerende zaken kan worden toegebracht en dat door onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken aanzienlijke schade aan derden kan worden toegebracht. Inventarisatie is de eerste noodzakelijke stap in het proces om risico's afdoende te kunnen beheersen.

Artikel 4

Een adequate risicobeheersing omvat in het algemeen de volgende beheersmatige stappen:
a) inventariseren welke risico's er in het kader van het materieelbeheer van de onroerende zaken (kunnen) worden gelopen;
b) inschatten welke kans er bestaat dat de risico's zich zullen voordoen;
c) inschatten wat de gevolgen (effecten) zijn als de risico's zich voordoen, waarbij in het algemeen de kans vermenigvuldigd met het effect een indicatie geeft van de omvang van het risico;
d) bepalen of en in welke mate die risico's beheerst moeten worden door het treffen van maatregelen in de sfeer van preventie (bijvoorbeeld beveiligingsmaatregelen) en/of in de sfeer van de opvang van of het herstel van de gevolgen van de risico's als die zich zullen voordoen (bijvoorbeeld door een calamiteitenplan, waaronder maatregelen voor een adequate bereddering onmiddellijk na het ontstaan van schade);
e) het treffen van preventieve maatregelen om de risico's te verminderen of te voorkomen.

Stap a kan worden teruggevonden in artikel 3, terwijl stappen b t/m e aan de orde komen in het onderhavige artikel.

Behalve aan een calamiteitenplan, kan ook gedacht worden aan het treffen van budgettaire voorzieningen of het verzekeren van bepaalde risico's. Als algemene beleidslijn binnen de Rijksoverheid geldt echter dat het Rijk zich niet verzekert. Belangrijkste motief voor niet-verzekeren is dat, gelet op het gezamenlijke volume en de spreiding van de risico's bij het Rijk, het dragen van eigen risico in het algemeen doelmatiger is dan verzekeren.
Omdat dit motief niet hoeft te gelden voor de risico's waarvoor individuele ministers (departementen) of organisatieonderdelen, zoals baten-lasten-diensten, budgettair verantwoordelijk zijn, is in dit artikel de norm van niet-verzekeren vastgelegd. In gevallen waarin geen sprake is van een substantieel volume en voldoende spreiding van risico, kan verzekeren vanuit doelmatigheidsoogpunt wel een optie zijn. In overeenstemming met de ministers van BZK en Financiën kan dan van de algemene beleidslijn worden afgeweken.

Artikel 5

In dit artikel wordt bepaald dat ministers de administratieve organisatie, waaronder de maatregelen van interne controle (ao/ic) met betrekking tot het materieelbeheer beschrijven en zorg dragen voor een juiste toepassing van de ao/ic. Zij zijn derhalve verantwoordelijk voor een naar opzet en werking adequate ao/ic met betrekking tot hun materieelbeheer. Het voeren van materieelbeheer omvat zowel het verrichten van beheershandelingen als het bijhouden van een administratie.

Bij de beheershandelingen gaat het om het onderhouden, beveiligen en om interne milieuzorg ter voorkoming van schade aan derden of aan het milieu door de onroerende zaak.
Bij gehuurde onroerende zaken moet de zorg vooral gericht zijn op het voorkomen van kwaliteitsverlies, zodat vermogensverlies voor de eigenaar zoveel mogelijk wordt beperkt.
Voor verrichten van beheershandelingen gelden overigens de in artikel 3.4 van de CW 2016 vastgelegde normen doelmatigheid, rechtmatigheid, ordelijkheid en controleerbaarheid. Voor de betekenis van deze begrippen wordt verwezen naar de toelichting op hoofdstuk 3 van de CW 2016.
Bij rechtmatigheid gaat het om het naleven van interne regelingen en van eventuele contractuele bepalingen die aan het gebruik van bepaalde onroerende zaken zijn verbonden.
Indien relevant zal in de ao/ic van het materieel beheer ook rekening gehouden moeten worden met het toepassen van voldoende functiescheiding (scheiding tussen beheren, beschikken, registeren/administreren en controleren).
Voor de registratie van onroerende zaken en beperkt zakelijke rechten kan in belangrijke mate worden teruggevallen op het Kadaster.
Het is zinvol in de ao te voorzien in interne controlemaatregelen. Via accountants of auditors kan invulling worden gegeven aan de (gescheiden) controlerende functie, waarbij men zich vooral zal richten op de opzet en de werking van het materieelbeheer van onroerende zaken.

Het tweede aspect van materieelbeheer omvat het bijhouden van administraties die daarmee samenhangen (administratief beheer), teneinde te kunnen voorzien in de benodigde beheers- of managementinformatie en om die administraties te kunnen gebruiken voor controle- en verantwoordingsdoeleinden. Om die reden wordt in onderdeel c de zorg voor het bijhouden van een adequate administratie aan de minister opgedragen.
Het bijhouden van een adequate administratie van het materieelbeheer betekent niet dat van alle uitgevoerde beheershandelingen een weerslag in de administratie moet zijn terug te vinden.
Het bijhouden van een adequate administratie houdt wel in dat gegevens over de onroerende zaken zodanig worden vastgelegd dat daaraan informatie kan worden ontleend die van belang is voor de beheersing van de risico's die met het materieelbeheer van de onroerende zaken worden gelopen.
Elke minister dient zelf te bepalen van welke gegevens het vanuit risicobeheersing zinvol en relevant is dat die worden vastgelegd, dan wel welke informatie aan de administraties ontleend moet (kunnen) worden.
In het algemeen moet aan een administratie de volgende informatie kunnen worden ontleend:
a. informatie ten behoeve van het eigen management om een doelmatig materieelbeheer te kunnen voeren;
b. informatie ten behoeve van de minister van Financiën in het kader van zijn toezicht op de uitvoering van de begroting;
c. informatie die in het kader van de jaarlijkse verantwoording via het departementaal jaarverslag nodig is om aan de Staten-Generaal verantwoording over het gevoerde materieelbeheer te kunnen afleggen;
d. informatie die op incidentele basis ten behoeve van de verantwoording aan de Tweede Kamer moet kunnen worden overgelegd.

Met betrekking tot installaties in onroerende zaken kan het, afhankelijk van de risico's die daarmee gelopen worden, zinvol zijn om vast te leggen: a) de plaats waar deze installaties zich bevinden, b) wie daarover het dagelijks beheer voert, c) de onderhoudsbeurten en storingen en d) de jaarlijkse en cumulatieve afschrijvingen.
Het hebben van inzicht in de kosten van afschrijving van duurzame zaken is in het algemeen van belang wanneer aan derden tarieven of prijzen in rekening worden gebracht voor verrichtte diensten of geleverde producten.
Ook inzicht in de staat van onderhoud van dergelijke zaken is van belang. Wanneer duurzame zaken niet goed worden onderhouden, kunnen werkprocessen niet meer of in onvoldoende mate worden uitgevoerd en moeten eerder middelen worden aangewend om de zaken opnieuw aan te schaffen.
Adequaat onderhoud kan bovendien een eventuele verkoopprijs positief beïnvloeden.
Bijgehouden kan bijvoorbeeld worden wanneer onderhoud heeft plaatsgevonden, wanneer het eerstvolgende onderhoud zal moeten plaatsvinden, wat er bij het onderhoud is gedaan en/of vervangen, enz. Ook kan het relevant en zinvol zijn om ook het aantal storingen en de aard van deze storingen bij te houden. Deze gegevens kunnen immers van belang zijn bij vervangingsbeslissingen of het doen van een beroep op geldende garantiebepalingen.
Aan administraties van (veroorzaakte) schades en van aansprakelijkstellingen door derden zullen geheel andere inhoudelijke eisen worden gesteld. Naast het bijhouden van gegevens over de meer belangrijke voorgevallen schades en aansprakelijkstellingen (o.a. oorzaak, omvang, frequentie, herstelwijze), zullen vaak ook andere van belang zijnde gegevens moeten worden bijgehouden. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gegevens over de (resultaten van) preventiemaatregelen en met betrekking tot eventueel gesloten verzekeringscontracten (reden van afsluiten, voorwaarden, premies).
De beschikbaarheid van schadestatistieken is een voorwaarde voor het kunnen maken van risicoanalyses.

Wat als meer belangrijke schades en aansprakelijkstellingen moet worden beschouwd, is ter beoordeling van de betrokken minister. Ook kleine schades kunnen belangrijk zijn, met name als het veel voorkomende, identieke schades betreft. Dat kan namelijk wijzen op een enkele oorzaak die alleen door registratie manifest wordt.
In het algemeen moet ervan worden uitgegaan dat er van aansprakelijkstellingen altijd een vastlegging (dossiervorming) zal plaatsvinden.

Artikel 6 Overtolligstelling onroerende zaken

Eerste lid

Dit lid regelt dat de minister die belast is met het materieelbeheer van een onroerende zaak, deze onroerende zaak zo spoedig mogelijk overtollig stelt wanneer hij die zaak niet (langer) nodig heeft voor de uitvoering van het beleid en de taken waarvoor hij verantwoordelijk is.
Overtolligstelling is alleen aan de orde, indien deze de praktische uitvoering van het hier bedoelde beleid of de hier bedoelde taken van een minister niet schaadt. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de onroerende zaak een onlosmakelijk onderdeel vormt van een openbare infrastructurele voorziening waarvoor het materieelbeheer is belegd bij de betreffende minister, dat er concrete plannen liggen voor de bouw, aanleg of uitbreiding van gebouwen of werken op de onroerende zaak in het kader van het beleid of een taak, of dat de onroerende zaak weliswaar niet meer direct benodigd is, maar dat er concrete plannen liggen om de onroerende zaak binnen afzienbare termijn als ruilgrond/object in te zetten ten behoeve van de realisering van concrete plannen ter uitvoering van het beleid of een taak elders. In dat geval ligt het, op dat moment, niet voor de hand de onroerende zaak overtollig te stellen. Plannen om bijvoorbeeld op de onroerende zaak duurzaam energie te laten opwekken voor gebruik door derden zullen als zodanig geen reden kunnen zijn om de onroerende zaak niet overtollig te stellen.
Financiële redenen ontleend aan het bestaan van begrotingsafspraken tussen ministeries op basis waarvan de opbrengsten uit het verlenen van beperkt zakelijke rechten op onroerende zaken of het in gebruik geven daarvan aan derden ten goede komen aan de minister die belast is met het materieelbeheer van de onroerende zaak, behoren bij het al dan niet overtollig stellen geen rol te spelen. Het Rijk heeft geen niet overtollig gesteld vastgoed met het enkele doel er financieel gewin mee te behalen.
Ook de vaststelling door de Minister van BZK dat een onroerende zaak niet langer nodig is voor de uitvoering van de huisvestingstaken waar hij verantwoordelijk voor is, betreft een overtolligstelling.
Ten slotte wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat een onroerende zaak ook voor een deel overtollig kan worden gesteld.

Tweede lid

Een minister die een onroerende zaak overtollig stelt, kan daarbij alleen voorwaarden stellen richting de minister van BZK die zien op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak na de overdracht van het materieelbeheer aan een andere minister, op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak gedurende de periode waarin de onroerende zaak door de minister van BZK wordt aangehouden en op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak na de overdracht van het eigendomsrecht van die onroerende zaak aan een derde. Deze voorwaarden moeten rechtstreeks verband houden met de feitelijke uitvoering van het op hem rustende materieelbeheer van een aan de onroerende zaak grenzende onroerende zaak of verband houden met een op hem rustende verplichting in relatie tot de betreffende onroerende zaak op grond van wet- en regelgeving.
Indien nodig overleggen de minister van BZK en de minister die overtollig stelt met elkaar over de hier bedoelde voorwaarden.
Een voorwaarde die verband houdt met de feitelijke uitvoering van de zorg voor het materieelbeheer van een aangrenzende onroerende zaak zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat bij de verkoop van de overtollig gestelde onroerende zaak een recht van overpad wordt voorbehouden.
Een voorbeeld van een verplichting op grond van wet- en regelgeving is de verplichting voor de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) op basis van artikel 5.3 van de Waterwet om te zorgen voor het vegetatiebeheer in de uiterwaarden van de grote rivieren ongeacht wie eigenaar is van de grond.

Derde lid

Als een onroerende zaak naar het oordeel van de Minister van BZK ten onrechte niet overtollig wordt gesteld, zal de Minister van BZK de desbetreffende minister uitdrukkelijk vragen dit alsnog te doen.

Vierde lid

Zoals in het algemeen deel van deze toelichting reeds is vermeld, is de Minister van BZK verantwoor-

delijk voor het materieelbeheer van overtollige onroerende zaken. Daarom is in dit lid geregeld hoe en wanneer de overdracht van het materieelbeheer (oftewel de zorg voor het onderhoud en de instandhouding) met betrekking tot een overtollig gestelde onroerende zaak aan de Minister van BZK wordt overgedragen. Het begrip *tijdelijk beheer,* dat genoemd werd in artikel 9, vierde lid, van de voormalige Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006 (RMR 2006), wordt niet gebruikt, omdat de Comptabiliteitswet 2016 dit begrip niet kent.

Vijfde lid

In het proces-verbaal van overname kunnen ook nadere afspraken met de overdragende dienst worden vastgelegd, die bij de overdracht van belang zijn. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken met betrekking tot vóór de overdracht ontstane milieurisico's. De verantwoordelijkheid voor de gevolgen van dergelijke risico's ligt bij het overdragende ministerie, tenzij de Minister van BZK die verantwoordelijkheid expliciet heeft overgenomen.

Zesde lid

Dit lid komt voor wat betreft betalingsaspect overeen met de inhoud van artikel 9, negende lid, tweede volzin, van de voormalige RMR 2006. Bij het verkopen, verhuren en verpachten van en het verlenen van beperkt zakelijk rechten op onroerende zaken aan derden, wordt een marktconforme prijs in rekening gebracht (dat is geregeld in hoofdstuk 3 van deze regeling). Ook bij de interne overdracht van het materieelbeheer van onroerende zaken wordt dit uitgangspunt gehanteerd.
Op grond van het KORV krijgt de minister die een onroerende zaak, die bij hem in materieelbeheer is, overtollig stelt en het materieelbeheer van die onroerende zaak overdraagt aan de Minister van BZK, initieel een lager bedrag dan de op dat moment geldende marktwaarde. Bij verkoop van de onroerende zaak aan een derde ontvangt hij indien mogelijk nog een nabetaling.

Zevende lid

Dit lid ziet op de overtollig gestelde onroerende zaken buiten Nederland die in materieelbeheer zijn bij de minister van Buitenlandse Zaken. De verkoop van deze overtollig gestelde onroerende zaken gebeurt niet door de minister van BZK, maar door (ambtenaren van) het ministerie van Buitenlandse Zaken, onder verantwoordelijkheid van de minister van BZK. De minister van BZK heeft voorwaarden gesteld aan deze verkoop. Het hier bedoelde grondgebied van Nederland omvat overigens het grondgebied van zowel het Europese als het Caribische deel van Nederland (Bonaire, Sint Eustatius en Saba).

Artikel 7 Herbestemming binnen het Rijk

In dit artikel wordt aangegeven wat procedureel gezien de volgende stap is, zodra de Minister van BZK het materieelbeheer van de overtollig gestelde onroerende zaak heeft overgenomen.

In dit geval zal hij eerst nagaan of hij de onroerende zaak:
- in gebruik kan geven aan een orgaan of organisatie die onderdeel uitmaakt van de rechtspersoon Staat,
- in gebruik kan geven aan een orgaan of organisatie voor wie de huisvesting bij of krachtens wet aan de Staat is opgedragen,
- in gebruik kan geven aan een organisatie voor wie een minister die verantwoordelijk is voor die organisatie een verzoek heeft ingediend, of
- tot gebruik ter beschikking kan stellen aan het koninklijk huis.

Het betreft hier ingebruikgeving en terbeschikkingstelling op basis van de huisvestingstaken zoals verwoord in de artikelen 2 en 3 van het Besluit taak RVB 2017van de Minister van BZK. Wanneer een onroerende zaak wordt ingezet voor de uitvoering van deze huisvestingstaken blijft het materieelbeheer van deze onroerende zaak bij de Minister van BZK.
Ook zal hij nagaan of een andere minister de onroerende zaak wil inzetten voor de uitvoering van beleid of taken waarvoor deze verantwoordelijk is.
Bij andere minister moet met name gedacht worden aan de Minister van Defensie en de Minister van I&W). Zij maken voor de taakuitoefening van de krijgsmachtdelen en van Rijkswaterstaat namelijk geen gebruik van onroerende zaken die door de minister van BZK conform diens huisvestingstaak als bedoeld in artikel 2 Besluit taak RVB 2017 aan hen in gebruik zijn of worden gegeven. Zo nodig moet een onroerende zaak die nodig is voor de taakuitvoering van de krijgsmachtdelen of van Rijkswaterstaat door hen zelf worden aangekocht of aangehuurd.
Ook andere ministers dan de ministers van Defensie en van I&W mogen echter aangeven dat zij een overtollig gestelde onroerende zaak willen inzetten voor de uitvoering van beleid of taken waarvoor zij verantwoordelijk zijn.
Indien een andere minister de onroerende zaak wil inzetten voor de uitvoering van beleid of taken

waar hij verantwoordelijk voor is en bereid is om een marktconforme koopprijs voor die onroerende zaak te betalen aan de minister van BZK (een interne betaling), wordt de zorg voor het materieelbeheer van die onroerende zaak aan hem overgedragen. Deze overdracht wordt vastgelegd in een proces verbaal van overname. Voorwaarden gesteld bij de overtolligstelling van de onroerende zaak en eventuele nadere afspraken worden eveneens vastgelegd in dit proces verbaal.

Artikel 8 Aanhouden Rijksvastgoed

Indien de Minister van BZK de overtollig gestelde onroerende zaak niet direct zelf kan inzetten voor de uitvoering van zijn huisvestingstaken en ook andere ministers geen belangstelling hebben voor de onroerende zaak, beslist de Minister van BZK of er redenen zijn om de onroerende zaak (voorlopig) aan te houden en in elk geval (nog) niet aan derden te verkopen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer hij de onroerende zaak zelf alsnog binnen afzienbare tijd kan inzetten voor de uitoefening van de huisvestingstaken waar hij verantwoordelijk voor is of wanneer de onroerende zaak naar verwachting op termijn een hogere waarde zal hebben en de kosten verbonden aan het in eigendom aanhouden ruimschoots uit de opbrengsten van een tijdelijke ingebruikgeving (verhuring, verpachting) van de onroerende zaak aan derden en die hogere waarde zullen worden gedekt. Als besloten wordt tot het aanhouden van een overtollig gestelde onroerende zaak, wordt deze zoveel mogelijk, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, tijdelijk in gebruik gegeven aan derden.
De inhoud van het onderhavige artikel stemt overeen met de inhoud van de laatste zinsnede van artikel 9, zesde lid, van de RMR 2006 en de daarbij gegeven toelichting.

Artikel 9 Verkoop rijksvastgoed aan derden

Dit artikel bevat regels met het oog op de gang van zaken wanneer een onroerende zaak niet kan worden ingezet voor de uitoefening van huisvestingstaken van de minister van BZK, andere ministers geen belangstelling hebben voor inzet van de onroerende zaak en de Minister van BZK vervolgens besloten heeft om de onroerende zaak niet aan te houden, zodat verkoop aan derden mogelijk is.
Bij verkoop van vastgoed van de Staat moet uiteraard worden voldaan aan de Europese kaders voor staatssteun, privaatrechtelijke verplichtingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Kernbegrippen hierbij zijn marktconformiteit, transparantie en openbaarheid.
Het uitgangspunt bij verkoop van rijksvastgoed aan derden is dat een openbare aanbieding plaatsvindt. Slechts in drie specifieke gevallen, genoemd in het eerste lid, onderdelen a, b en c, kan een uitzondering op dit uitgangspunt worden gemaakt door de Minister van BZK.

Eerste lid, onderdeel a

Openbare aanbieding van het eigendomsrecht met betrekking tot een onroerende zaak vindt (nog) niet plaats als een minister een verzoek heeft ingediend om de belangstelling voor de overname van het eigendomsrecht te peilen bij een organisatie waarvoor deze minister verantwoordelijk is.
Een dergelijk verzoek kan gericht zijn op een specifieke onroerende zaak waarvoor door de Minister van BZK een nieuwe eigenaar wordt gezocht, maar ook op onroerende zaken in het algemeen die wellicht door de desbetreffende organisatie zouden kunnen worden aangewend voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering. Dat de onroerende zaak door de desbetreffende organisatie daadwerkelijk wordt aangewend voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering is essentieel. Met deze aanwending wordt namelijk invulling gegeven aan een herbestemming in de publieke sfeer, waarvoor afgeweken mag worden van het openbaarheidsbeginsel.
Het is van belang dat de onderhandelingen met de desbetreffende organisatie binnen een redelijke termijn worden afgerond, omdat de Minister van BZK in de tussentijd verantwoordelijk is voor de kosten van het materieel beheer (onderhoud en de instandhouding) van de overtollig gestelde onroerende zaak.
Wanneer het verzoek van een minister gericht is op onroerende zaken in het algemeen die door de door hem genoemde organisatie zouden kunnen worden aangewend voor haar huisvesting of taakuitvoering, is het aan de Minister van BZK om te bepalen of een individuele onroerende zaak daarvoor geschikt is.

Eerste lid, onderdeel b

Gegeven de wens om onroerende zaken die eigendom zijn van de Staat zo mogelijk opnieuw een bestemming te geven in de publieke sfeer, kan ook ten behoeve van andere overheden en daaronder vallende diensten worden afgezien van een openbare aanbieding. Van een bestemming in de publieke sfeer is in ieder geval sprake indien de onroerende zaak volledig wordt aangewend voor de huisvesting van die overheid, voor de aanleg van openbaar toegankelijke infrastructurele voorzieningen of voor de uitvoering van publieke taken die volledig met publieke middelen van die overheid worden bekostigd.
Het gaat hier om het feitelijke gebruik van de onroerende zaak direct na de eigendomsoverdracht. De

(publiekrechtelijke) ruimtelijke ordeningstechnische bestemming die deze eventueel krijgt van een gemeente is niet van belang.
Voor andere vormen van herbestemming (bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, een winkelcentrum, een bedrijfsterrein of commercieel te gebruiken kantoren) kunnen de betrokken overheden een beroep doen op de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en op basis daarvan een wettelijke claim leggen, waar ook de Minister van BZK aan gebonden is.
Nadere beleidsregels omtrent wat wel en niet onder 'het opnieuw een bestemming geven in de publieke sfeer' moet worden verstaan, zullen worden gepubliceerd op www.rijksvastgoedbedrijf.nl.

Eerste lid, onderdeel c

Wanneer het naar het oordeel van de Minister van BZK aannemelijk is dat er geen belangstelling zal zijn voor de onroerende zaak bij anderen dan de huidige gebruiker of de aangrenzende eigenaar, kan de Minister van BZK eventueel afzien van een openbare aanbieding van het eigendomsrecht.
Van het ontbreken van belangstelling bij anderen dan de aangrenzend eigenaar of eigenaren kan bijvoorbeeld sprake zijn, wanneer de onroerende zaak slechts via zijn of hun grond kan worden ontsloten. Kan de onroerende zaak slechts via de grond van een aangrenzend eigenaar worden ontsloten, dan ligt het voor de hand af te zien van een openbare aanbieding en de daarmee gemoeide kosten te besparen. Is ontsluiting mogelijk via de gronden van meerdere aangrenzende eigenaren, dan is een aanbieding waaraan alleen zij kunnen deelnemen de meest aangewezen weg.
Dat er alleen belangstelling zal zijn bij een huidige gebruiker van een onroerende zaak zal niet snel aangenomen kunnen worden. Een onroerende zaak kan immers ook in verhuurde staat worden verkocht. Is dit laatste het geval, dan ligt een openbare aanbieding van het eigendomsrecht wel voor de hand.

Tweede lid

Wanneer een onroerende zaak op voorhand, bijvoorbeeld vanwege de omvang of de ligging van die onroerende zaak, niet geschikt is om opnieuw een bestemming te krijgen in de publieke sfeer, kan de minister afzien van aanbieding van die onroerende zaak aan provincie, waterschap en gemeente.

Derde lid

Het voorbehouden van het recht van gunning is noodzakelijk om niet de indruk te wekken dat elk bod zonder meer geaccepteerd zal worden.

Artikel 10 Ingebruikgeving en erfpacht- en opstalrechtverlening

Dit artikel bevat regels voor het tijdelijk aan derden in gebruik geven van zowel overtollig –, als niet overtollig gestelde onroerende zaken van de Staat en voor het ten behoeve van derden vestigen van een erfpacht- of opstalrecht op niet overtollig gestelde onroerende zaken van de Staat. Ingebruikgeving omvat het verpachten, verhuren, in bruikleen geven en op andere wijze tijdelijk in gebruik geven. Het erfpacht- en opstalrecht zijn beperkt zakelijke rechten.
Net als bij verkoop, moet bij het in gebruik geven van en het vestigen van beperkt zakelijke rechten op vastgoed van de Staat worden voldaan aan Europese kaders voor staatssteun, privaatrechtelijke verplichtingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De kernbegrippen zijn ook hier marktconformiteit, transparantie en openbaarheid.
In de praktijk kan een derde de Staat om een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht verzoeken met betrekking tot Staatsgrond. De Staat kan op zijn beurt ook uit eigen initiatief een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht aan derden aanbieden. Het kan bij een erfpacht- of opstalrecht bijvoorbeeld gaan om een windmolenpark (opstal) of een agrarische of industriële erfpacht.
Het gaat bij een erfpacht- of opstalrechten altijd om niet overtollig gestelde onroerende zaken. Als een onroerende zaak overtollig gesteld is, geldt immers artikel 9.

Eerste lid

Het is niet altijd mogelijk om een overtollig gestelde onroerende zaak terstond in te zetten voor huisvestingstaken van de minister van BZK, over te dragen aan een andere minister conform artikel 7 van de onderhavige regeling of te verkopen aan een derde. Ook kan op basis van artikel 8 om financiële redenen zijn besloten de onroerende zaak tijdelijk aan te houden. In dergelijke gevallen kan een onroerende zaak tijdelijk in gebruik worden gegeven aan een derde.
Wanneer de minister die de onroerende zaak overtollig heeft gesteld op grond van artikel 6, tweede lid, voorwaarden heeft gesteld met het oog op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak, dan moeten deze voorwaarden natuurlijk ook bij het tijdelijk gebruik in acht worden genomen.

Tweede en derde lid

Met betrekking tot een niet overtollig gestelde onroerende zaak kan door de minister van BZK (tijdelijk) een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht worden verleend aan een derde, wanneer de minister die belast is met het materieelbeheer van die onroerende zaak daar, gelet op de feitelijke uitvoering van het beleid en de taken waar hij verantwoordelijk voor is, geen bezwaar tegen heeft.
Die minister kan zo nodig ook voorwaarden stellen. Die voorwaarden moeten echter rechtstreeks verband houden met de feitelijke uitvoering van het materieelbeheer van de onderhavige onroerende zaak of een daaraan grenzende andere onroerende zaak of met het beleid en de taken waar hij verantwoordelijk voor is, en betrekking hebben op het gebruik (inclusief de duur daarvan) en de inrichting van de onroerende zaak, zonder de aard van het gebruik of de inrichting van de onroerende zaak voor te schrijven. Het kan immers niet zo zijn dat door het stellen van voorwaarden (indirect) de bestaande taak- en bevoegdheidsverdeling tussen ministers met betrekking tot rijksvastgoed terzijde wordt geschoven.
De hierboven in de toelichting op artikel 6, tweede lid, genoemde verplichting van de Minister van I&W met betrekking tot het uitvoeren van vegetatiebeheer in de uiterwaarden van de grote rivieren kan in dit verband worden aangemerkt als een voorbeeld van een op hem rustende zorg voor het materieelbeheer van de betreffende onroerende zaken. Een voorbeeld van een voorwaarde gesteld in verband met het materieelbeheer van de onroerende zaak kan dus zijn het opnemen in de overeenkomst van ingebruikgeving, erfpacht- of opstalrechtverlening van een bepaling op grond waarvan de Minister van I&W (voor deze Rijkswaterstaat) te allen tijde toegang heeft tot het perceel waarvoor een gebruiksrecht, erfpacht of opstalrecht wordt verleend, om het vegetatiebeheer te verzorgen.

Vijfde lid

Ook voor het (tijdelijk) verlenen van een gebruiksrecht, erfpacht- en opstalrecht met betrekking tot onroerende zaken van de Staat aan derden geldt in beginsel een openbare aanbiedingsplicht. Dit betekent dat, net als bij verkoop, alle burgers, bedrijven en andere overheden in staat worden gesteld om een dergelijk recht te verwerven. Als er een verzoek ligt van een andere minister, ten behoeve van een organisatie waarvoor hij verantwoordelijk is, en er binnen redelijke termijn overeenstemming is bereikt met die organisatie over de verlening van het recht met het oog op de eigen huisvesting van of taakuitoefening door die organisatie, is openbare aanbieding niet aan de orde. Hetzelfde geldt wanneer er een verzoek ligt van een provincie, waterschap of gemeente en binnen redelijke termijn overeenstemming is bereikt over de verlening van het recht met het oog op een herbestemming van de onroerende zaak in de publieke sfeer door deze provincie, dit waterschap of deze gemeente. Provincies, waterschappen en gemeenten vragen de Staat regelmatig om een opstalrecht op Staatsgrond voor (openbare) infrastructurele voorzieningen, zoals viaducten, bruggen en duikers.

Zesde lid

Voor het hebben van een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht op een onroerende zaak van de Staat betalen derden een markconforme tegenprestatie aan de minister van BZK.

Zevende lid

Wanneer een openbare aanbieding van een gebruiksrecht gelet op de voorziene maximale duur van de ingebruikgeving niet doelmatig is naar het oordeel van de minister van BZK, kan worden afgezien van een openbare aanbieding van het gebruiksrecht. Een openbare aanbieding kan bijvoorbeeld ondoelmatig zijn als het gaat om een overeenkomst voor maximaal enkele maanden, die bovendien niet verlengd kan worden.

Artikel 11 Intrekking besluiten en regelingen

In dit artikel is een aantal ministeriële besluiten en regelingen ingetrokken.
Waar de genoemde besluiten en regelingen van toepassing zijn op grond van lopende overeenkomsten, blijven ze wel van toepassing.
Voor zover de inhoud van de ingetrokken besluiten en regelingen nog relevant is, zal deze, waar nodig aangepast of verduidelijkt, worden gepubliceerd en actueel gehouden op het Rijksportaal of op www.rijksvastgoedbedrijf.nl.

Onderdeel a

Het Besluit adviseurs beeldende kunst 1997 was een besluit over de inhuur van externe adviseurs met het oog op de uitvoering van de taak van de Minister van BZK met betrekking tot de inpassing van beeldende kunst in rijksvastgoed dat onder zijn materieelbeheer viel.
Nadere algemene regels voor dergelijke inhuur in een aparte regeling zijn niet nodig.

Het Besluit Adviseurs beeldende kunst 1997 bevatte bovendien een taakbeschrijving die inmiddels door de praktijk (bijvoorbeeld door de opbouw van kennis en systemen in de eigen organisatie) is achterhaald.
Bij de inhuur van externen zal de Minister van BZK precies aangeven wat hij wel en niet van hen verwacht.

Onderdeel b

De Regeling Asbestbeleid Rijksgebouwendienst bevatte regels met betrekking tot het inventariseren van asbest in vóór 1 december 2000 door de toenmalige Rijksgebouwendienst aangekochte en aangehuurde onroerende zaken waarvan de bouw voor 31 december1993 is gestart, en het zo nodig verwijderen daarvan, de prioritering en het kostenaspect, zowel in relatie tot de verhuurder als tot de (rijksinterne) gebruiker.

Onderdeel c

De Regeling Beschikbaarstelling Grafelijke Zalen bevatte voorschriften met betrekking tot de beschikbaarstelling van de Ridderzaal, de Rolzaal, de Weeskamer, de De Lairessezaal en de Kelderzaal aan de Kamers der Staten Generaal, Hoge Colleges van Staat, regering of individuele ministers, en met betrekking tot de kosten ter zake.

Onderdeel d

De Regeling tarieven Rijksgebouwendienst 2003 bevatte een regeling met betrekking tot het door de Rijksgebouwendienst in rekening kunnen brengen van kosten, die niet begrepen waren in de gebruiksvergoeding die partijen in het kader van de rijkshuisvesting aan de Rijksgebouwendienst verschuldigd waren, en de berekening van de hoogte van die kosten.

Onderdeel e

In de Regeling Procedure Huisvesting Internationale Organisaties 2006 was een procedure opgenomen voor en worden voorwaarden gesteld met betrekking tot de huisvesting van internationale organisaties door de Rijksgebouwendienst.

Onderdeel f

De Regeling Taakverdeling Beheer 2007 bevatte een verdeling van de taken en verantwoordelijkheden en de daarmee gemoeide kosten met betrekking tot beheer, onderhoud en (weder)oplevering van gebouwen, werken en terreinen die door de Rijksgebouwendienst in het kader de rijkshuisvesting in gebruik waren gegeven, tussen de Rijksgebouwendienst en de gebruiker.

Onderdeel g

In de Regeling geschillencommissie voor de Rijkshuisvesting was een commissie in het leven geroepen voor het oplossen van geschillen tussen de Rijksgebouwendienst en door haar op basis van het toenmalige Rijkshuisvestingsstelsel gehuisveste partijen. Deze commissie is sinds haar instelling in 1999 echter nog nooit bijeen geweest. Eventuele geschillen zijn steeds op andere wijze opgelost.

Onderdeel h

De Regeling Rekenmethodiek Rijksgebouwendienst 2008 bevatte de methodiek die met ingang van 1 januari 2008 door de Rijksgebouwendienst gehanteerd diende te worden voor de bepaling van de hoogte van de gebruiksvergoeding die door partijen, die op basis van het Rijkshuisvestingsstelsel 1999 door de Rijksgebouwendienst gehuisvest werden, aan de Rijksgebouwendienst betaald diende te worden.

Onderdeel i

De Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008 bevatte regels met betrekking tot het afsluiten van interne verhuurovereenkomsten op basis van het Rrijkshuisvestingsstelsel 1999 en daarbij behorende algemene verhuurvoorwaarden.

Onderdeel j

De Regeling kostenverdeling brandveiligheidsmaatregelen, Programma brandveiligheid bevatte een regeling met betrekking tot de verdeling van de kosten van het eenmalig inventariseren van brandvei-

ligheidsgebreken en het zo nodig op basis daarvan eenmalig nemen van brandveiligheidsmaatregelen, niet zijnde brandveiligheidsmaatregelen die op grond van Regeling Taakbeheer 2007 werden aangeduid als afnemerszaken (*gebruikerszaken*) waarvoor de afnemer (*gebruiker*) technisch en financieel verantwoordelijk is, met uitzondering van de bouwtechnische brandveiligheidsmaatregelen ten behoeve van bedrijfsinstallatie, in gebouwen, niet zijnde justitiële inrichtingen in gebruik bij de Dienst Justitiële Inrichtingen van het ministerie van Justitie, die op SIVR-basis in gebruik waren gegeven.

Onderdeel k

In de Regeling Algemene Voorwaarden Rijksgebouwendienst 2011 waren de algemene voorwaarden opgenomen die sinds 1 januari 2011 door de Rijksgebouwendendienst van toepassing dienden te worden verklaard op haar offertes voor de hoge colleges van staat, ministeries, onder ministeries ressorterende rijksdiensten en baten-lastendiensten en andere lichamen en organisaties waarvoor de zorg krachtens artikel 4, eerste lid, van het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 aan de Rijksgebouwendienst was opgedragen, voor een door de Rijksgebouwendienst te leveren product (huisvesting, i.c. interne verhuring) of dienst (advisering) en op overeenkomsten met die partijen.

Onderdeel l

In de Regeling Algemene Externe Voorwaarden Rijksgebouwendienst 2011 waren de algemene voorwaarden opgenomen die met ingang van 1 januari 2011 door Rijksgebouwendienst van toepassing dienden te worden verklaard op haar offertes voor provincies, gemeentes en andere openbare lichamen voor het leveren van adviezen met betrekking tot huisvesting en voor internationale organisaties voor het leveren van huisvesting of adviezen met betrekking tot het leveren van huisvesting en op overeenkomsten met die partijen.

Onderdeel m

Verzuimd was om het Mandaatbesluit Rijksgebouwendienst 2013 bij latere mandaatbesluiten te laten vervallen.

Artikel 12 Inwerkingtreding

De onderhavige regeling komt onder andere in de plaats van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 (voor zover die betrekking had op onroerende zaken van het Rijk), die met de inwerkingtreding van de Comptabiliteitswet is vervallen. De regeling treedt daarom op 1 januari 2018, tegelijk met de Comptabiliteitswet 2016, in werking.

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 16:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Beste [redacted],

Dank voor je input. We nemen het mee in de vervolgstappen. Zelf zat ik nog even na te denken over een mogelijk bod van de gemeente 'als marktpartij' op het Brigadegebouw. Ik begrijp de argumentatie goed om deze route mogelijk te bewandelen. Al herbergt die ook substantiële risico's. Want de gemeente Elburg wil er sowieso vanaf. Is er nog nadere ontwikkeling te melden in het denken over dit scenario?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 14:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Dag [redacted],

We hebben inderdaad gister een overleg gehad met het bestuur van [redacted]

Duidelijk is dat er in de huidige vorm geen recreatief toekomstperspectief is. We hebben afgesproken dat we de komende tijd mogelijke scenario's voor de toekomst gaan uitzoeken/uitwerken en daar op 3 oktober as. weer met hen over doorpraten.

Mogelijke scenario's die wij nu zien:

- Terug naar recreatief gebruik: maar het lijkt erop dat dit alleen haalbaar is als er uitgebreid wordt en er een investeringsmaatschappij in stapt.

- Functieverandering: waaronder 'wonen', maar we sluiten op dit moment andere functies nog niet uit. Indien we naar 'wonen' transformeren is daar echt nog een nadere uitwerking/verdieping op nodig. Wordt het dan echt een reguliere woonbestemming of pauzewoningen of specifiek gelabeld voor een doelgroep (bijvoorbeeld jongeren of arbeidsmigranten etc.).
- Inschakelen van de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken die momenteel door 11 Veluwse gemeenten en de provincie wordt opgericht.

Dus er is nog geen duidelijkheid, dat zal ook echt een traject van een langere periode zijn waarbij college en gemeenteraad mee genomen moeten worden.

Maar transformeren naar wonen behoort tot de mogelijkheden.

Lijkt me dus voor jullie opdracht goed om nader te kijken voor welke vorm van wonen het geschikt is en welke zaken daar bij om de hoek komen kijken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

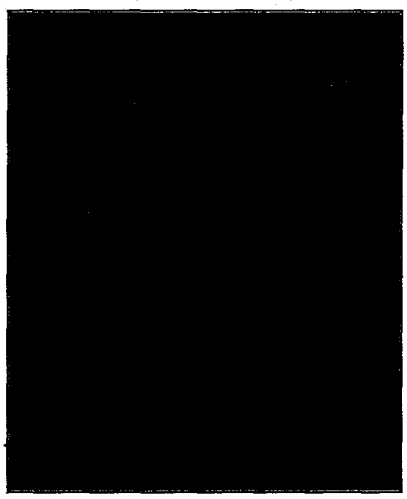
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Dag [redacted]

Kun je aangeven wat er uit het overleg tussen de gemeente Elburg en [redacted] is gekomen? Volgens mij was dat overleg gisteren. Je gaf eerder aan dat je verwachtte dat [redacted] wilde inzetten op een dubbele bestemming (recreatie, wonen/logies). Voor de gemeente onbespreekbaar. Je gaf aan dat er mogelijk kansen waren voor pauzewoningen. Ik verneem graag even de stand van zaken. Met dank!

Hartelijke groet,

[redacted]



E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 juli 2018 09:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: resultaten overleg [redacted] en gemeente Elburg

Dag [redacted],

Dank voor je uitgebreide terugkoppeling. Goed te weten en duidelijk hoe je/jullie erin zitten. Wordt vervolgd en we spreken elkaar na de vakantie. Geniet ervan!

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 juli 2018 8:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: resultaten overleg [redacted] en gemeente Elburg

Goedemorgen [redacted],

Ik zie die risico's ook. Ik weet ook nog niet of wij echt een bod gaan doen, maar [redacted] kwam met deze route en we houden nu dus nog even alle opties over.

Als wij het pand kopen moeten we er inderdaad weer vanaf. Mijn idee is dus dat wij alleen een bod kunnen doen als we een partij achter de hand hebben aan wie wij het door kunnen verkopen.

Nou zijn die partijen er wel, ik denk aan een [redacted] maar er zijn meer van dat soort vastgoedmannen in de gemeente.

Ik denk dat we dus de komende tijd moeten kijken of we hier afspraken over kunnen maken met een partij.

Maar als ik heel eerlijk ben, vind ik dat we het (nu we het niet konden kopen in de voorrangspositie) aan de markt moeten over laten.

Al die partijen zullen namelijk zelf waarschijnlijk ook mee doen aan de openbare verkoop. Krijgen wij het pand, betekent dat dat wij als gemeente het hoogste bod hebben gedaan en dus hoger hebben geboden dan die partijen.

Dan is het lastig om het pand aan één van die partijen door te verkopen voor een kostendekkende prijs (voor de gemeente). Ze hebben dan niet voor niks een lager bod gedaan.

Er staat vanaf gisteren een 'te koop' bord bij het pand. [redacted] heeft als voorlopige planning aangegeven dat er in september kijkdagen worden georganiseerd. Dan ga ik met [redacted] erheen.

Verder nog geen ontwikkelingen te melden hierover.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 16:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: resultaten overleg [redacted] en gemeente Elburg

Beste [redacted],

Dank voor je input. We nemen het mee in de vervolgstappen. Zelf zat ik nog even na te denken over een mogelijk bod van de gemeente 'als marktpartij' op het Brigadegebouw. Ik begrijp de argumentatie goed om deze route mogelijk te bewandelen. Al herbergt die ook substantiële risico's. Want de gemeente Elburg wil er sowieso vanaf. Is er nog nadere ontwikkeling te melden in het denken over dit scenario?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 14:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: resultaten overleg [redacted] en gemeente Elburg

Dag [redacted],

We hebben inderdaad gister een overleg gehad met het bestuur van de [redacted]

Duidelijk is dat er in de huidige vorm geen recreatief toekomstperspectief is. We hebben afgesproken dat we de komende tijd mogelijke scenario's voor de toekomst gaan uitzoeken/uitwerken en daar op 3 oktober as. weer met hen over doorpraten.

Mogelijke scenario's die wij nu zien:

- Terug naar recreatief gebruik: maar het lijkt erop dat dit alleen haalbaar is als er uitgebreid wordt en er een investeringsmaatschappij in stapt.

- Functieverandering: waaronder 'wonen', maar we sluiten op dit moment andere functies nog niet uit. Indien we naar 'wonen' transformeren is daar echt nog een nadere uitwerking/verdieping op nodig. Wordt het dan echt een reguliere woonbestemming of pauzewoningen of specifiek gelabeld voor een doelgroep (bijvoorbeeld jongeren of arbeidsmigranten etc.).
- Inschakelen van de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken die momenteel door 11 Veluwse gemeenten en de provincie wordt opgericht.

Dus er is nog geen duidelijkheid, dat zal ook echt een traject van een langere periode zijn waarbij college en gemeenteraad mee genomen moeten worden.

Maar transformeren naar wonen behoort tot de mogelijkheden.

Lijkt me dus voor jullie opdracht goed om nader te kijken voor welke vorm van wonen het geschikt is en welke zaken daar bij om de hoek komen kijken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

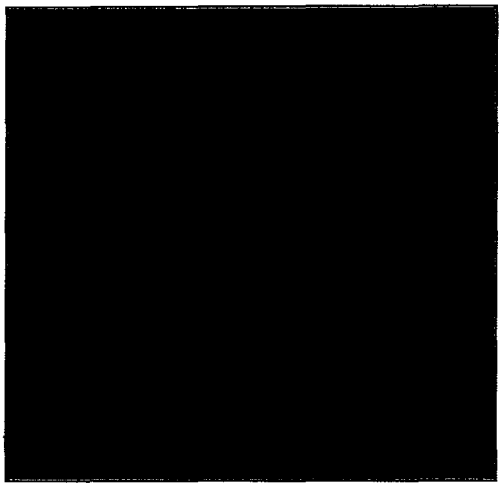
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Dag [redacted],

Kun je aangeven wat er uit het overleg tussen de gemeente Elburg en [redacted] is gekomen? Volgens mij was dat overleg gisteren. Je gaf eerder aan dat je verwachtte dat [redacted] wilde inzetten op een dubbele bestemming (recreatie, wonen/logies). Voor de gemeente onbespreekbaar. Je gaf aan dat er mogelijk kansen waren voor pauzewoningen. Ik verneem graag even de stand van zaken. Met dank!

Hartelijke groet,
[redacted]



E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 14:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Dag [redacted]

We hebben inderdaad gister een overleg gehad met het bestuur van [redacted]
Duidelijk is dat er in de huidige vorm geen recreatief toekomstperspectief is. We hebben afgesproken dat we de komende tijd mogelijke scenario's voor de toekomst gaan uitzoeken/uitwerken en daar op 3 oktober as. weer met hen over doorpraten.
Mogelijke scenario's die wij nu zien:

- Terug naar recreatief gebruik: maar het lijkt erop dat dit alleen haalbaar is als er uitgebreid wordt en er een investeringsmaatschappij in stapt.
- Functieverandering: waaronder 'wonen', maar we sluiten op dit moment andere functies nog niet uit. Indien we naar 'wonen' transformeren is daar echt nog een nadere uitwerking/verdieping op nodig. Wordt het dan echt een reguliere woonbestemming of pauzewoningen of specifiek gelabeld voor een doelgroep (bijvoorbeeld jongeren of arbeidsmigranten etc.).
- Inschakelen van de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken die momenteel door 11 Veluwse gemeenten en de provincie wordt opgericht.

Dus er is nog geen duidelijkheid, dat zal ook echt een traject van een langere periode zijn waarbij college en gemeenteraad mee genomen moeten worden.
Maar transformeren naar wonen behoort tot de mogelijkheden.
Lijkt me dus voor jullie opdracht goed om nader te kijken voor welke vorm van wonen het geschikt is en welke zaken daar bij om de hoek komen kijken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Dag [redacted],

Kun je aangeven wat er uit het overleg tussen de gemeente Elburg en [redacted] is gekomen? Volgens mij was dat overleg gisteren. Je gaf eerder aan dat je verwachtte dat [redacted] wilde inzetten op een dubbele bestemming (recreatie, wonen/logies). Voor de gemeente onbespreekbaar. Je gaf aan dat er mogelijk kansen waren voor pauzewoningen. Ik verneem graag even de stand van zaken. Met dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 juli 2018 08:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Goedemorgen [redacted]

Ik zie die risico's ook. Ik weet ook nog niet of wij echt een bod gaan doen, maar [redacted] kwam met deze route en we houden nu dus nog even alle opties over.
Als wij het pand kopen moeten we er inderdaad weer vanaf. Mijn idee is dus dat wij alleen een bod kunnen doen als we een partij achter de hand hebben aan wie wij het door kunnen verkopen.
Nou zijn die partijen er wel, ik denk aan een [redacted] maar er zijn meer van dat soort vastgoedmannen in de gemeente.
Ik denk dat we dus de komende tijd moeten kijken of we hier afspraken over kunnen maken met een partij.

Maar als ik heel eerlijk ben, vind ik dat we het (nu we het niet konden kopen in de voorrangspositie) aan de markt moeten over laten.
Al die partijen zullen namelijk zelf waarschijnlijk ook mee doen aan de openbare verkoop. Krijgen wij het pand, betekent dat dat wij als gemeente het hoogste bod hebben gedaan en dus hoger hebben geboden dan die partijen.
Dan is het lastig om het pand aan één van die partijen door te verkopen voor een kostendekkende prijs (voor de gemeente). Ze hebben dan niet voor niks een lager bod gedaan.

Er staat vanaf gisteren een 'te koop' bord bij het pand. [redacted] heeft als voorlopige planning aangegeven dat er in september kijkdagen worden georganiseerd. Dan ga ik met [redacted] erheen.
Verder nog geen ontwikkelingen te melden hierover.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 16:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Beste [redacted],

Dank voor je input. We nemen het mee in de vervolgstappen. Zelf zat ik nog even na te denken over een mogelijk bod van de gemeente 'als marktpartij' op het Brigadegebouw. Ik begrijp de argumentatie goed om deze route mogelijk te bewandelen. Al herbergt die ook substantiële risico's. Want de gemeente Elburg wil er sowieso vanaf. Is er nog nadere ontwikkeling te melden in het denken over dit scenario?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 14:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: resultaten overleg [redacted] en gemeente Elburg

Dag [redacted],

We hebben inderdaad gister een overleg gehad met het bestuur van [redacted]
Duidelijk is dat er in de huidige vorm geen recreatief toekomstperspectief is. We hebben afgesproken dat we de komende tijd mogelijke scenario's voor de toekomst gaan uitzoeken/uitwerken en daar op 3 oktober as. weer met hen over doorpraten.
Mogelijke scenario's die wij nu zien:

- Terug naar recreatief gebruik: maar het lijkt erop dat dit alleen haalbaar is als er uitgebreid wordt en er een investeringsmaatschappij in stapt.
- Functieverandering: waaronder 'wonen', maar we sluiten op dit moment andere functies nog niet uit. Indien we naar 'wonen' transformeren is daar echt nog een nadere uitwerking/verdieping op nodig. Wordt het dan echt een reguliere woonbestemming of pauzewoningen of specifiek gelabeld voor een doelgroep (bijvoorbeeld jongeren of arbeidsmigranten etc.).
- Inschakelen van de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken die momenteel door 11 Veluwse gemeenten en de provincie wordt opgericht.

Dus er is nog geen duidelijkheid, dat zal ook echt een traject van een langere periode zijn waarbij college en gemeenteraad mee genomen moeten worden.
Maar transformeren naar wonen behoort tot de mogelijkheden.

Lijkt me dus voor jullie opdracht goed om nader te kijken voor welke vorm van wonen het geschikt is en welke zaken daar bij om de hoek komen kijken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: resultaten overleg VVE Green Village Park en gemeente Elburg

Dag [redacted]

Kun je aangeven wat er uit het overleg tussen de gemeente Elburg en [redacted] is gekomen? Volgens mij was dat overleg gisteren. Je gaf eerder aan dat je verwachtte dat [redacted] wilde inzetten op een dubbele bestemming (recreatie, wonen/logies). Voor de gemeente onbespreekbaar. Je gaf aan dat er mogelijk kansen waren voor pauzewoningen. Ik verneem graag even de stand van zaken. Met dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.

Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 12:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: resultaten overleg [redacted] en gemeente Elburg

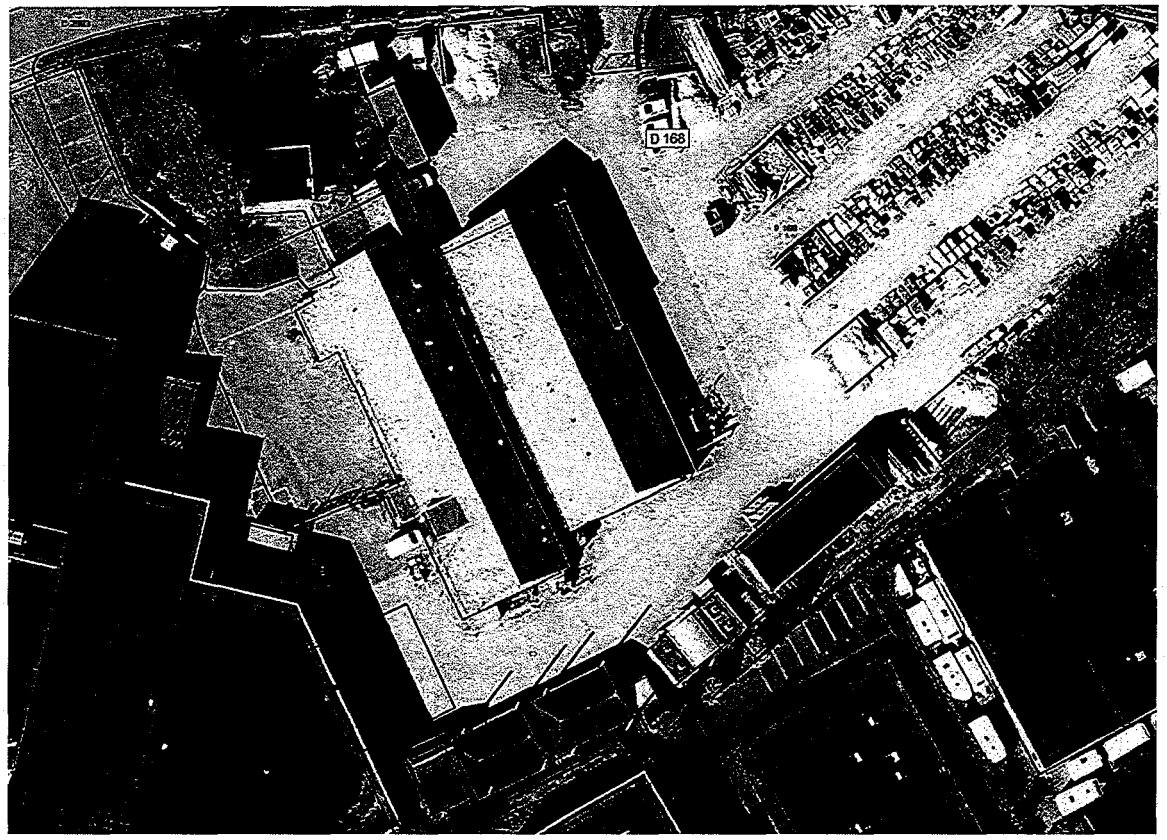
Dag [redacted],

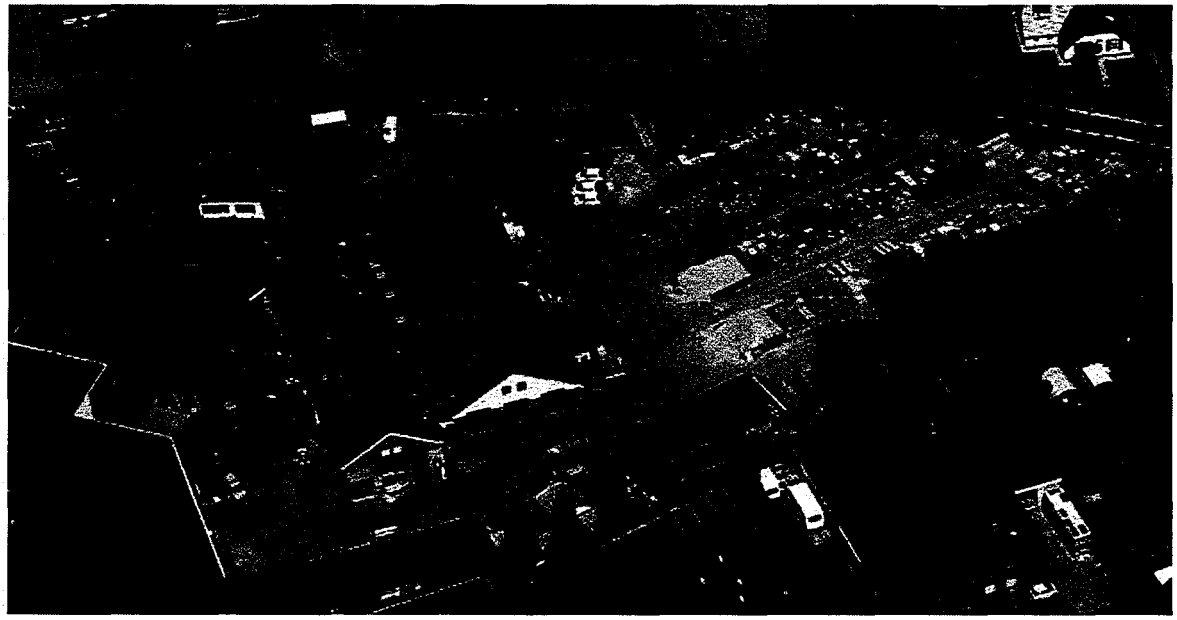
Kun je aangeven wat er uit het overleg tussen de gemeente Elburg en [redacted] is gekomen? Volgens mij was dat overleg gisteren. Je gaf eerder aan dat je verwachtte dat [redacted] wilde inzetten op een dubbele bestemming (recreatie, wonen/logies). Voor de gemeente onbespreekbaar. Je gaf aan dat er mogelijk kansen waren voor pauzewoningen. Ik verneem graag even de stand van zaken. Met dank!

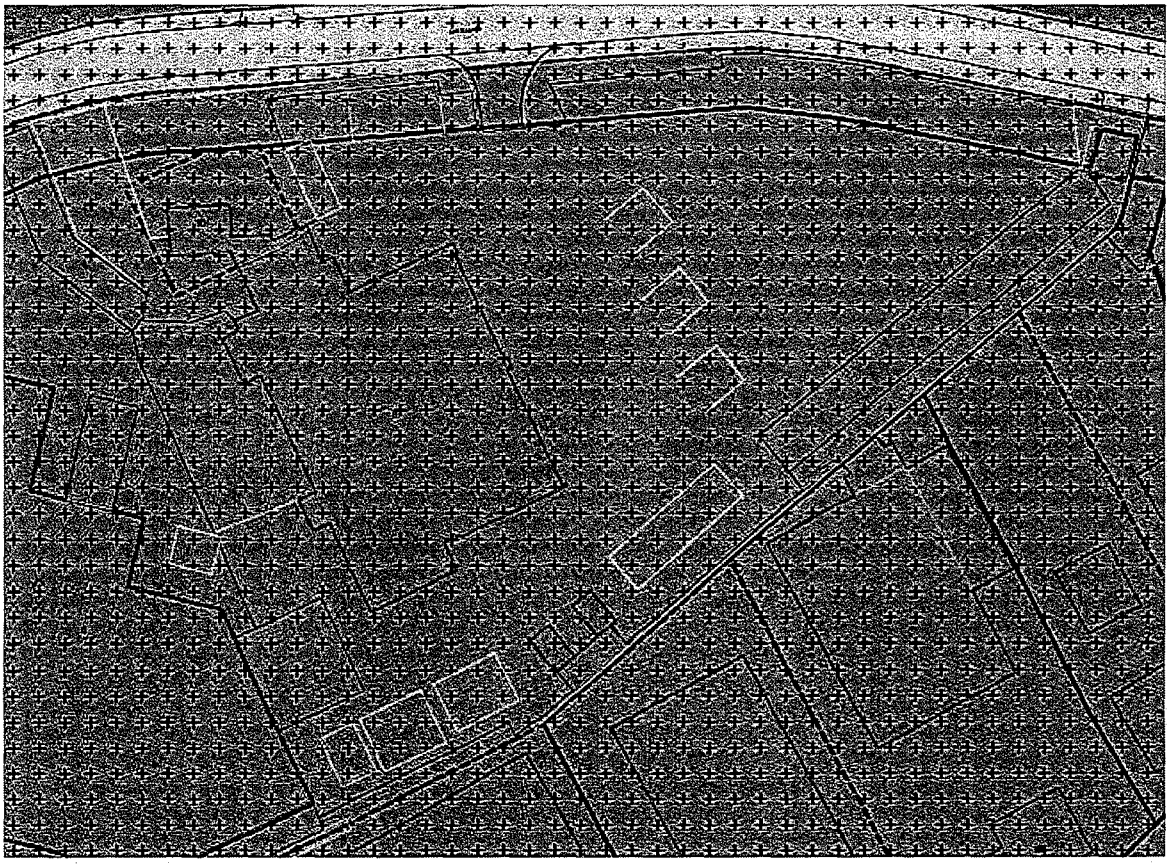
Hartelijke groet,

[redacted]

Het Straat 8 en 10: gemeentewerf







[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 10:02
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: hoofdlijnen groslijst verkenning mogelijkheden flexwonen Elburg, Nunspeet en Putten
Bijlagen: verkenning Elburg Nunspeet en Putten svz 22 maart 2018.xlsx

Goedemorgen [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie een ruwe opzet van de eerste vangst van onze verkenning. Deze neem ik graag straks met jullie telefonisch door. Enkele opmerkingen vooraf:

- Op ieder tabpagina staat een overzicht per gemeente
- Er was zoveel input- soms na stevig duwen en trekken- dat we nog niet de gelegenheid hebben gehad alle info goed op de groslijst 'in te prikken'
- Duidelijk is dat het onderwerp leeft. Zo geven zorgorganisaties in hoofdlijnen aan dat ze veel behoefte hebben aan veel meer (tijdelijke) doorstroommogelijkheden
- Makelaars zitten er heel verschillend in. Sommigen denken constructief mee, anderen zien hun kans schoon minder courant vastgoed onder de aandacht te brengen
- In eerste instantie lijken de snelle mogelijkheden in (met name) Nunspeet en Elburg het grootst en in Putten het kleinst.

We spreken elkaar en tot straks!

Hartelijke groet,

[redacted]

Invulling pand Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Zoals eerder besproken is 'flexwonen voor spoedzoekers' de meest wenselijke invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde. De juristen van [redacted] hebben echter beoordeeld dat die invulling niet valt binnen de geldende wet- en regelgeving voor aankoop door de gemeente in de voorrangspositie.

Naar aanleiding van die beoordeling is met een aantal disciplines gesproken over een meer maatschappelijke bestemming voor het pand, die aankoop in de voorrangspositie misschien rechtvaardigt. Het is geen herbestemming in de publieke sfeer voor eigen gebruik, maar dient wel een maatschappelijk doel binnen de eigen gemeente. Op die manier kan de term "voor eigen gebruik" toch op een pragmatische manier worden ingevuld.
Hieronder een beschrijving van de invulling:

Een proeftuin als tijdelijke pilot van bijvoorbeeld 10 jaar waarin tussenvormen tussen beschermd wonen/maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen worden vorm gegeven. Er wordt 'geëxperimenteerd' met veel lichtere vormen van zorg, dit leidt tot een versnelling van de uitstroom van cliënten uit intramurale instellingen. In plaats van voortdurende nabijheid van zorg in een zorggebouw, krijgen bewoners ambulante begeleiding en hebben ze ieder een eigen woonunit met eigen keukentje en badkamer. Wel is voor hen de zorg nog 24 uur per dag bereikbaar door een zogenoemde bereikbaarheidsdienst. Het is als het ware een extralight versie van bestaande vormen van intramuraal Beschermd Wonen, waarbij de bewoners worden voorbereid op volledig zelfstandig wonen. Landelijk beleid en de transformatieagenda's Beschermd Wonen spreken in dit kader van de overgang van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis. Deze innovatieve proeftuin die de gemeente Elburg op de locatie aan de Graaf Reinoldweg 39 zou kunnen vorm geven in samenwerking met lokale en regionale zorgaanbieders, past volledig in de transformatie van het Beschermd Wonen. Er is dan sprake van maatschappelijke doeleinden in plaats van sec wonen.

Mocht bovenstaande nog niet voldoende invulling geven aan het gewenste onderdeel, de publieke sfeer, dan is de gedachte om de fietsenstalling die buiten op het terrein staat te gaan ontwikkelen tot een fietsenreparatie/fietsenservice (het poetsen van fietsen) ten behoeve van reizigers van het NS station en voor inwoners van de gemeente Elburg. Daarnaast kan er een bewaakte stalling worden gemaakt. Op het NS station 't Harde is er al een onbewaakte stalling. Een bewaakte stalling zou een aanvulling zijn voor de reizigers. De fietsenreparatie/fietsenservice laten we runnen door bewoners van de locatie. Zij kunnen starten met een traject van dagbesteding en doorgroeien naar een betaalde plek op de arbeidsmarkt. Op deze manier creëren we een aanbod voor reizigers en voor inwoners van Elburg en daarnaast voorzien we in de behoefte van dagbesteding en activering voor mensen met een arbeidshandicap.

Het pand wordt gekocht door de gemeente (in de voorrangspositie). Meest optimaal voor de gemeente is dat het pand door de gemeente wordt doorverkocht aan een investeerder, die de verbouw financiert en het pand beheert/exploiteert. De investeerder sluit ook huurcontracten met meerdere zorginstellingen binnen maatschappelijke zorg, die met elkaar in een proeftuinmodel gaan opereren. Dit concept is eerder toegepast in een pand bij buurgemeente Nunspeet.
Indien de directe doorverkoop onbespreekbaar is, kan eventueel een constructie worden uitgewerkt waarbij de gemeente eigenaar van het pand blijft, maar de investeerder de verbouw bekostigt en partijen gezamenlijk tot een verhuurmodel aan zorginstellingen komen.

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van ons telefonisch contact heb ik [redacted] gesproken. Tevens heb ik contact opgenomen met [redacted] zoekt nog enkele zaken m.b.t. de subsidie uit en stemt dit met [redacted] af. Voor zover ik weet is [redacted] volgende week weer terug van vakantie.
De coördinatie van dit proces ligt bij [redacted], daarover waren [redacted] en [redacted] het eens.
[redacted] heeft vanaf zijn vakantieadres ook al per mail gereageerd dat hij dit direct na terugkomst weer oppakt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 oktober 2017 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: LAATSTE KANS: uitnodiging Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe, 6 april van 16.00-19.00, Harderwijk

Geachte [redacted]

Op dinsdag 26 september hadden we telefonisch contact. Aanleiding was het zichtbaar maken van het bod van [redacted] om de NEO-gemeenten eventueel support te bieden in het creëren van (meer) flexwonen-aanbod.

Achtergrond is dat bij de evaluatie van het Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe van 6 april jl. (met [redacted]) het idee van ondersteuning aan de NEO-gemeenten werd geboren. Aangezien [redacted] tot medio oktober op vakantie is, gaf hij uw naam als contactpersoon op.

Eerder gaf u aan dat het even zoeken was wie nu in 'the lead' was: de regio of de provincie? Ik suggereerde om nog even contact op te nemen met [redacted].

Mijn vraag: is er inmiddels al meer bekend over de gewenste vorm van ondersteuning?
Alvast dank en werk ze!

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 april 2017 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: LAATSTE KANS: uitnodiging Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe, 6 april van 16.00-19.00, Harderwijk

Geachte heer/mevrouw,

Mogelijk is onderstaande mail aan uw aandacht ontsnapt. Graag nodigen wij u uit voor het tweede zogeheten Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe. De bijeenkomst vindt plaats van 16.00 - 19.00 in Grand café Alleman in Harderwijk. In onderstaande mail treft u meer informatie en de mogelijkheid zich aan te melden. Wij hopen u op komende donderdag 6 april te ontmoeten!

[redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2017 11:41
Onderwerp: uitnodiging Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe, 6 april van 16.00-19.00, Harderwijk

Geachte heer/mevrouw,

Graag nodigen wij u hierbij uit voor het tweede zogeheten Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe. De bijeenkomst vindt plaats van 16.00 - 19.00 in Grand café Alleman in Harderwijk. Via bijgaande link treft u de achtergrond, het programma en het aanmeldformulier. We zien er naar uit u op 6 april te ontmoeten!

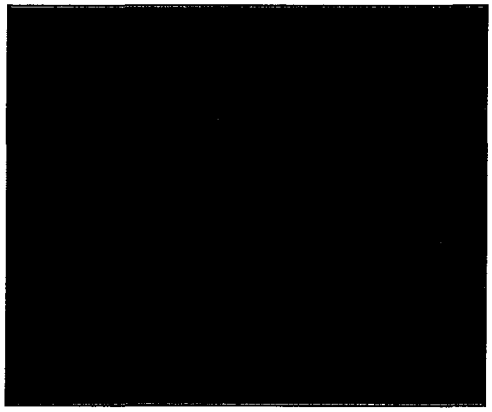
Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe in het kort:

In de Regio Noord-Veluwe zoekt een groeiend aantal mensen naar snelle woonoplossingen zoals starters, gescheiden mensen, studenten en vergunninghouders. Aangezien door bestuurlijke afspraken de condities zijn verbeterd, komt het vooral aan op concrete huisvestingsinitiatieven. Gemeenten, huisvesters en werkgevers zijn daarbij als eerste aan zet. Maar het is belangrijk om hun netwerk, onderling en met bestuurders en ambtenaren, te blijven activeren en aan vertrouwen te blijven werken. Het Flexwonencafé biedt huisvesters (waaronder bouwers en ontwikkelaars) en werkgevers volop ruimte elkaar en ambtenaren en bestuurders laagdrempelig te ontmoeten, kennis te delen en vooral: plannen te smeden.

[redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]



Geachte [redacted]

Op dinsdag 26 september hadden we telefonisch contact. Aanleiding was het zichtbaar maken van het bod van [redacted] om de NEO-gemeenten eventueel support te bieden in het creëren van (meer) flexwonen-aanbod.
Achtergrond is dat bij de evaluatie van het Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe van 6 april jl. (met [redacted]) het idee van ondersteuning aan de NEO-gemeenten werd geboren. Aangezien de [redacted] tot medio oktober op vakantie is, gaf hij uw naam als contactpersoon op.
Eerder gaf u aan dat het even zoeken was wie nu in 'the lead' was: de regio of de provincie? Ik suggereerde om nog even contact op te nemen met Dieter.

Mijn vraag: is er inmiddels al meer bekend over de gewenste vorm van ondersteuning? Alvast dank en werk ze!

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 april 2017 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: LAATSTE KANS: uitnodiging Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe, 6 april van 16.00-19.00, Harderwijk

Geachte heer/mevrouw,

Mogelijk is onderstaande mail aan uw aandacht ontsnapt. Graag nodigen wij u uit voor het tweede zogeheten Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe. De bijeenkomst vindt plaats van 16.00 - 19.00 in Grand café Alleman in Harderwijk. In onderstaande mail treft u meer informatie en de mogelijkheid zich aan te melden. Wij hopen u op komende donderdag 6 april te ontmoeten!

[redacted]de

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2017 11:41
Onderwerp: uitnodiging Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe, 6 april van 16.00-19.00, Harderwijk

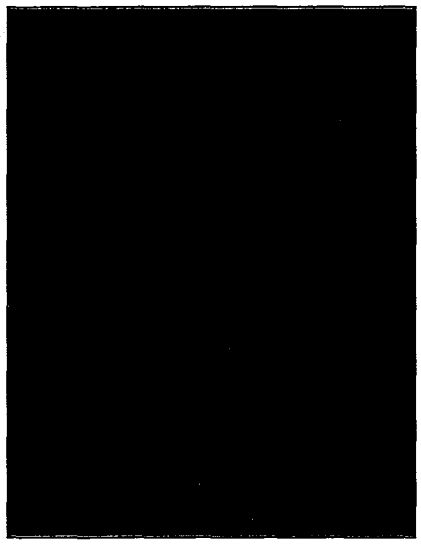
Geachte heer/mevrouw,

Graag nodigen wij u hierbij uit voor het tweede zogeheten Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe. De bijeenkomst vindt plaats van 16.00 - 19.00 in Grand café Alleman in Harderwijk. Via bijgaande link treft u de achtergrond, het programma en het aanmeldformulier. We zien er naar uit u op 6 april te ontmoeten!

Flexwonencafé Regio Noord-Veluwe in het kort:
In de Regio Noord-Veluwe zoekt een groeiend aantal mensen naar snelle woonoplossingen zoals starters, gescheiden mensen, studenten en vergunninghouders. Aangezien door bestuurlijke afspraken de condities zijn verbeterd, komt het vooral aan op concrete huisvestingsinitiatieven. Gemeenten, huisvesters en werkgevers zijn daarbij als eerste aan zet. Maar het is belangrijk om hun netwerk, onderling en met bestuurders en ambtenaren, te blijven activeren en aan vertrouwen te blijven werken. Het Flexwonencafé biedt huisvesters (waaronder bouwers en ontwikkelaars) en werkgevers volop ruimte elkaar en ambtenaren en bestuurders laagdrempelig te ontmoeten, kennis te delen en vooral: plannen te smeden.

[redacted]

Hartelijke groet,



Gegevens gemeente

vrom 01012004/3263

Dossiernummer | Datum ontvangst | Aanvraag ingediend in voud | Indienen bij dienst of afdeling

2005 0400 | 14-9-'05 | [Naam dienst of afdeling]

Behoort bij besluit van Burgemeester en wethouders d.d. nr. namens dezen,

Verzendadres
[gemeente]
[adres]
[postcode en plaats]
[e-mailadres]

[redacted]

Aanvraag **bouwvergunning**

1 Gegevens van de aanvrager

Vraagt u de vergunning aan namens een rechtspersoon? Vul dan bij 1a de naam van de rechtspersoon in en bij 1b de naam van degene die vertegenwoordigingsbevoegd is. Bij een particuliere aanvraag hoeft u 1b dus niet in te vullen >

1a Naam en voorletters
1b Vertegenwoordiger rechtspersoon
1c Correspondentieadres in Nederland, *bij voorkeur g*
1d Postcode en plaats
1e Telefoon overdag
1f Faxnummer
1g E-mailadres

[redacted]

1h Bent u ☐ eigenaar ☐ huurder
☒ anders, namelijk : beheerder namens de staat

2 Uw bouwvergunning

2a Welke bouwvergunning vraagt u aan?

Lees in de toelichting welke bouwvergunning u nodig heeft. In bijlage 1 ziet u welke documenten u moet meesturen >

☐ Lichte bouwvergunning
☒ Reguliere bouwvergunning
☐ Reguliere bouwvergunning fase 1
☐ Reguliere bouwvergunning fase 2
→ datum afgifte bouwvergunning fase 1 : DD-MM-JJJJ
→ (registratie)nummer bouwvergunning fase 1 :

2b Heeft u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een bouwvergunning aangevraagd?

U heeft uw eerdere bouwplannen bijvoorbeeld gewijzigd >

☐ Ja, *ga naar 2c* ☒ Nee, *ga naar 3*

2c Op welke datum is de eerdere bouwvergunning verleend/geweigerd? : DD-MM-JJJJ

2d Wat is het (registratie)nummer van de eerdere aanvraag om bouwvergunning? :

3 Lokale en kadastrale aanduiding van het bouwwerk/perceel en eigendomssituatie

3a Straat en huisnummer : Graaf Reinoldweg 39
Postcode en plaats : 8084 JG t HARDE

3b Kadastrale aanduiding

Kijk voor deze informatie in de koopakte van het pand of het perceel of neem contact op met het kadaster >

Gemeente : Doornspijk
Sectie en nummer : F : 967

3c Eigendomssituatie perceel/kavel

Het gaat om de situatie op het moment dat u de bouwvergunning aanvraagt >

☒ Eigen grond ☐ Erfpacht ☐ Huur

4 De bouwwerkzaamheden

4a Geef een korte omschrijving van het bouwplan

Het gaat om het ☐ geheel ☒ gedeeltelijk → ☐ plaatsen
☐ vernieuwen
☒ veranderen
☐ oprichten
☐ vergroten

→ van : dicht dak op luchtplaats, ruimte nr. 6.

Ruimte voor toelichting:

: -cellen worden bergruimten
-verwijderen draairamen

Tijdelijk bouwwerk zoals bedoeld in art. 45, 1e lid, van de Woningwet. Zie ook de toelichting >

4b Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

☒ Nee

☐ Ja → Wat is de beoogde instandhoudingstermijn van het bouwwerk? :

5 Gebruik van het bouwwerk

Gebruik wil zeggen: het daadwerkelijke gebruik van het bouwwerk. Zie de toelichting >

5a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen? : kantoorfunctie

5b Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen na uitvoering van de werkzaamheden? : idem

Zie de toelichting bij bezettingsgraadklasse: streep door wat niet van toepassing is >

5c Geef in de onderstaande tabel de gebruiksfunctie, de bezettingsgraadklasse, de gebruiksoppervlakte en de vloeroppervlakte, na uitvoering van de werkzaamheden, aan.

Gebruiksfunctie	Bezettings-graadklasse	Gebruiks-oppervlakte m²	Vloeroppervlakte verblijfsgebied in m²
Wonen	n.v.t.		
Bijeenkomst	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Cel	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Gezondheidszorg	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Industrie	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Kantoor	B1 · B2 · B3 · B4 · B5	als bestaan	
Logies	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Onderwijs	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Sport	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Winkel	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Overige gebruiksfuncties	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		
Bouwwerk geen gebouw zijnde	B1 · B2 · B3 · B4 · B5		

5d en 5e alleen invullen als er sprake is van woningen of wooneenheden >

5d Voor hoeveel woningen/wooneenheden vraagt u de bouwvergunning aan?

Aantal huurwoningen : Aantal huurwooneenheden :

Aantal koopwoningen : Aantal koopwooneenheden :

5e Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja ☒ Nee

6 Afmetingen van het bouwwerk

6a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?

6a en 6b ook met 'Ja' beantwoorden bij oprichten van een bouwwerk (nieuwbouw) >

☐ Ja → Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden ..... m²

→ Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden ..... m²

☒ Nee

6b Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

☐ Ja → Bruto vloeroppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden ..... m²

→ Bruto vloeroppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden ..... m²

☒ Nee

6c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

☐ Ja → Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden ..... m³

→ Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden ..... m³

☒ Nee

7 Materiaal en kleurgebruik

Meer ruimte nodig? Stuur een bijlage mee. Heeft het bouwwerk andere bijzondere onderdelen of materialen of gaat het om een bouwwerk dat geen gebouw is? Vul die dan in op de lege regels in het schema >

7a Vul in het onderstaande schema de gegevens in over materiaal en kleurgebruik

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	als bestaand	
· Plint gebouw		
· Gevelbekleding		
· Borstweringen		
Voegwerk		
Kozijnen en ramen		
· Deuren		
· Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen	rock panel	wit*
Dakbedekking	EPDM	zwart
conform bestaand		
werk		

Informeer bij uw gemeente of dit mogelijk is >

7b Wilt u het bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester?

☐ Ja ☒ Nee

8 Kosten

Zie de toelichting >

8 Aanneemsom of raming van de kosten (exclusief BTW) € 15.250

9 Uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

9a Hoe worden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd?

☐ U huurt een hoofdaannemer in die eindverantwoordelijke is voor de bouwwerkzaamheden

☐ U huurt zelf verschillende aannemers in voor de uitvoering van de verschillende bouwwerkzaamheden

☐ U voert de bouwwerkzaamheden geheel zelf uit

Zie de toelichting >

☐ Nog niet bekend, *ga naar vraag 10*

9 Vervolg: Uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

Voeg een gewaarmerkte kopie van inschrijving KvK bij >

9b Gegevens hoofdaannemer

Naam: nog niet bekend

Adres:

Meer aannemers of onderaannemers? Stuur een bijlage mee. Stuur voor iedere onderaannemer een gewaarmerkte kopie van de inschrijving van de KvK mee >

9c Gegevens onderaannemer

Naam:

Adres:

Voor welk deel van de werkzaamheden wordt de onderaannemer ingeschakeld?

10 Overige vergunningen

Informeer bij de gemeente of u nog overige vergunningen nodig heeft >

10 Heeft u voor de bouwwerkzaamheden ook de volgende vergunningen nodig?

☒ Nee ☐ Ja, *kruis aan om welke vergunningen het gaat en stuur een kopie van de vergunning of een bewijs van de aanvraag mee* →

- ☐ Monumentenvergunning
- ☐ Vergunning Kernenergiewet
- ☐ Milieuvergunning
- ☐ Vergunning Wet ziekenhuisvoorzieningen
- ☐ Sloopvergunning

11 Machtiging

Heeft u bij een aanvraag eerste fase een machtiging afgegeven (aan bijvoorbeeld een architect of bouwonder-nemer)? Vul hier dan opnieuw de gegevens van de gemachtigde in >

11 Laat u de aanvraag voor de bouwvergunning door een gemachtigde verzorgen?

☒ Nee ☐ Ja, *vul dan hier de gegevens van die persoon in*

Naam en voorletters:

Functie:

Correspondentieadres in Nederland:

Postcode en plaats:

Telefoon overdag:

Faxnummer:

E-mailadres:

12 Handtekening

Als een gemachtigde is aangewezen, moeten zowel de aanvrager als de gemachtigde dit formulier ondertekenen >

Hierbij verklaar ik dat ik het formulier en de bijlagen naar waarheid heb ingevuld en dat het gehele bouwwerk zal voldoen aan de eisen zoals die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2003.

12a Aanvrager

Datum: 10/08/2005

Handtekening aanvrager: [redacted]

12b Gemachtigde

Datum:

Handtekening gemachtigde: b/a

Terugsturen van de aanvraag

Stuur de aanvraag inclusief de bijlagen naar het adres dat rechtsboven op de voorzijde van het formulier staat vermeld. Als er geen adres op het formulier staat vermeld, informeer dan bij uw gemeente naar het juiste adres. Controleer of u alle bijlagen heeft bijgevoegd.

Bijlage 1
Aanvraag bouwvergunning

Checklist

Kruis hieronder aan welke gegevens en bescheiden u bijvoegt bij de aanvraag en stuur deze lijst mee met de aanvraag. Uit alle gegevens en bescheiden moet blijken wie ze heeft opgesteld, bijvoorbeeld een architect of een adviseur. Voorzie de gegevens en bescheiden van het corresponderende nummer uit de linkerkolom. In de tabel is aangegeven welke gegevens en bescheiden van toepassing kunnen zijn bij een lichte bouwvergunning of bij een eerste fase of een tweede fase van een reguliere bouwvergunning. Vraagt u de reguliere vergunning in één keer aan? Dan zijn de gegevens en bescheiden van zowel fase 1 als fase 2 van toepassing. Meer informatie over de indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vindt u via www.vrom.nl/woningwet onder 'Wetten en regels' (indieningvereisten voor aanvragen om bouwvergunning).

Op basis van de documenten die u meestuurt, moet de gemeente kunnen beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de eisen voor bouwwerken zoals die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2003, de Woningwet, het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening. U moet alle gegevens en bescheiden die van toepassing zijn op uw aanvraag meeleveren met het aanvraagformulier. De hoofdlijn van de constructie of het constructieprincipe moet duidelijk worden uit de gegevens en bescheiden die u direct meelevert bij het indienen van het aanvraagformulier. Berekeningen en detailtekeningen die betrekking hebben op de constructies en installaties mag u later aanleveren (zie paragraaf 1.5 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning voor een nadere toelichting). Geef op het aanvraagformulier aan welke gegevens en bescheiden u eventueel op een later tijdstip aanlevert. >

	Gegevens en bescheiden	Lichte bouwvergunning	Reguliere bouwvergunning fase 1	Reguliere bouwvergunning fase 2	bijgevoegd
01	Kwaliteitsverklaringen, gelijkwaardigheidsverklaringen e.d.	ja	ja	ja	
02	Overzichtslijst / verklaring digitaal ingediende gegevens en bescheiden	ja	ja	ja	
03	Plattegronden en doorsnedetekeningen	ja	ja	ja	X
04	Aanduiding bestemmingen	ja	ja		X
05	Afmetingen perceel en situering	ja	ja		X
06	Hoogte bouwwerk t.o.v. straatpeil en aantal bouwlagen	ja	ja		X
07	Inrichting parkeervoorzieningen	ja	ja		
08	Indieningsvereisten Agrarische Adviescommissie	*	*		
09	Indieningsvereisten toetsing leefmilieuverordening	*	*		
10	Geveltekeningen en belendende bebouwing	ja	ja		
11	Detailtekeningen gezichtsbepalende bouwdelen	ja	ja		
12	Foto's bestaande situatie en omliggende bebouwing	ja	ja		
13	Indieningsvereisten vrijstelling bestemmingsplan	*	*		
14	Belastingen en belastingcombinaties constructie	ja		ja	
15	De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie	ja		ja	
16	Gegevens en bescheiden Wet Bibob			*	
17	EPC-berekening thermische eigenschappen en luchtdoorlatendheid			ja	
18	Geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidabsorptie			ja	
19	Daglichttoetreding			ja	
20	Ventilatievoorzieningen, verbrandingsgassen en verbrandingslucht			ja	
21	Brandveiligheid en rookproductie			ja	
22	Brand- en rookcompartimentering			ja	
23	Vluchtroutes en brandveiligheidsvoorzieningen			ja	
24	Noodstroomvoorziening en –verlichting			ja	
25	Wateropname materialen vloer, wand en plafonds in sanitaire ruimten			ja	
26	Lucht- en waterdichtheid en vochtwerende voorzieningen			ja	
27	Riolering en hemelwaterafvoeren			ja	
28	Gas-, elektra- en waterleiding, inclusief aansluitpunten			ja	
29	Drinkwater- en warmwatervoorzieningen			ja	
30	Inbraakwerendheid			ja	
31	Weren van ratten en muizen			ja	
32	Gebruiksfunctie en afmetingen van ruimten			ja	
33	Opslagplaats afvalstoffen			ja	
34	Opslagplaats gevaarlijke stoffen			ja	
35	Stallingsruimte voor fietsen			ja	
36	Integrale toegankelijkheid en toegankelijkheid van ruimten			ja	
37	Trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen			ja	
38	Opstelplaats aanrecht, kook-/stooktoestel en warmwatervoorziening			ja	
39	Aanduiding bad- en toiletruimte, meterruimte, liften en liftschachten			ja	
40	Hoogteligging vloeren t.o.v. het aansluitende terrein			ja	
41	Draairichting draaiende delen			ja	
42	Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid bouwplaats			ja	
43	Brandveiligheidinstallaties			ja	
44	Bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen			ja	
45	Rapportage bodemgesteldheid			ja	
46	Indieningsvereisten experimentele bouw	*		*	

*Deze gegevens en bescheiden hoeft u niet direct met de aanvraag mee te sturen. Uw gemeente zal u informeren of en welke gegevens nodig zijn.

Gemeente
Elburg

Nr.: 7565
20050400

Datum ontvangst :
11 augustus 2005

[redacted]

REGULIERE BOUWVERGUNNING

Naar aanleiding van uw bovenvermelde aanvraag en gelet op de Woningwet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening, besluiten wij u vergunning te verlenen voor het

gedeeltelijk veranderen van een dak op luchtplaats (ruimte nr. 6)

op het perceel kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie F, nr. 931
plaatselijk bekend: Graaf Reinoldweg 39 te 't Harde

overeenkomstig het in bovenvermelde aanvraag bedoelde en bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan.

De bouwvergunning wordt verleend onder de volgende bijzondere en algemene voorwaarden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN:
1. Geen.

ALGEMENE VOORWAARDEN:
Voor de overige algemene voorwaarden en aandachtpunten verwijzen wij u naar de bijlage.

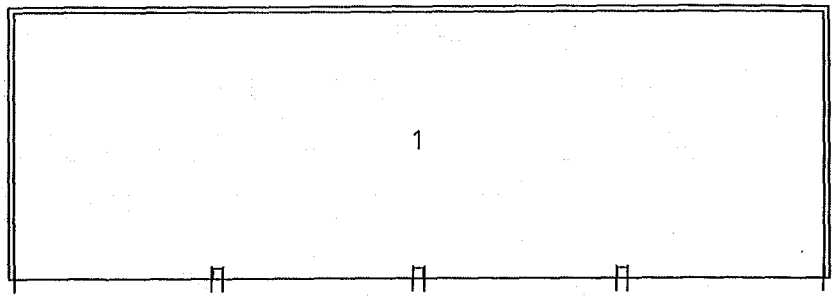
Vastgestelde bouwkosten € 15.250,00

Elburg, 13 september 2005.

Burgemeester en wethouders van Elburg,
namens dezen,
de beleidsmedewerker afdeling Bouwen en Wonen,

[redacted]

Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
T: 0525-688688 | F: 0525-688699 | E: gemeente@elburg.nl | Bank: BNG Reknr. 28.50.02.333



RUIMTE	FUNCTIE	OPP.
1	Stalling voertuig	80.17

Behoort bij besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 13-9-05 nr. 7565 namens dezen,

[redacted]

Groot onderhoud geb 1, 2 en 3 op de Brig t Harde te t Harde

objectnummer:	27A02
woconummer:	3401727
besteknummer:	046.05.8022.39
opdrachtgever:	Kmar

Defensie Interservice Commando

[redacted]

specificatie:
gebouw 3
Plattegrond bestaand

Fase:
Bestek

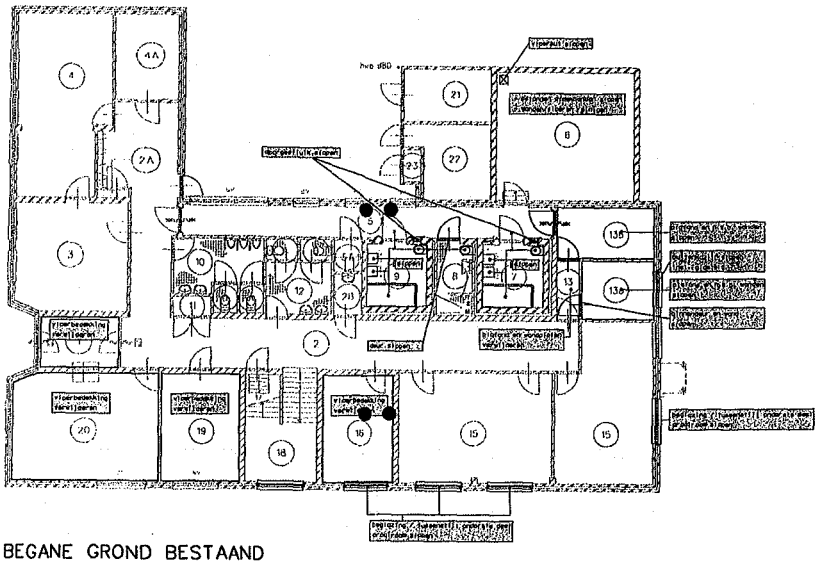
schaal: 1:100
datum: 27/07/05
get. [redacted]
gec.
formaat: A3

Blad: B05 van 05
Versie: A

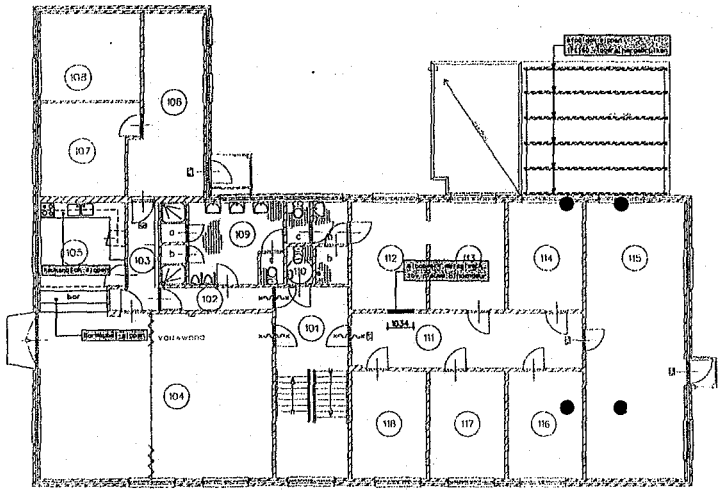
Wijz.	Datum	Par.	Aard van de wijziging

Reproduceren zonder toestemming vooraf is niet toegestaan

FILE: ...\3401727-Bestek-IDBWK-04.dgn PLOTDATUM: 26-07-05



BEGANE GROND BESTAAND

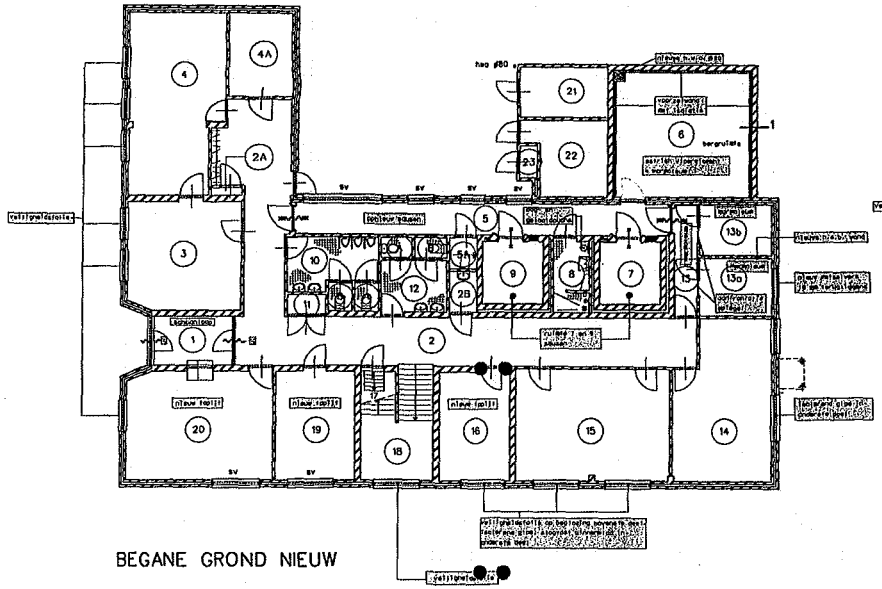


VERDIEPING BESTAAND

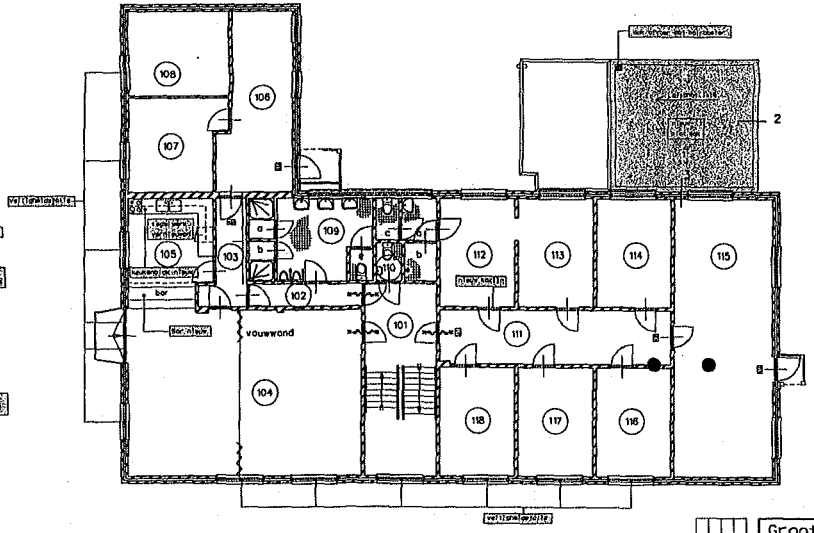
LEGENDA

RUIMTE	FUNCTIE
1	Portaal
2	Gang
2A	Berging algemeen
2B	Kast schoonmaakmat.
3	Bureauruimte
4	Bureauruimte
4A	Archiefruimte
5	Gang
5A	Berging algemeen
6	Luchtsloots arrest.
7	Arrestantencel
8	Meerruimte heren
9	Arrestantencel
10	Toilet heren
10A	Toilet heren
10B	Toilet heren
11	Meterkast
12	Toilet dames
12A	Toilet heren
12B	Toilet heren
13	Portaal
13A	Vermoerkamer
13B	Vermoerkamer
14	Bureauruimte
15	Bureauruimte
16	Bureauruimte
17	Trappenhuis
18	Trappenhuis
19	Wachtkamer
20	Portiersruimte
21	Berging algemeen
22	Ketelruimte
23	Meterkast

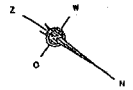
RUIMTE	FUNCTIE
101	Hal
102	Gang
103	Gang
104	Verblijfsruimte
105	Koude keuken
106	Gang
106A	Communicatieruimte
107	Kleedruimte heren
108	Uitrustingberging
109	Toilet heren
109A	Doucheruimte heren
109B	Toilet heren
109C	Toilet heren
110	Toilet heren
111	Gang
112	Uitrustingberging
112A	Toilet dames
112B	Doucheruimte dames
112C	Toilet heren
113	Kleedruimte dames
114	Bureauruimte
115	Kleedruimte heren
116	Bureauruimte
117	Bureauruimte



BEGANE GROND NIEUW



VERDIEPING NIEUW



WIJZIGING RUIMTEFUNCTIE

	BESTAAND	NIEUW	OPP.
6	Luchtsloots arrest.	Bergruimte	26.25
7	Arrestantencel	Bergruimte	5.85
9	Arrestantencel	Bergruimte	5.85

Behoort bij besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 13-9-'05 nr. 9565 namens dezen,

Groot onderhoud geb 1, 2 en 3
op de Brig t Harde te t Harde

objectnummer: 27A02
woonnummer: 3401727
besteknummer: 046.05.8022.39
opdrachtgever: Kmar

Commando Diensten Centra

specificatie:
Gebouw 1
Plattegrond bestaand/ nieuw

fase:
Bestek

~~0100031~~
00006311

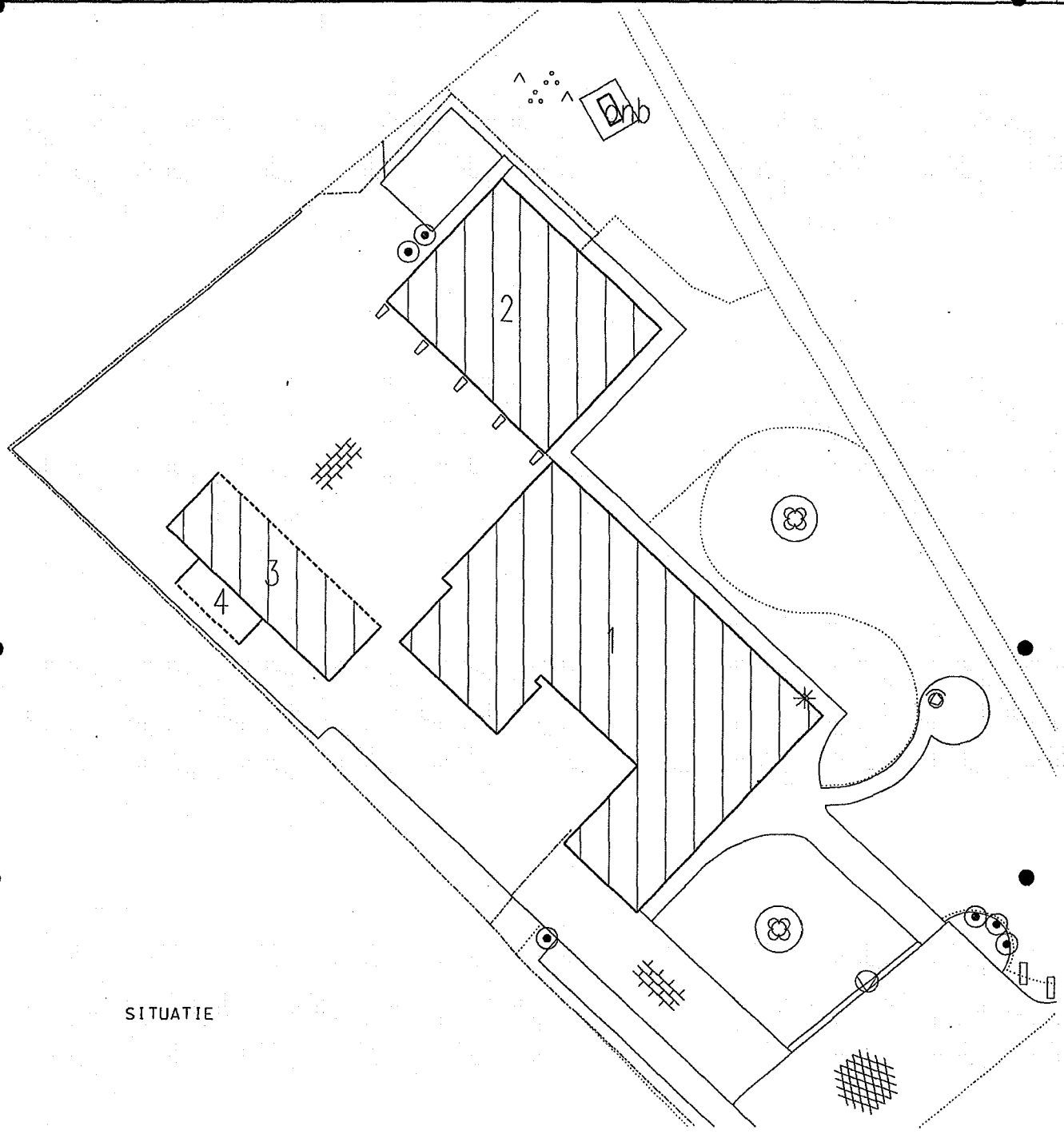
schaal: 1:100
datum: 27/07/05
pot: [redacted]
geo: [redacted]
formaat: A1

blad: B02 van 05
versie: A

Wijz. | Datum | Par. | Aant van de wijziging

Reproduceren zonder toestemming vooraf is niet toegestaan

FILE: ...\3401727-Bestek-IDDWK-01.dgn PLOTDATUM: 01-08-05



SITUATIE

Groot onderhoud geb 1, 2 en 3
op de Brig t Harde te t Harde

objectnummer:	27A02
woconummer:	3401727
bestoknummer:	046.05.8022.39
opdrachtgever:	Kmar

Commando Diensten Centro

[redacted]

specificatie:
SITUATIE

Behoort bij besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 13-9-05 nr. 7565 namens dezen,

0000631

Fase:
Bestek

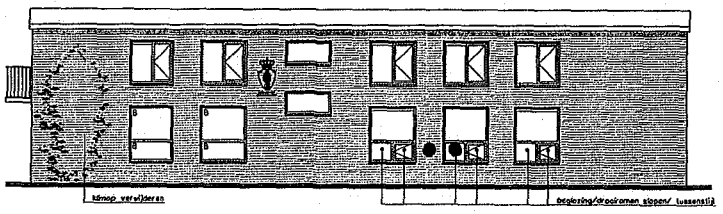
[redacted]

Reproduceren zonder toestemming niet toegestaan

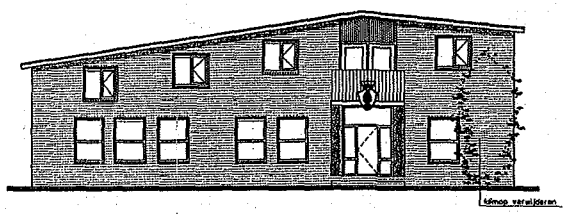
schaal:	1:2000
datum:	27/07/05
get.	[redacted]
gec.	
formaat:	A2
Blad:	B01 van 05
Versie:	A

Wijz. | Datum | Par. | Aard van de wijziging

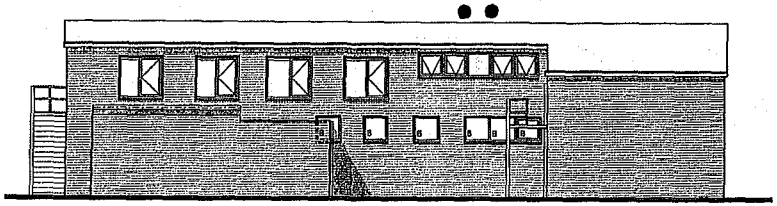
FILE: ...\3401727-Bestek-100WK-00.dgn PLOTDATUM: 26-07-05



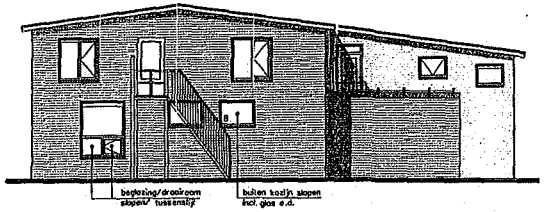
Oostgevel bestaand



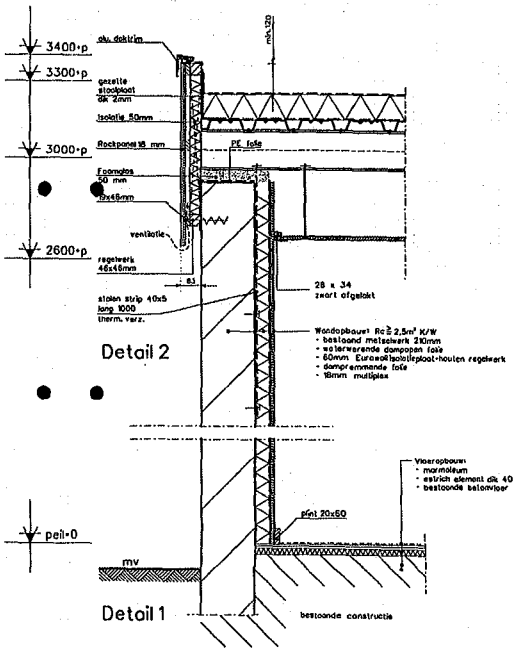
Zuidgevel bestaand



Westgevel bestaand

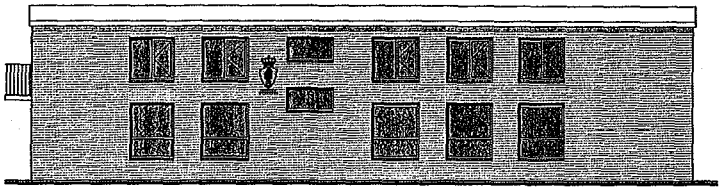


Noordgevel bestaand

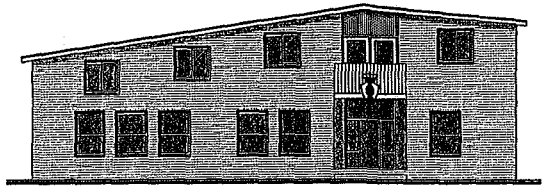


Detail 2

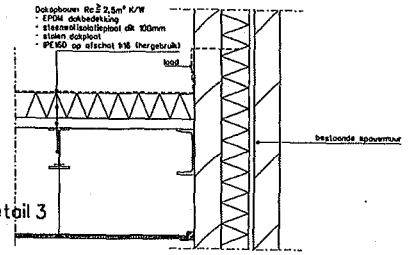
Detail 1



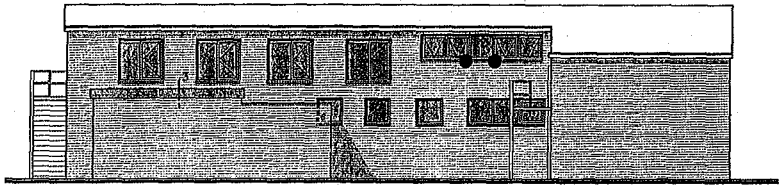
Oostgevel nieuw



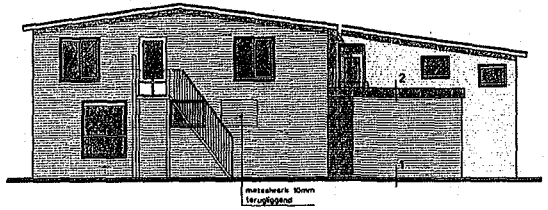
Zuidgevel nieuw



Detail 3



Westgevel nieuw



Noordgevel nieuw

LEGENDA

= bestaand isolerend glas, slagvast binnenblad

= nieuw isolerend glas, slagvast binnenblad

= veiligheidsfolie aanbrengen op binnenzijde

= nieuw isolerend glas

WELSTANDSCOMMISSIE: GOEDEG
WELZIJNSAKKOORD
ADVIESRAAD: 31-08-05

Groot onderhoud geb 1, 2 en 3
op de Brig t Harde te t Harde

objectnummer: 27A02
woonnummer: 3401727
bestuknummer: 046.05.8022.39
opdrachtgever: Kmar

Commando Diensten Centrum

specificatie: Gebouw 1
Gevels bestaand/ nieuw

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 13-9-05 nr. namens dezen,

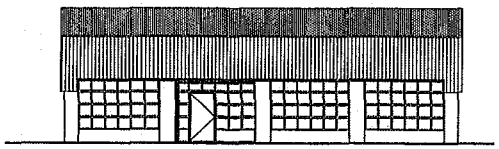
schaal: 1:100 1:10
datum: 21/07/05
getekend:
gecontroleerd:
formaat: A1

Fase: Bestek 000063

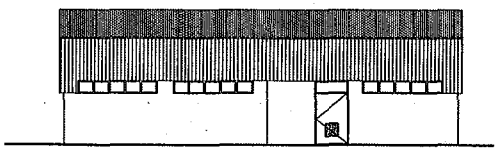
Blad: B03 van 05
Versie: A

Reproduceren zonder toestemming vooraf is niet toegestaan

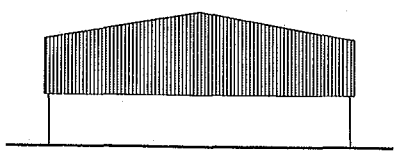
...\3401727-Bestek-GBWK-07.dgn PLOTDATUM: 01-09-05



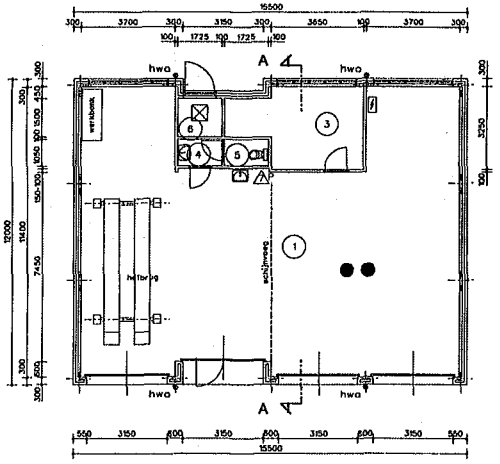
Voorgevel



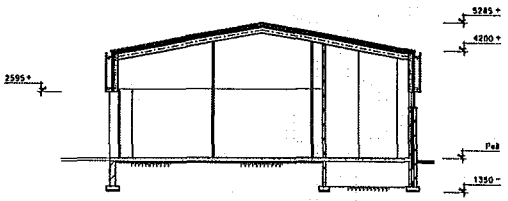
Achtergevel



Zijgevel



Plattegrond



Doorsnede A A

Groot onderhoud geb 1, 2 en 3
op de Brig t Harde te t Harde

objectnummer:	27A02
vocanummer:	3401727
bestuknummer:	046-05-6022.39
opdrachtgever:	Kmar

Defensie Interservice Commando

Behoort bij besluit Burgemeester en wethouders d.d. 13-9-05 namens dezen,

specificatie:
Gebouw 2
Plattegrond en gevels bestaand

schaal: 1:100
datum: 27/07/05
get.
geo.
formaat: A1

Fase:
Bestek 0000631

Blad: B04 van 05
Versie: A

Reproduceren zonder toestemming vooraf is niet toegestaan

Wijz. | Datum | Par. | Aard van de wijziging

FILE: ...\3401727-Bestek-E0\WK-03.dgn PLOTDATE(MM) 28-07-05

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 september 2018 10:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: bouwvergunning Graaf Reinoldweg 39 't Harde
Bijlagen: Bouwtekeningen Graaf Reinoldweg 39.pdf

Dag Esther,

Zoals zojuist telefonisch besproken stuur ik je hierbij alvast een kopie van de bouwvergunning van 2005 voor het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde (verbouwwerkzaamheden).
Ik vraag nog aan mijn collega's van het archief of er oudere bouwtekeningen beschikbaar zijn, het liefst de oorspronkelijke uit 1956.
We zien elkaar de 27e bij het Brigadegebouw.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Google

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 juni 2018 10:26
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Brigadegebouw 't Harde

Dag allen,

Afgelopen dinsdag hebben we het gehad over het pand aan de Graaf Reinoldweg 39.
We zijn tot de conclusie gekomen dat we beide vragen van de jurist van ministerie niet zonder twijfel met 'ja' kunnen beantwoorden.
We spraken af dat ik de casus nog met [redacted] zou bespreken en zou afstemmen of we dit voor de zekerheid nog bestuurlijk moeten voorleggen.

Ik heb hier met [redacted] over gesproken en uiteindelijk komen we tot de conclusie dat we dit niet meer voorleggen aan de betrokken [redacted]
Het is duidelijk dat we de vragen niet met 'ja' kunnen beantwoorden. Met name de doorverkoop aan één specifieke ontwikkelaar/belegger is een heikel punt. Als deze woonvorm al een taak is die bij of krachtens wet aan de gemeente opdragen is (wat ook niet zonder twijfel aan te tonen is), moet de gemeente het pand zelf in eigendom houden en exploiteren (en dus contracten sluiten met zorgpartijen) en niet onderhands aan één specifieke partij doorverkopen. Het Rijksvastgeoedbedrijf heeft al eerder bevestigd dat deze zogenaamde abc-constructie niet meer mag. En zelf in eigendom houden en exploiteren is [redacted] ook heel duidelijk over geweest.
We weten dat de buurt tot het uiterste zal gaan in de procedure en we weten ook dat de constructie niet volledig past binnen de nieuwe wet- en regelgeving (eigen gebruik door de gemeente, uitvoering van publieke taak, onderhandse verkoop past niet binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur etc.). Dat is een te groot risico.
Bovendien is de kans op de realisatie van deze woonvorm in dit pand niet verkeken, aangezien tijdens de openbare biedingsprocedure nog steeds het hoogste bod door [redacted] of een andere ontwikkelaar/belegger kan worden ingediend voor realisatie van deze functie.
Daarnaast werken we (i.s.m. UWOON) aan de realisatie van deze woonvorm in het kantoorpand van UWOON.

Ik heb hier zojuist ook open over gesproken met het Rijksvastgoed bedrijf. Zij konden eigenlijk ook niet andere concluderen dan dat de voorgestelde casus/constructie door de gewijzigde wet- en regelgeving niet mogelijk is.

Het pand zal dus openbaar worden verkocht.
Globale planning van het RVB: begin juli op het biedboek, kijkdagen in september en biedingen in november.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:35
Aan [redacted]
Onderwerp: Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Ik heb voor morgenmiddag om 16.00 uur een half uurtje overleg ingepland over het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Zoals jullie weten is dit pand ons aangeboden door het Rijksvastgoedbedrijf. Als wij het pand als gemeente inzetten in de publieke sfeer, mogen wij het bij voorrang kopen en hoeft het pand niet openbaar aangeboden te worden.
Wij zouden dit pand graag inzetten voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers, zie bijgevoegd collegebesluit.

In eerste instantie heeft de jurist van het Rijksvastgoedbedrijf/ministerie beoordeeld dat deze invulling geen publieke functie is en dat de gemeente het pand niet bij voorrang mag kopen.
Vervolgens zijn we nog een keer wezen kijken bij het pand met het Rijksvastgoedbedrijf, het Expertisecentrum Flexwonen, [redacted] (die graag wil investeren hierin) en [redacted] (regionale versneller huisvesting uitstroom uit zorginstellingen).
Toen is afgesproken dat wij de wenselijke invulling nog eens beschrijven en dat het Rijksvastgoedbedrijf nogmaals door de jursiten van het ministerie laat beoordelen of er sprake is van een publieke functie.

De beschrijving van de invulling die wij hebben aangeleverd is ook bijgevoegd. Dit is opgesteld door [redacted]

Ik heb een beoordeling van de casus ontvangen, zie onderstaande mail van het Rijksvastgoedbedrijf.
Het komt erop neer dat we nog twee vragen moeten uitzoeken/beantwoorden:
Kan de gemeente aantonen dat het door haar aankopen van de onderhavige onroerende zaak teneinde deze, al dan niet na directe onderhandse doorverkoop daarvan aan een derde, al dan niet onderhands te (laten)verhuren aan zorginstellingen, zonder enige twijfel past binnen een bij of krachtens wet aan haar opgedragen taak?
Daarnaast is het aan de gemeente om aan te tonen dat een eventuele onderhandse verkoop van de onroerende zaak door haar aan een bepaalde belegger/exploitant in overeenstemming is met de (ook voor haar geldende) algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Als we die vragen positief kunnen beantwoorden, lijkt het erop dat we het pand bij voorrang kunnen aankopen, en misschien kunnen doorleveren aan [redacted] voor realisatie van tijdelijke woonvormen voor uitstroom uit zorginstellingen.

Het beantwoorden van die 2 vragen gaat mijn petje te boven....ik vraag hierbij dus ook jullie hulp.
[redacted] omdat jij eerste aanspreekpunt was voor het Rijksvastgoedbedrijf.
[redacted] omdat jij over aankoop/doorverkoop gaat.
[redacted] omdat die uitstroom uit instelling onder jouw expertise valt.

[redacted] omdat jij als jurist allicht weet welke taken krachtens wet aan de gemeente zijn opgedragen en meer weet van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Momenteel krijg ik de hele buurt (omwonenden en en buurtvereniging) van de Graaf Reinoldweg over me heen...omdat er allerlei geruchten gaan over de invulling van dit pand (asielzoekers, crisiscentrum voor zorg etc.).
Moeten we ons niet door laten leiden, maar eerlijk gezegd bemoeilijkt dit het wel om met volledig positief te blijven inzetten op deze transformatie.
Dus graag jullie hulp.

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Ik heb een uitgebreide toelichting gekregen vanuit Den Haag, zie hieronder cursief. Het eindigt met een tweetal vragen.

De notitie van de gemeente
In de door de gemeente opgestelde notitie stelt de gemeente voor om het pand (voor bijv. 10 jaar) te gaan gebruiken voor het door (particuliere) zorginstellingen laten experimenteren met tussenvormen tussen beschermd wonen / maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen.
Bewoners zouden een eigen woonunit met eigen keuken en badkamer krijgen. Voor ambulante zorg /begeleiding zouden ze 24/7 een beroep moeten kunnen doen op zorgaanbieders.
De fietsenstalling op het terrein zou – in het kader van een soort leertraject - kunnen worden gebruikt voor het door bewoners van het pand laten repareren, poetsen en bewaakt laten stallen van fietsen.
De gemeente zou het pand direct na aankoop willen doorverkopen aan een belegger/exploitant, die het pand vervolgens verbouwt en voor het pand huurcontracten met zorginstellingen afsluit.
Is directe doorverkoop niet mogelijk, dan zou wellicht een constructie mogelijk zijn waarbinnen de gemeente eigenaar van het pand c.a. blijft, een belegger de verbouwing bekostigt en beiden gezamenlijk huurcontracten met zorginstellingen afsluiten.

Beoordeling
Beoordeeld moet worden of er bij de hier voorgestelde aanwending van de onroerende zaak sprake is van een "herbestemming in de publieke sfeer" door de gemeente als bedoeld in art. 9 lid 1 sub b en lid 2 Regeling beheer OZ Rijk 2017.

In de toelichting op art. 9 lid 1 sub b staat dat van een herbestemming in de publieke sfeer door een gemeente in ieder geval sprake is indien de OZ direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de huisvesting van de gemeente, volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de aanleg van openbaar toegankelijke infrastructurele voorzieningen of direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de uitvoering van publieke taken die volledig met publieke middelen van die gemeente worden bekostigd. Voor een feitelijk gebruik van een onroerende zaak van de Staat voor bijv. woningbouw, een winkelcentrum, een bedrijfsterrein of commercieel te gebruiken kantoor kan een gemeente een beroep doen op de WVG.

In de toelichting op art. 9 lid 1 ***sub a*** *over onderhandse verkoop aan een organisatie waarvoor een andere minister politiek verantwoordelijk is, staat dat het voor het onderhands kunnen verkopen aan deze organisatie, m.a.w. voor het hier kunnen afwijken van het openbaarheidsbeginsel, essentieel is dat deze organisatie de onroerende zaak daadwerkelijk aanwendt voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering, omdat alleen dan invulling wordt gegeven aan een herbestemming in de publieke sfeer.*
Bij de taakuitvoering als bedoeld in art. 9 lid 1 sub a zal het doorgaans gaan om de uitvoering van bij of krachtens wet aan de betreffende organisatie opgedragen publieke taken.
Ook in de toelichting op art. 9 lid 1 sub b wordt verwezen naar de uitvoering van publieke taken.

Het is onmogelijk om in nadere beleidsregels uitputtend aan te geven in welke concrete gevallen er wel en in welke concrete gevallen er geen sprake is van een herbestemming in de publieke sfeer.

In lijn met het bovenstaande zou echter met betrekking tot het voorstel van de gemeente Elburg voor het pand aan de Graaf Reinoldweg kunnen worden gesteld dat onderhandse verkoop aan de gemeente alleen mogelijk is als: het aankopen van onroerende zaken t.b.v. het - al dan niet door tussenkomst van een derde aan wie de gemeente die onroerende zaken terstond na verkrijging onderhands heeft doorgeleverd - onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is, dan wel het onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is.
Als aan deze voorwaarde wordt voldaan, hebben we het in ieder geval niet over een persoonlijke / locale "maatschappelijke opdracht", een persoonlijk / locaal "maatschappelijk doel" of een persoonlijke / locale "maatschappelijke functie" en wordt het risico van willekeur bij de toepassing door het RVB van art. 9 lid 1 sub b Regeling beheer OZ Rijk 2017 verder verkleind.

Vraag
Uit de notitie van de gemeente kunnen wij helaas niet opmaken of aan de hierboven geformuleerde voorwaarde wordt voldaan.
Kan de gemeente aantonen dat het door haar aankopen van de onderhavige onroerende zaak teneinde deze, al dan niet na directe onderhandse doorverkoop daarvan aan een derde, al dan niet onderhands te (laten)verhuren aan zorginstellingen, zonder enige twijfel past binnen een bij of krachtens wet aan haar opgedragen taak?

Daarnaast is het aan de gemeente om aan te tonen dat een eventuele onderhandse verkoop van de onroerende zaak door haar aan een bepaalde belegger/exploitant in overeenstemming is met de (ook voor haar geldende) algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is een hele kluif tekst weer. Het komt er, zoals ik het nu lees, in het kort op neer dat de gemeente moet aantonen dat het aankopen en doorverkopen c.q. verhuren past binnen een bij wet opgedragen wettelijke publieke taak van de gemeente. Dat zal jij ongetwijfeld beter weten dan ik. Is het antwoord ja, dan kunnen we verder, zo nee, dan moet ik openbaar.

Ik hoop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Desgewenst kom ik nog een keertje naar Elburg om het door te spreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Helder verhaal, ik heb het inmiddels voorgelegd aan mijn collega in Den Haag en ik hoop je zsm te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted]

Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25
Aan [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Beste allen,

Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

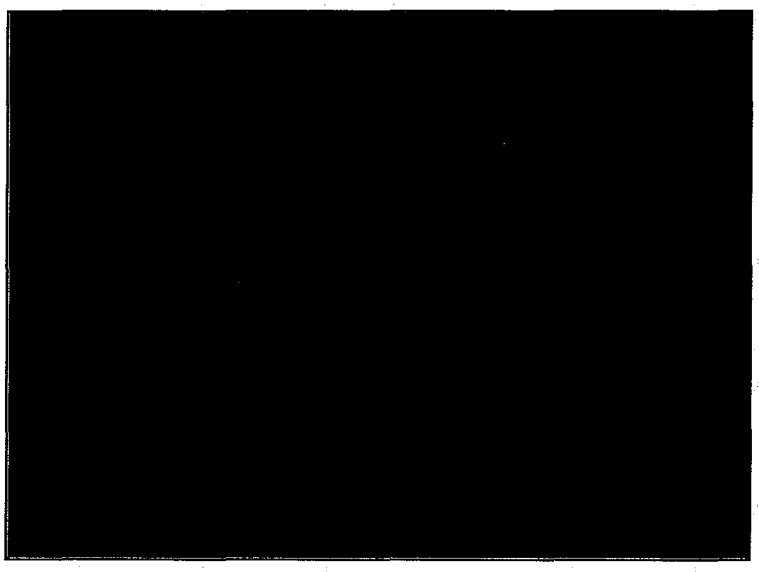
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 januari 2019 12:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: brigadegebouw

Goedemiddag [redacted]

Onlangs had ik een gesprek met [redacted] Hij heeft ons gevraagd in kaart te brengen om te komen tot een flexwonen-inrichting van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg. Zouden wij een keer kunnen sparren hoe dit het beste behandeld kan worden, met een tijdelijke vergunning of met een ander gebruik toestaan van het gebouw? Moet ik jouw daar toch voor hebben? Graag hoor ik van je wanneer het schikt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Uitstroom zorg – Centrale uitgang

Door de druk op de woningmarkt en de grote vraag naar goedkope huurwoningen is er een probleem ontstaan bij de uitstroom van cliënten vanuit een zorginstelling, zoals beschermd wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO). Verschillende zorgaanbieders hebben bij de gemeenten aangeklopt met het probleem dat cliënten niet kunnen uitstromen naar een woning omdat de wachtlijsten voor betaalbare huur te lang zijn. Hierdoor kunnen cliënten hun hersteltraject niet afmaken, blijven ze op dure instellingsplekken zitten en nemen ze de plaats in van mensen die meer baat hebben bij een plek. Uit cijfers van onderzoeksbureau DSP-groep blijkt dat in november 2016, 35 BW/MO cliënten uit de regio Noord-Veluwe op de wachtlijst staan om uit te stromen. In het voorjaar van 2017 worden deze getallen opnieuw geïnventariseerd. Dit is de huidige "prop", daarnaast zou structurele uitstroom helpend zijn om MO/BW in beweging te houden. Vergelijkbare problemen doen zich voor bij andere zorginstellingen (niet aangeduid met BW/MO, nog niet betrokken bij de keten).

In de regio is sinds 2010 tussen de gemeenten en de woningcorporaties afgesproken dat ca. 3% van de sociale huurwoningen bestemd is voor bijzondere toewijzingen. Ook de uitstroom uit MO/BW of een andere zorginstelling valt hieronder. In de praktijk blijkt dat de afspraken onvoldoende duidelijk zijn, er geen sturing is op gezamenlijkheid en de afspraken niet toereikend zijn om het huisvestingsprobleem van uitstromers op te lossen. Zorgaanbieders (werkers) investeren en vragen veel tijd door bij meerdere corporaties te "shoppen" naar woningen. Het is niet altijd inzichtelijk hoeveel woningen er binnen de 3% - afspraak worden gebruikt en door wie ze worden gebruikt.

Om het huisvestingsprobleem voor de (maatschappelijke) zorg deels op te lossen worden twee oplossingen aangedragen:

1. Het beschikbaar stellen van eenmalig 35 woningen
2. Het vormgeven van de uitstroomnorm 2017 e.v.

Omdat partijen, m.n. instellingen en corporaties, steeds meer samenwerken is het vanzelfsprekend /voorstelbaar dat het probleem samen opgepakt wordt.

35 extra woningen

Om de doorstroming op korte termijn te bevorderen wordt geadviseerd om eenmalig 35 extra woningen beschikbaar te stellen. Zowel de beleidsmedewerkers maatschappelijke zorg als de wethouders sociaal domein zijn akkoord gegaan met dit aantal en hebben vastgesteld dat de woningen voor 01-01-2019 toegewezen moeten zijn. 14 van de 35 woningen zijn reeds gerealiseerd in het regionale project de 'proeftuin Eperweg'.

In overleg met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat de andere 21 woningen worden verdeeld over de regio. In de gemeente Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo en Putten drie woningen en in gemeente Harderwijk zes woningen. Deze woningen komen bovenop de jaarlijkse quotum bijzondere toewijzing van de corporaties. Corporaties zien hiertoe kans van slagen. De toewijzing van de woningen kan geschieden via de onderstaand beschreven uitstroomcommissie.

Vormgeven uitstroomnorm

Jaarlijks wordt een percentage van de vrijkomende woningen gereserveerd voor bijzondere toewijzingen. Voor 2017 en 2018 bedraagt dit percentage 3%. Voor 31 december 2018 wordt door de gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk het percentage voor de navolgende jaren vastgesteld. Om het uitstroomdeel van deze regeling efficiënt en transparant te kunnen gebruiken en monitoren wordt voorgesteld om een *uitstroomcommissie* samen te stellen. Alle juiste (zie pg. 4) uitstroomaanvragen van de zorgaanbieders/uitstromers worden gestroomlijnd en gematcht met een woning. Hierdoor wordt de werkdruk in zijn totaliteit lager, worden de corporaties "ontzorgd" (hoeven zelf geen lastige keuzes te maken wie wel/niet, geen shop-gedrag), krijgen alle betrokken zorgaanbieders dezelfde kansen, worden zorgaanbieders aangezet tot het plannen van de uitstroom en kunnen uitstromers zich verder ontwikkelen. Dit alles bevordert de uitstroom, wat bijdraagt aan een afname van de wachtlijst van zorginstellingen.

Proces

Van de bijzondere toewijzingen wordt tweederde (ca. 2% in 2017/2018) toegewezen via de uitstroomcommissie: de *'Centrale Uitgang'*. De overige woningen blijven inzetbaar voor andere bijzondere toewijzingen door de corporaties. Elke jaar (elk eerste kwartaal) wordt, op basis van de mutatiegraad het voorgaande jaar (aantal mutaties 2016: ca. 1000 woningen), door de corporaties vastgelegd hoeveel woningen het lopende jaar beschikbaar komen voor de Centrale Uitgang. In elk geval kunnen cliënten van zorgaanbieders aangesloten via het convenant en de keten maatschappelijke zorg (tabel 1), aanvragen indienen bij de uitstroomcommissie. Met deze organisaties zijn in de stuurgroep MZ afspraken gemaakt. De bedoeling is om ook andere zorgaanbieders aan te laten sluiten, zoals [redacted] De gemeenten en corporaties brengen daarom ook de andere zorginstellingen op de hoogte van de nieuwe werkwijze en verwijzen naar de *CU* (GGD: contactgegevens nog toevoegen).

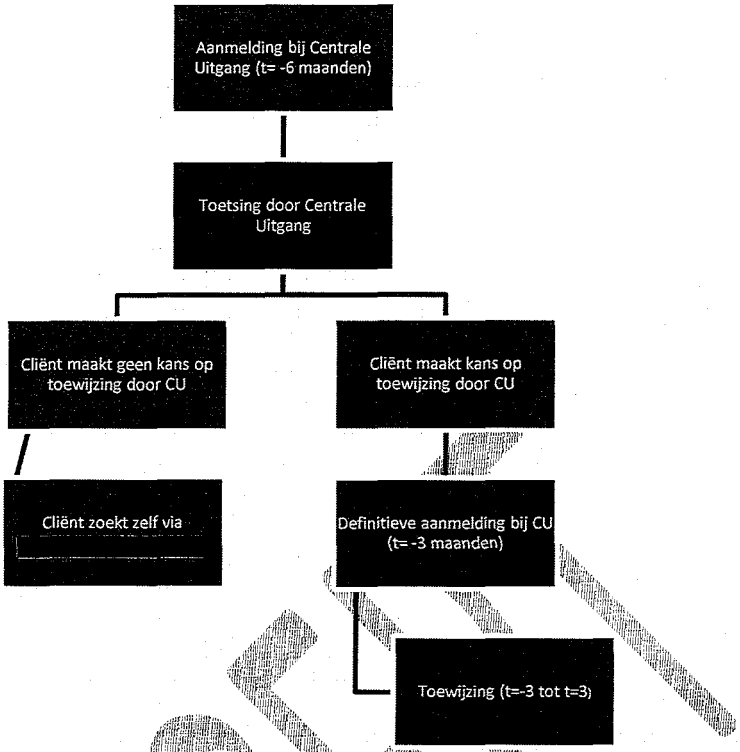
Deze speciale regeling is bedoeld om de groei en stabiliteit van cliënten/bewoners te stimuleren en om de wachtlijsten voor met name BW positief te beïnvloeden. Uitgangspunt blijft dat cliënten via de gebruikelijke weg woonruimte proberen te bemachtigen. Regel blijft/is dan ook dat cliënten bij binnenkomst in een zorgorganisatie zich direct inschrijven voor een woning (via [redacted] Echter het kan zo zijn dat door een kort verblijf niet genoeg punten zijn opgebouwd. In dat geval is aanmelding bij de Centrale Uitgang de beste optie.

Onderstaande situaties vallen niet onder de uitstroomregeling:
-Woningen die corporaties verhuren aan zorgaanbieders die niet voor uitstroom dienen (dus niet op naam komen van de cliënt, met uitzondering van omklapwoningen);
-Cliënten, die niet zijn ingeschreven als woningzoekende bij opname in een zorgorganisatie;
-Alle bewoners die 5 jaar of langer ingeschreven staan als woningzoekende. Tenzij aangetoond kan worden dat een woning via de Centrale Uitgang toch de beste optie is en
-Urgent woningzoekenden aangewezen door de urgentiecommissie.

Tabel 1. Zorgaanbieders keten maatschappelijke zorg en andere bekende zorgaanbieders

[redacted]

Cliënten dienen zes maanden voordat ze willen uitstromen een aanvraag in bij de Centrale Uitgang. Bij goedkeuring van de aanvraag kan drie maanden voor de uitstroom een definitieve aanvraag ingediend worden (grafiek 1). De woningcorporaties [redacted] bieden op basis van de beschikbaarheid en volgens de regels van passend toewijzen cliënten een woning aan. Daarbij houden zij indien mogelijk rekening met de voorkeuren van de woningzoekenden, zoals deze door de Centrale Uitgang zijn aangegeven. Het doel is om circa drie maanden na de officiële aanvraag een woning aan te kunnen bieden. Echter dit kan door de druk op de woningmarkt niet gegarandeerd worden. Er wordt ervan uitgegaan dat de zorgaanbieder de cliënt stimuleert om de aangewezen woning te accepteren. Daar waar vraag en aanbod niet goed matchen is het aan de Centrale Uitgang om te besluiten of de uitstromer in aanmerking komt voor een andere woning (zoveel mogelijk rekening houdend met de gebruikelijke voorwaarden, die de corporaties (moeten) aanleggen).



Grafiek 1. Processchema

Uitstroomcommissie 'Centrale Uitgang'

De Centrale Uitgang bestaat uit mensen uit verschillende organisaties. Gezien de rol van uitvoeringsregisseur is het passend om de regie bij hun neer te leggen. Daarbij is één persoon van een corporatie (dit is beslist noodzakelijk) en één persoon van een zorgorganisatie lid van de uitstroomcommissie. Deze personen wisselen om de twee jaar, te beginnen met een jaar na de start De [redacted] is de continue factor.

De precieze taken en werkwijze van de Centrale Uitgang worden nader in samenspraak met de corporaties [redacted] en zorgorganisaties opgesteld en met de gemeenten gedeeld..

De Centrale Uitgang behandelt de aanvragen en matcht de cliënt met een woning. Een cliënt komt in aanmerking voor een woning via de Centrale Uitgang als de cliënt aan de volgende voorwaarden voldoet:
-Bij de start van het proces komt de cliënt uit BW of MO of andere zorginstelling.
-Cliënt is in staat maandelijks de volledige huur te betalen (rekening houdend met huurtoeslag).
-Cliënt vertoont acceptabel woongedrag (rekening houden met de buren, goede verzorging woning en buitenruimte, etc.)
-Cliënt staat in ieder geval ingeschreven bij www.hurennoordveluwe.nl sinds de cliënt in de instelling verblijft;
- Cliënt kan niet via de reguliere weg aan huisvesting komen.

In sommige gevallen kan de Centrale Uitgang in samenwerking met de zorgaanbieder besluiten een zorgovereenkomst te koppelen aan de huurovereenkomst. Dit betekent dat de huurovereenkomst stopt als de cliënt de afgesproken zorg weigert. Ook kan gebruik worden gemaakt van een omklapstructuur of andere voorwaarden.

Er bestaan, in principe, geen andere contra-indicaties die organisatie gebonden zijn (b.v. huurschuld uit het verleden). Wel is er, naar de mening van de corporaties en uitstroomcommissie , een acceptabele oplossing gecreëerd voor problemen uit het verleden.

Monitoring

Om deze nieuwe uitstroommethode te evalueren, is het van belang dat er een aantal zaken gemonitord wordt. Aan de hand van de monitoring zal de Centrale Uitgang met bijbehorende werkwijze na een jaar geëvalueerd worden door alle partijen met behulp van het jaarverslag woonruimteverdeling van de corporaties. (Rapportage vindt in ieder geval plaats in de rapportage over de woonruimteverdeling van de corporaties.)

Onderstaande punten worden in elk geval – in de beginfase per kwartaal - gemonitord:
-Hoeveel aanvragen komen er binnen per jaar?
-Hoeveel aanvragen worden er goedgekeurd? Wat zijn de afwijzingsgronden?
-Van welke aanbieders komen de aanvragen?
-Naar welke gemeente en woningcorporatie stromen de cliënten uit?
-Past dit binnen de voorkeuren van de cliënt?

[redacted] hebben op basis van de monitoring overleg over de gang van zaken. De CU houdt bovenstaande punten bij in een document. Dat document kan naar de corporaties en andere betrokkenen, zodat iedereen daar zelf rapportages van kan maken.

Advies vanuit Wonen en Maatschappelijke Zorg

Instemmen met beide oplossingen

1. Het beschikbaar stellen van eenmalig 21 woningen (naast de 14 woningen die al beschikbaar zijn gekomen) en
2. Het vormgeven van de uitstroomnorm 2017 e.v.

Voor wat betreft 2) onder de voorwaarden dat

a. Alle gemeenten en corporaties participeren;
b. Dat namens de corporaties tenminste het eerste jaar een (wisselende) afgevaardigde in de uitstroomcommissie plaatsneemt (en dit nog afstemmen met de corporaties)
   en
c. Nog niet aangemelde zorginstellingen kunnen aansluiten.

Overigens conform voorstel.

Bijlage: formulier tbv de centrale uitgang

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 februari 2017 08:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: contact

Beste [redacted]

Een correctie op mijn onderstaande mail van gister:
Ik heb een afspraak van [redacted] over het hoofd gezien (of hij/het secretariaat heeft precies op hetzelfde moment ook een afspraak ingepland) op 6 maart tussen 10.00 en 12.00 uur.
Die optie komt nu dus te vervallen.
Ik hoor graag of één van de twee andere data schikt en anders zet ik een aantal andere opties op de mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2017 14:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: contact

Beste [redacted],

[redacted] heeft ons met onderstaande mail van vorige week donderdag met elkaar in contact gebracht.
De aanleiding hiervoor is het overleg dat de gemeente periodiek voert met onder andere [redacted] over huisvesting na uitstroom uit instellingen en de toelichting van [redacted] tijdens dit overleg op het 'proeftuinconcept' in Nunspeet.
Ook in Elburg speelt de vraag omtrent huisvesting voor deze doelgroep en daarnaast spelen in de gemeente uiteraard meerdere huisvestingsvraagstukken omtrent bijzonder doelgroepen.
[redacted] heeft daarom voorgesteld om ons in contact te brengen om eens met elkaar een verkennend gesprek te voeren over mogelijkheden en kansen in Elburg.

Graag plan ik een afspraak met u in voor dit overleg, waarbij ook [redacted] aan zal schuiven.

Hieronder een aantal opties van onze kant:
- 6 maart tussen 10.00 en 12.00 uur;

- 13 maart van 15.00 - 16.00 uur;
- 16 maart tussen 9.00 en 12.00 uur.

Het lijkt ons goed dat we een afspraak van een uur inplannen, waarbij ik wel moet aangeven dat bovengenoemde opties onder voorbehoud zijn, aangezien mijn vrouw in die periode uitgerekend is.

Ik hoor graag van u en alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 februari 2017 13:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: contact

Hallo [redacted]

Op de laatste bespreking heb ik voorgesteld om jullie met elkaar in contact te brengen.
Om eens te onderzoeken of het concept van de proeftuin in Nunspeet ook op gezet kan worden in Elburg.

[redacted] heeft aangegeven hier wel een keer over in gesprek te willen gaan met de gemeente Elburg.

als ik hier wat in bij kan dragen dan hoor ik het graag.

Succes en ik hoop dat er weer een volgend "proeftuintje" bij gaat komen.

Hartelijke groet

[redacted]

werkdagen: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

[redacted]

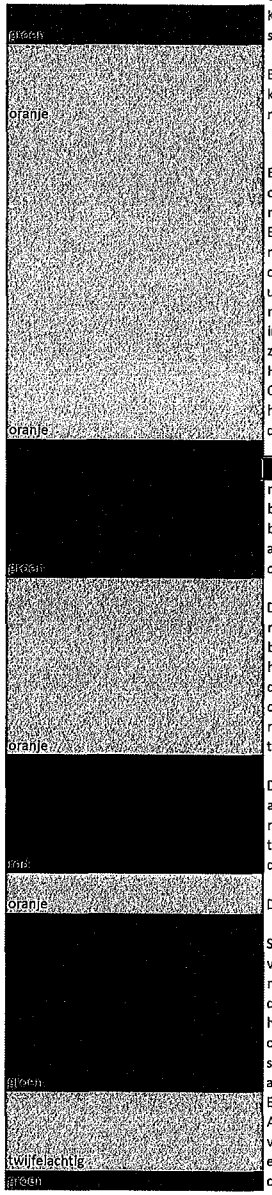
Disclaimer: De, mogelijk vertrouwelijke, informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Kennisneming en gebruik van deze informatie is voorbehouden aan de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden door een ander dan de geadresseerde zonder toestemming van de afzender is niet toegestaan. Indien deze e-mail per vergissing bij u is terechtgekomen, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan (met inachtneming van de genoemde gebruiksaanwijzingen), ons daarover direct te informeren, de e-mail uit uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaien daarvan terstond te vernietigen. GGz Centraal staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

***** Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen, vandals en malicious content. *****

Naam/locatie	adres	Oppervlakte/ omvang	Huidige eigenaar	Huidig gebruik/bestemming	Huidige plannen/voornemens	Prijs(indicatie)	Op korte termijn inzetbaar ?	Huidige inschatting flexwonen gemeente	Overig/opmerkingen
Terrein kassencomplex Pand aan de Ledige Stede (vermoedelijk Ledige Stede 31)	Zuiderzeestraatweg 96	X	Omnia Wonen	X	x	x	twijfelachtig	oranje	De voorkeur gemeente gaat eerder uit naar vrijkomend dan wel leegstaand vastgoed. Nu verhuurd aan ICT bedrijf? Kan wellicht worden verbouwd tot kleinschalige huurappartementen voor jongeren / starters, circa 30 - 40 m2 woonruimte
Het Oude Feithenhof	Ledige Stede 6	X	X	wonen	X	X	nee	Arno checkt bij eigenaar [redacted] rood	suggestie: hier kan mogelijk worden gekeken naar het creeren van nog een paar extra wooneenheden > deel van het pand is onhandig / onpraktisch in gebruik en kan effectiever worden ingezet. Zie ook http:/[redacted]
winkelruimtes buiten winkelkruis	X	X	X	X	X	X	nee	rood	suggestie: winkelruimtes in de binnenstad die nu niet in winkelkruis zitten, kunnen "verplicht worden" om te verplaatsen naar winkelkruis. Vrijkomende objecten kunnen worden ingezet als woning. Lange termijn beter voor binnenstad.
locatie centrum 't Harde	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie winkelcentrum de Vrijheid	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Nunspeterweg (Prins Bouw, appartementen)	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie aan de Haven / Palingrokerij van Triest	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Paterijstraat (appt. dure huur door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
Locatie Poshuis 't Harde (dure huur, door Van Gelder)	X	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar mogelijkheid is voor het realiseren van woonruimte, maar daar wordt volgens mij ook hard aan gewerkt
locatie voormalige Botterwerf en de daarnaast gelegen wasserij	X	X	X	X	X	X	twijfelachtig	oranje	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Reactie Arno: uwoon zit er vlakbij: mogelijk interessant voor plaatsen woonunits.
locatie tennisbaan Elburg	Gregorystraat 1	X	X	X	X	X	nee	rood	Locatie waar nu niet aan wordt gewerkt of in mindere mate; maar (qua ligging) ook zeker de moeite waard. Reactie Arno: onduidelijk waraom deze locatie wordt aangedragen.
locatie t.o. MFC Aperloo: Hokseberg	X	9 ha	Prins Bouw	X	X	X	ja	groen	Er ligt een stevig dispuut tussen [redacted] en de gemeente. Al in 2008 is toegezegd dat er in 2014 mocht worden gebouwd. Het zou een wonen + een zorglocatie moeten worden. Directie heeft onlangs te horen gekregen dat er voorlopig weer niet niet gebouwd kan worden. Nu tot 2025 niet. [redacted] geeft aan nu al 3,5 mln kosten te hebben. Op de dag van contact (21/3) heeft [redacted] het een advocaat in de arm genomen. 'Gemeente is zo onbetrouwbaar'. [redacted] staat zeker open snel het gesprek aan te gaan. Ook om mogelijkheden tijdelijke huisvesting te verkennen. Zie ook https://www.elburg.nl/bis/Archief/Archief_B_en_W_besluitenlijsten_t_m_2017/B_en_W_besluitenlijsten_2009/B_en_W_25_augustus_2009/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde/Ontwikkelingsvisie_locatie_Hokseberg_t_Harde
X	Zuiderzeestraatweg Oost 49	X	X	wonen	te koop	€419.000,--	nee	rood	Royale woning, die opgesplitst kan worden in2-3 eenheden'. Dit aanbod lijkt eerder op een kans van de makelaar minder courant opstal onder de aandacht te brengen dan een serieus voorstel.

voormalige schoollocatie Vale Ouwelaan te 't Harde	Vale Ouwelaan, 't Harde	X	X	X	X	X	X	
divers	X	X	X	X	X	X	X	
Discotheek The New Break	Eperweg 129, 't Harde	terrein van 9.000 m2	X	naast horeca- zit er ook een woonbestemming op	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	
Ten Cate Wonen en Slapen	Koekoeksweg 8 't Harde	X	Ten Cate Wonen en Slapen	grootschalige detailhandel en industrie	mogelijke verkoop	X	twijfelachtig	
Park Witte Huis aan de Bosrand	Berkenweg 13R Doornspijk	15 huisjes voor 6 personen.		recreatie	X	X	ja	
De Speulhoeve Kids- en Partycentrum	Zuiderzeestraatweg Oost 102	X	X	sport/manege	verkoop	€750.000,--k.k.	twijfelachtig	
Het Verborgen Verblijf/camping Thornspick	Rode Landsweg 28R Doornspijk	X	X	recreatie	X	X	nee	
Woning bij de gemeentewerf	Het Straatje 10	X	gemeente	bedrijventerein	X	X	twijfelachtig	
Brigadegebouw	Graaf Reinoldweg 39 't Harde	X	RVB	maatschappelijk, militair terrein	verkoop	X	ja	
De Vrijheidsschool Green Village Parcs	X Doornspijk	X X	X X	X recreatie	X in onderzoek	X X	X X	

locaties buiten verkenning



Op 23/3 reactie: voormalige schoollocatie aan de Vale Ouwelaan te 't Harde
Kansen voor flexwonen, zowel voor de brede groep spoedzoekers als arbeidsmigranten.

Bos staat open voor verkoop. Als er zich een koper aandient, kan het snel gaan. Er loopt al een onderzoek naar de mogelijke vestiging naar een Mac Donald of KFC.

Eigenaar wil weg want wil een betere zichtlocatie. Hij zit nu op de rand van industrie en woongebied en heeft al meerder malen aangekaart dat hij meer woonbestemming wil. Boodschap: ik wil daar weg. Eerste optie is de 3e fase van een nieuw winkelcentrum in 't Harde. Maar dat is niet de enige optie. Zelfs blijven zitten zou nog kunnen gebeuren. Het uitwerken van de verschillende opties (3-4) hangt ook samen met de verkoop. Er heeft zich iemand aangediend die interesse heeft (hij noemde geen naam). Maar er ligt nog zeker niets vast. Ook de verkoop moet voldoende opleveren. Hij is ook benieuwd wat deze verkenning gaat opleveren. Ten Cate wil graag verhuizen naar een andere locatie. Mogelijk is het achtergelegen bedrijf (Mogema) bezig met aankoop van dit pand.

[redacted]ou park graag vergund zien. Elburg zou hiermee meteen invulling kunnen geven aan convenant waarbij beloofd is 70-90 bedden te realiseren. Smaken zijn: of bestemmingsplan wijzigen of tijdelijke omgevingsvergunning afgeven. Overigens opteert Frens nadrukkelijk voor de eerste optie.

De Speelhoeve in Elburg staat nog te koop, hier zijn momenteel wel 2 partijen mee bezig. Verkoopbrochuren beschikbaar. Zie ook https://www.fundainbusiness.nl/toerisme-dagrecreatie/elburg/object-40449248-zuiderzeestraatweg-oost-102/. Het object lijkt bestaat hoofdzakelijk uit een grote ruimte en lijkt daardoor minder geschikt om daar op korte termijn wooneenheden te realiseren.

Door gezondheidsproblemen eigenaar wordt de camping afgebouwd. De B&B blijft op een laag pitje staan. We zijn nog met de gemeente in overleg over mogelijk andere terreininrichting maar flexwonen voor woonurgente doelgroepen is voor ons zeker geen optie.

De woning staat leeg en verkeert in slechte staat.

Staat voor de gemeente op nummer 1. Afspraak met RVB: voor nader onderzoek over o.a is flexwonen ook maatschappelijke functie? Mag de gemeente het ook doorverkopen of moet de gemeente het ook zelf in gebruik houden (geen optie!)? Wellicht dan interessant voor corporatie of partij als Frens. Deze zaken zoekt de RVB uit. Zij sturen tevens tekeningen aan ons door. Er wordt nu al antikraak gewoond, pand bestaat uit 2 verdiepingen.
Er is een exploitatieopzet door [redacted] gemaakt.
Aanvankelijk was de gedachte: inzetten voor vergunninghouders. Lijkt vooralsnog minder kansrijk. Zie exploitatieopzet. Nader onderzoeken.
onderwerp van nadere verkenning

oude kantoor UWOON

wel geconsulteerd,
geen concreet resultaat

Woonzorg Nederland

Habion

's Heeren Loo

Philadelphia

EBC Zorg

GGz Centraal

Careander

Het Baken

WZU Veluwe

Kantoor UWOON is de enige locatie voor de doelgroepen van flexwonen die bij ons in beeld is.

In Elburg hebben wij geen leeg/vrijkomend bezit of grondposities. Begrijpelijk: ze hebben hier 21 courante woningen.

Geen mogelijkheden/kansen
wij hebben met name aangehuurd bezit. Geen mogelijkheden bij ons. Maar wel een grote behoefte aan doorstroommogelijkheden a la flexwonen.
Geen objecten of locaties: eerder op zoek naar doorstroommogelijkheden a la flexwonen

[redacted] ziet op korte termijn geen kansen. De woningen die een functiewijziging krijgen, worden op een andere manier weer ingezet voor doelgroepen met een zorgcomponent. We zijn o.a. bezig met het ontwikkelen van woonvormen om de uitstroom uit beschermd wonen en MO te bevorderen. Van de 3 gemeenten is Elburg het meest concreet: op de (Ellestraat/ De Kade) willen we 15 plekken maatschappelijke opvang, conform afspraken in de regio, graag verplaatsen naar de regio Putten/Ermelo. Hier is[redacted]al 2 jaar aan het zoeken naar geschikte en betaalbare huisvesting in de regio Ermelo/Putten. Het leegkomend pand zal vrijkomen voor een (eventueel andere) doelgroep met een zorgvraag, waarvoor[redacted] voor zover dat nu te overzien is) graag de zorg wil leveren.[redacted]zorg wil meedenken over de ontwikkelingen op het gebied van de plaatsing van een tiny house (eventueel op een van haar terreinen). Dat kan ook zijn voor de doelgroep ernstige overlastgevers. Niet direct de [redacted] doelgroep.Over het tijdspad valt op dit moment nog niets te zeggen. Overigens staan tiny houses synoniem voor skaeve huse ('rare huizen voor rare mensen'). Reactie: Vanuit de regio is er de opdracht om [redacted]naar Putten te verhuizen.

Wij zijn met name bezig om te onderzoeken hoe we ons huidig bezit kunnen moderniseren. Onze plannen hebben we net gedeeld met [redacted] We zijn b.v. ook bereid enkele verouderde eengezinswoningen in te leveren aan de Kruisakkerweg aa[redacted] Deze lijken goed geschikt voor andere doelgroepen. Plannen kunnen snel gaan. Overigens is er ook veel enthousiasme voor het concept proeftuin Eperweg 21 Nunspeet. Te kopieren?

Nee, we hebben zeker geen locaties of objecten die vrijkomen. Wij zoeken eerder naar mogelijkheden om uit te breiden! Wij hebben wel behoefte om mensen die nu nog op de wachtlijst staan, te kunnen helpen. Wellicht kunnen die flexwonenoplossingen daaraan een bijdrage leveren.

Geen mogelijkheden/kansen

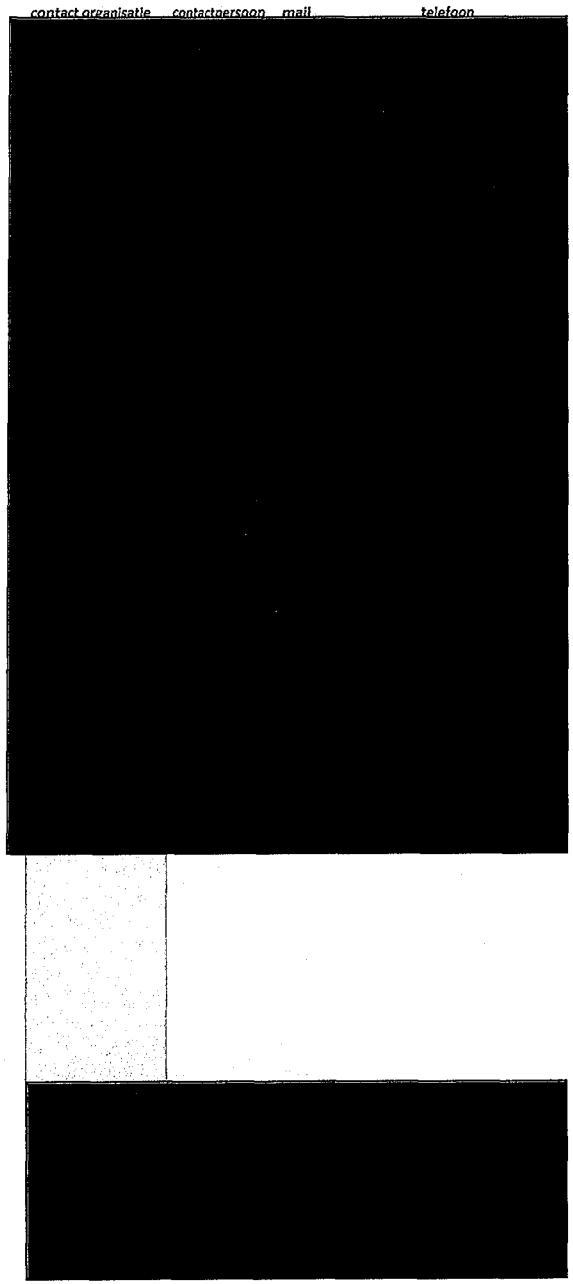
Wij hebben beperkt deel van ons bezit in eigendom. Veel is aangehuurd van o.a[redacted]. Hoofdlijn: wij gaan zeker niet krimpen in aantal plaatsen. En daar waar gebouwd wordt, laten wij geen oude plekken achter. Kortom: van[redacted]hoeven we niets te verwachten!

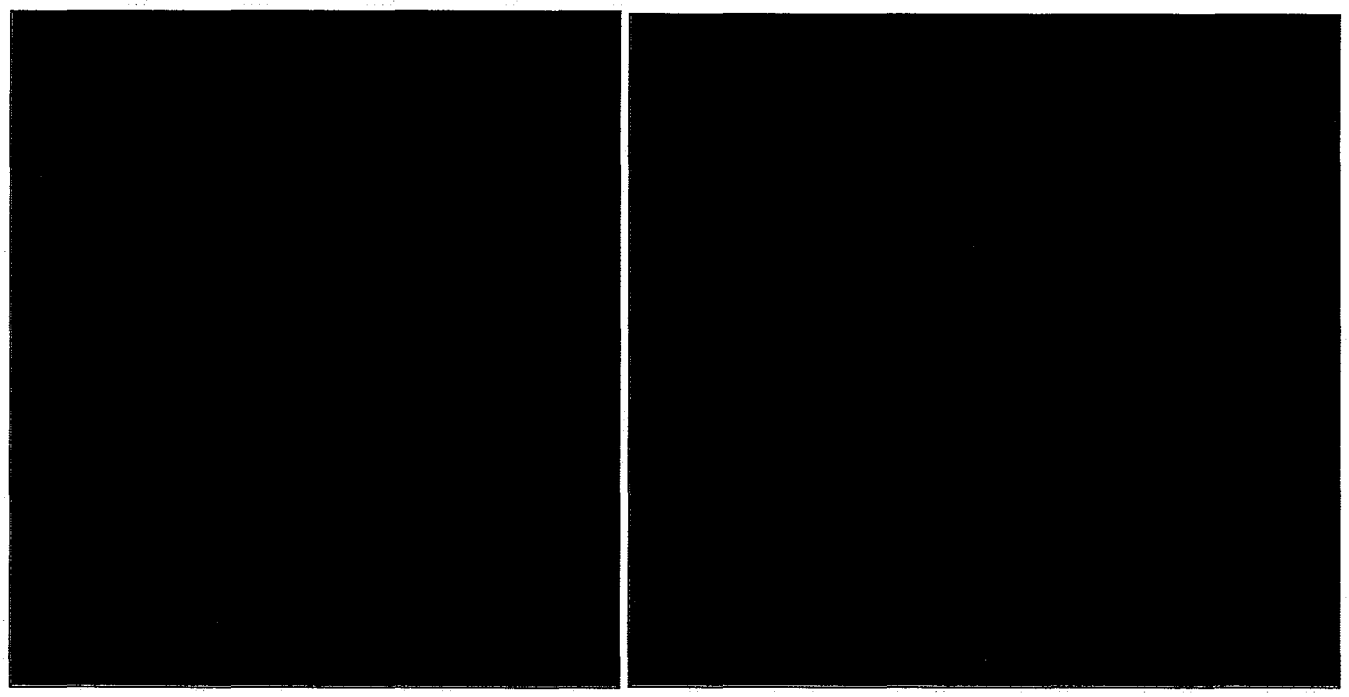
Van der Linde
Makelaardij

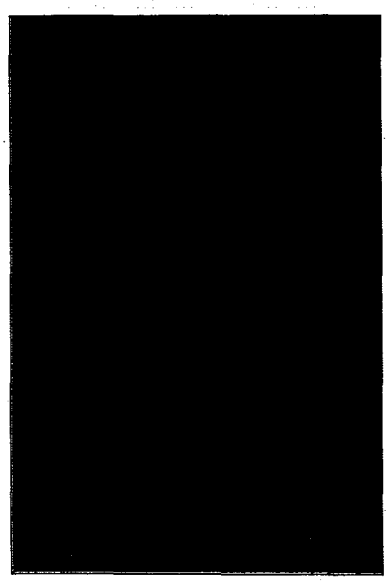
Boeve Makelaardij

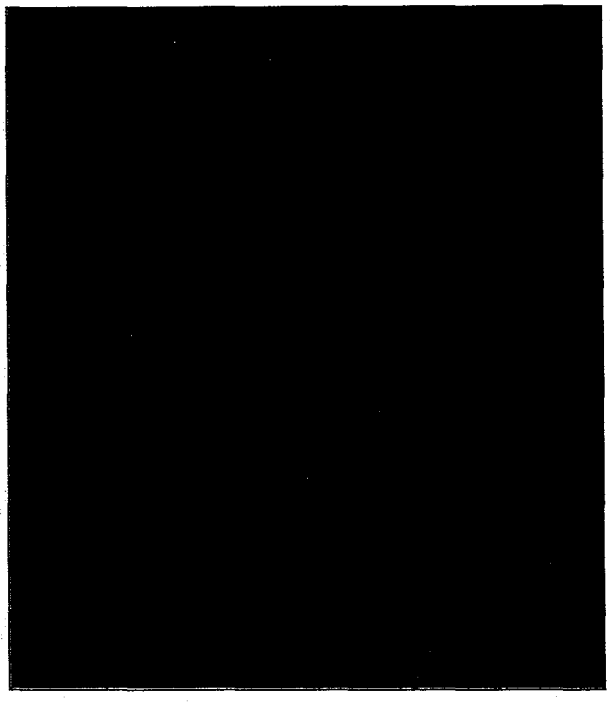
Mariposa omturnen in kleinschalige huurappartementen.
Overigens is Mari Posa van [redacted] en wordt geexploiteerd
door [redacted]

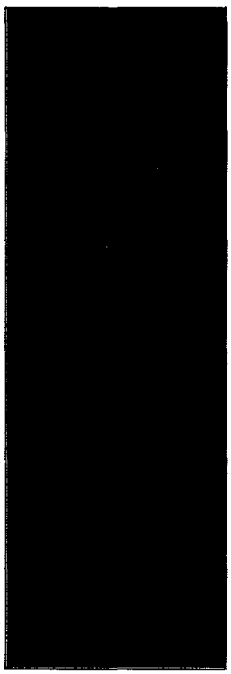
geen reactie


contact organisatie
contactpersoon
mail
telefoon









Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg'

1.1 Aanleiding

Deze quick scan maakt onderdeel uit van het project 'verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg'. De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de vraag. Voor welke doelgroep of combinaties ervan is de woonurgentie het grootst?

1.2 De vraagstelling

Het doel van dit deel van de verkenning is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte. De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden.

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De meest gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hier behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de BRP, dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn.

Niettemin valt op basis van een doelgroepenanalyse hier wel een goede schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande bij de gemeenten bekende informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

1. Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
2. EU-arbeidsmigranten
3. Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
4. Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
5. Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
6. Overige spoedzoekers

Het [redacted] voerde een quick scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente Elburg, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt. Daartoe maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande statistische gegevens en onderzoeksmateriaal.

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geaccommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2. Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen

2.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

In de afgelopen jaren werd Nederland verrast door de hoge instroom van vluchtelingen die een aanvraag tot asiel indienden. Vluchtelingen meldden zich met dat verzoek bij de Immigratie en naturalisatiedienst (IND) en werden zoals gebruikelijk opgevangen in Asielzoekerscentra in afwachting van de behandeling van hun verzoek.

In de jaren tot 2015 bedroeg het aantal asielaanvragen gemiddeld zo'n 10 tot 15 duizend per jaar; in 2014 werden het er 28.000 en in 2015 schoot het aantal naar 58.000. Ook in 2016 hield de asielinstroom nog geruime tijd aan. Uiteindelijk kwamen er dat jaar 32.000 asielzoekers naar ons land. Omdat veel asielzoekers uit zeer onveilige landen als Syrië en Eritrea kwamen lag het percentage inwilligingen relatief hoog. In 2017 is de instroom zelfs nog iets hoger geweest, maar wel sterk van samenstelling veranderd. Het merendeel betrof nareizigers als gevolg van de hoge instroom in voorgaande jaren. Naar verwachting zullen de aantallen in de komende jaren als gevolg van diverse internationale afspraken weer op het niveau van 2014 komen.

Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen moeten door gemeenten worden gehuisvest. Dat is wettelijk vastgelegd in de Huisvestingswet. Op grond van die regeling stelt de minister elk half jaar vast welke taakstelling aan gemeenten wordt opgelegd. Als gemeenten niet (helemaal) aan hun halfjaarlijkse taakstelling voldoen wordt de achterstand meegenomen in de nieuwe taakstelling. De afgelopen jaren ontwikkelde de taakstelling voor Elburg zich als volgt:

Tabel 1: Taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders Elburg, 2015-2018

periode	opgave	gerealiseerd	
taakstelling 2015-1	17	28	
taakstelling 2015-2	9	16	
taakstelling 2016-1	20	10	
taakstelling 2016-2	41	43	
taakstelling 2017-1	16	36	
taakstelling 2017-2	-6	14	
taakstelling 2018-1	-2	5	t/m april 2018

Bron: Gemeenten van de toekomst, land in beeld

In de realisatiecijfers is te zien dat Elburg de afgelopen jaren nagenoeg steeds heeft voorgelopen op de taakstelling. Het is niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Het lijkt wel realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Daarbij is het van belang om te beseffen dat bij een 'normale' instroom altijd een vrij groot deel van de vergunninghouders jongere alleenstaanden/-gaanden zijn. Zij zijn lang niet altijd goed geholpen met een zelfstandige (gezins)woning, zowel vanwege het huurprijsniveau, als vanwege de beperkte mogelijkheden om in contact te komen met leeftijdgenoten. In de hectische periode van 2015 en 2016 zijn in veel plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jongere alleenstaande vergunninghouders in woonprojecten samen met andere Nederlandse jongeren en studenten.

2.2 EU-arbeidsmigranten

Voor dit onderzoek is gezocht naar een betrouwbare schatting van het aantal in Elburg verblijvende arbeidsmigranten. Daartoe zijn bestaande bronnen gecombineerd om te komen tot onderbouwde

schatting. In bijlage I is de totstandkoming van deze schatting beschreven. Hier wordt volstaan met de belangrijkste conclusies.

Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters geven aan dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg.

2.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Op veel plekken in het land is er aandacht voor de stagnerende uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en [redacted] naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Weer Thuis

Het Actieprogramma 'Weer thuis' is tot stand gekomen in samenwerking tussen [redacted] mede namens [redacted] Op dit moment verblijven ruim 16.000 mensen in opvang/beschermd wonen, die kunnen uitstromen zodra er woningen beschikbaar zijn. Het stagneren van die uitstroom leidt er nu toe dat opvang- en [redacted]-instellingen te weinig ruimte hebben om nieuwe cliënten op te vangen.

Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke).

Situatieschets

In de regio Noord-Veluwe zijn verschillende organisaties actief op het terrein van de [redacted] en de maatschappelijke opvang. Eenduidige uitstroomcijfers over de afgelopen jaren lijken te ontbreken. [redacted] schat dat er jaarlijks bij de gezamenlijke [redacted]-organisaties zo'n 28-30 mensen uitstromen. Diverse zorgorganisaties hebben echter te kennen gegeven een grote behoefte te hebben aan meer uitstroommogelijkheden. Het is echter niet duidelijk hoe die gewenste uitstroom gekwantificeerd kan worden. Een gelijkmatige verdeling over de regio betekent dat de huidige uitstroom ruim vier personen per gemeente per jaar oplevert. Dus ook voor de gemeente Elburg.

2.4. Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)

Nederland kent jaarlijks een kleine 35.000 echtscheidingen. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat daar ook huishoudensvorming door trouwen of samenwonen tegenover. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.
Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte.
Het aantal echtscheidingen in Elburg ligt onder het landelijk gemiddelde en schommelt rond de 40 per jaar.

Tabel: 2 Aantal echtscheidingen in Elburg, 2010-2015

jaar	mannen + vrouwen	mannen	vrouwen
2010	84	44	40
2011	76	35	41
2012	70	32	38
2013	75	38	37
2014	89	47	42
2015	96	48	48

Bron: CBS statline

Behalve door echtscheiding kunnen huishoudens ook op andere manieren uiteen gaan. Zo kan ook de beëindiging van een samenlevingsrelatie eenzelfde acute vraag naar extra huisvesting opleveren. Cijfers hierover zijn niet beschikbaar.
Een bijzondere vorm van relatiebeëindiging is die als gevolg van huiselijk geweld. Vrouwen, maar soms ook mannen, soms ook met kinderen, kunnen in ernstige gevallen terecht in speciale opvangvoorzieningen (Blijf van m'n lijf). Cijfers over de uitstroom van die voorzieningen in de regio zijn niet bekend. Ook landelijk zijn geen exacte cijfers bekend, maar een veel gehanteerde aanname is dat het om 1.000 personen per jaar gaat. Naar rato zou het in Elburg dan om ca. 1-2 gevallen gaan.

2.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop

Woningcorporaties zagen zich in 2016 in heel Nederland genoodzaakt tot huisuitzetting van 4.800 huishoudens. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties is al een aantal jaren achtereen dalend. In 84% is huisuitzetting het gevolg van een huurachterstand.
In Elburg zijn in 2016 3 woningen ontruimd door UWOON. Omnia Wonen kende in dat jaar geen ontruimingen.

Ook bij de gedwongen verkoop van eigen woningen is een dalende trend zichtbaar, nadat gedurende de crisisjaren het aantal gedwongen verkopen snel opliep. Het aantal verliesdeclaraties van de Nationale Hypotheekgarantie is daarvoor de belangrijkste indicator. Er zullen echter ook gedwongen verkopen plaats vinden die niet onder die NHG vallen. Ook geven deze landelijke cijfers geen zicht op huisuitzettingen in de particuliere huursector.

Tabel 3: Huisuitzettingen en gedwongen verkoop in Nederland, 2016-2017

jaar	Huisuitzettingen corporaties	Verliesdeclaraties WEW a.g.v. gedwongen verkoop
2016	4.800	3.117
2017	Onbekend	1.870

Tabel .. Bron: Corporatiemonitor Schulden & Huisuitzetting van Aedes
en kwartaalcijfers, 4e kwartaal 2017, Waarborgfonds eigen woningen.

Als rekening wordt gehouden met een relatief groot aandeel koopwoningen in Elburg en gedwongen verkopen van eigen woningen zonder NHG is het aannemelijk dat het totale aantal gedwongen ontruimingen in Elburg hooguit 5-6 gevallen bedraagt.

2.6 Overige spoedzoekers

Verder is flexwonen soms een oplossing voor een bont gezelschap van bij voorbeeld jongeren die zelfstandig willen wonen maar nog niet in aanmerking komen voor een huurwoning, personen die een tijdelijke oplossing nodig hebben ter overbrugging naar een (andere) reguliere woning etc., mensen die na detentie hun woning zijn kwijtgeraakt, mensen die binnen Nederland tijdelijk elders werk hebben, mensen die als mantelzorger in de nabijheid van hun familie of vrienden willen wonen,

etc. We treffen al deze groepen naast de al eerder genoemde aan op vakantieparken of in andere noodoplossingen. De gemeente Elburg heeft haar 11-13 parken goed in het vizier. Een deel van de parken functioneert naar behoeven. Over een ander deel van de parken bestaan twijfels of zijn inmiddels specifieke maatregelen getroffen om -onder voorwaarden- andere vormen van tijdelijk verblijf mogelijk te maken. Over het aantal spoedzoekers dat op deze parken verblijft, zijn geen harde cijfers bekend. Als wordt aangenomen dat het gemiddeld aantal spoedzoekers per park zo'n is 4-5 personen/huishoudens bedraagt, is het totale volume aan 'overige spoedzoekers' al snel zo'n 40-60.

2.7 Resume

De voorgaande inventarisatie leidt tot het volgende beeld van de omvang van de diverse doelgroepen van flexwonen in Elburg.

Tabel 4: Omvang en ontwikkeling van doelgroepen

doelgroep	**Actuele omvang**	**Actuele (jaarlijkse) instroom**	**trend**	**prognose**
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200
Vergunninghouders		30-35	-/+	
Cliënten MO/GGZ		4	+	?
Echtscheidingen		40	-/+	
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-	
Overige spoedzoekers	40-60		-/+	40-60

Daarbij moet bedacht worden dat het voor zowel de diverse categorieën arbeidsmigranten als 'overige spoedzoekers' om (geschatte) standgegevens gaat. De jaarlijkse instroom en uitstroom van die groepen is niet precies bekend, maar we kennen wel de actuele omvang van de totale groep en de prognoses van groei dan wel krimp. Voor de huisvestingsopgave is van belang te weten dat er dus een voorraad woningen/wooneenheden beschikbaar moet zijn ter grootte van de omvang van de doelgroepen.

Bij de overige groepen gaat het om de jaarlijkse instroom. Dat gegeven is van belang om te weten hoeveel woningen/wooneenheden jaarlijks beschikbaar moeten zijn om die doelgroepen onder dak te brengen. We weten daarmee nog niet in hoeverre er in die flexwoningen doorstroming plaatsvindt en hoe groot dus te totale voorraad moet zijn om ieder jaar opnieuw die capaciteit beschikbaar te hebben.

3. Huisvestingsvraag

Nu we de omvang c.q. jaarlijkse instroom van de doelgroepen in beeld hebben is de volgende stap om te kijken welke huisvestingsbehoefte daarmee samenhangt.

3.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Dat is immers afhankelijk van het nationale en Europese asielbeleid en de internationale ontwikkelingen die daarop van invloed zijn. Het lijkt realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Alle vergunninghouders vinden nu via [redacted] hun weg naar betaalbare huurwoningen. Voor de jonge alleenstaanden/-gaanden kan een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Naar verwachting zal na afloop van de huidige golf van gezinshereniging, de normale instroom weer voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden gaan bestaan, zo'n 15-18 per jaar in Elburg dus.

3.2 EU-arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Elburg maakt nog geen 1% van de bevolking uit en is daarmee relatief klein. Aangezien de economie verder aantrekt, neemt de behoefte van Elburgse bedrijven aan hun inzet toe. Het huisvestingsaanbod loopt momenteel achter bij de vraag: het huisvestingstekort kan worden geschat op minimaal 100 plaatsen. De verwachting is dat dat tekort nog verder zal oplopen. Om deze reden is het advies aan de gemeente te onderzoeken op welke locaties onder welke voorwaarden de niet-legale huisvesting alsnog vergund kan worden. Daarnaast zou de gemeente in overleg met inlenende bedrijven op zoek kunnen gaan naar aanvullende locaties aan de rand van de bebouwde kom waar aanvullende huisvesting kan worden gerealiseerd.

3.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Herijken afspraken centrale uitgang

In de afgelopen periode zijn de afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in het kader van het project 'Centrale uitgang' herijkt. Aanleiding was dat de gemaakte afspraken niet toereikend waren om het huisvestingsprobleem van de uitstromers op te lossen. Belangrijk element is om de 'prop' bij de zorginstellingen weg te werken door het eenmalig beschikbaar stellen van 35 extra woningen. Deze woningen zouden voor 01-01-2019 toegewezen moeten zijn. 14 van de 35 woningen zijn reeds gerealiseerd in het regionale project de 'proeftuin Eperweg'. In overleg met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat de andere 21 woningen worden verdeeld over de regio. In de gemeente Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo en Putten drie woningen en in gemeente Harderwijk zes woningen. Daarnaast is een contingentafspraak gemaakt waarbij het de inzet is 2% van de mutaties in de sociale huursector in te zetten voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

In de verkenning is door meerdere partijen (m.n. zorgorganisaties maar ook gemeenten en marktpartijen) het belang aangegeven van het vinden van 'andere woonoplossingen' als flexwonen voor(een deel van) de uitstromers uit de [redacted] en maatschappelijke opvang. Proeftuin Eperweg is hierbij om verschillende redenen vaker aangehaald als 'inspirerend'.

Proeftuin Eperweg
Genoemde proeftuin Eperweg is in meerdere opzichten een succes. Bewoners varen er wel bij, betrokken organisaties zijn enthousiast, er wordt zeer fors bespaard op BW/MO[1]-plekken en de praktijk heeft laten zien dat projectrealisatie zeer snel mogelijk is. Diverse betrokkenen als gemeenten en zorgorganisaties hebben gezegd dat zij het concept proeftuin Eperweg op meer plekken zouden willen toepassen in de regio.

[redacted], schat dat van het totaal aantal van naar schatting 400 BW-plekken in de regio, er zo'n 30% zou moeten kunnen uitstromen. Als deze 120 plekken evenredig over de regio worden verdeeld, heeft iedere gemeente een opgave van 15-20 plekken. 'Bedenk dat één BW-plek per jaar zo'n 50.000 euro kost. Maar dat vraagt wel om anders durven en willen denken. Overigens ben ik er van overtuigd dat gemeenteoverstijgend denken en (samen)werken hier veel kan opleveren', aldus Van Putten.

3.4 Echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd wel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.
Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat de helft daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, is te verwachten dat tussen een derde tot de helft van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra aanbod op de woningmarkt. Het aantal echtscheidingen in Elburg bedraagt jaarlijks ca. 40. Daar komen de andere vormen van relatiebeëindiging nog bij. De vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte schatten we derhalve op 20 tot 30 per jaar.

Overigens kan een klein deel van de gescheiden ouders een urgentie krijgen, als er minderjarige kinderen dakloos dreigen te worden.

3.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Hun aantal is met ca. 5-6 per jaar voor Elburg redelijk goed in te schatten. De samenstelling van de groep is lastiger. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

[1] Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang

Een zeer complicerende factor bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen uitspraak over doen en alleen constateren dát er een urgente potentiele vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Er zijn zoals gezegd jaarlijks naar schatting 5- 6 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in Elburg. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat er een extra jaarlijkse vraag van 2-3 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.6 Overige spoedzoekers

Voor de overige spoedzoekers die op de vakantieparken verblijven, geldt dat flexwonen een alternatief kan zijn, als permanente bewoning op de recreatieparken niet meer wordt toegestaan. Dat alternatief kan een pauzewoning op desbetreffend park zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd. We schatten de behoefte aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' op zo'n 40-60 plaatsen.

4. Conclusies

In onderstaande tabel zijn de conclusies uit de voorgaande paragrafen verwerkt in de twee laatste kolommen. Daarmee ontstaat een beeld van zowel de huidige omvang van de huisvesting van de verschillende doelgroepen, alsook van de verwachtte ontwikkeling daarin. Van een aantal doelgroepen is niet de huidige cumulatieve omvang bekend, omdat iemand b.v. niet als vergunninghouder of als gescheiden persoon geregistreerd blijft staan. Van die doelgroepen is de actuele en de verwachtte toekomstige jaarlijkse instroom weergegeven.

Dat maakt het lastig om tot een exacte planning te komen van de in totaal benodigde capaciteit om in de huisvestingsvraag te voorzien. Dat kan goed voor de doelgroepen waarvan de totale omvang en de groei of krimp van dat aantal bekend is. Van de groepen waarvan alleen een jaarlijkse instroom bekend is het moment van uit- c.q. doorstroom van belang om de benodigde voorraad te kunnen bepalen. Als de gemiddelde woonduur 1 jaar is, is de benodigde voorraad gelijk aan de jaarlijkse instroom. Als de gemiddelde woonduur 2 jaar is moet de voorraad al twee keer zo groot zijn als de jaarlijkse instroom. De praktijk van flexwonenprojecten in het land leert dat de gemiddelde woonduur wel rond die 2 jaar ligt.

Tabel 5: Omvang en ontwikkeling huisvestingsvraag

doelgroep	actuele omvang	actuele jaarlijkse instroom	trend	prognose	geschatte huisvestingsvraag per jaar
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200	?
Vergunninghouders		30-35	-/+		30
Cliënten MO/GGZ		4	+	?	5-6
Echtscheidingen		40	-/+		20-30
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-		2-3
Overige spoedzoekers	40-60		-/+		40-60

Evenwicht

De vraag is of de markt in evenwicht is. Er springen enkele doelgroepen uit waarvoor dat niet het geval lijkt te zijn:

- Bij de doelgroep arbeidsmigranten bestaat een huisvestingstekort, dat nog verder oploopt. Aangezien het hier om een qua omvang substantiële groep gaat, is het de vraag of hier niet aanvullende separate woonoplossingen voor gevonden moeten worden. Daarbij is het wenselijk in te zetten op minstens 100 extra huisvestingsplaatsen. Ook is het nuttig onderzoek te doen naar mogelijkheden om bestaande huisvestingsvoorzieningen te legaliseren;
- Daarnaast komt het beeld naar voren dat er onvoldoende uitstroommogelijkheden zijn vanuit de beschermd wonen en maatschappelijke opvangvoorzieningen. Vormen van flexwonen zullen zeker niet voor alle uitstromers uit deze voorzieningen wenselijk zijn. Maar voor een deel van hen kan het een interessante oplossing zijn, die kan bijdragen aan een verder herstel of resocialisatie. Over het aantal te realiseren plaatsen bestaat vooralsnog geen eenduidigheid;
- Tenslotte hebben we de nog zeer gemêleerde groep 'overige spoedzoekers'. Feitelijk heeft een deel van de eerder genoemde groepen juist hier hun heil gevonden: wonen op de Elburgse vakantieparken. Mocht permanente bewoning op de recreatieparken niet worden toegestaan, kan flexwonen een alternatief bieden. Dat alternatief kan een pauzewoning op

desbetreffend park zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd.

Bijlage 1

Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Elburg
Om zicht te krijgen op de aantallen arbeidsmigranten in Elburg is langs twee lijnen onderzoek gedaan. Allereerst is gekeken naar het aantal inwoners dat in de BRP[2] is geregistreerd met een herkomst uit met name landen van de EU (Zuid- en Oost-Europa). Vervolgens is onderzoek gedaan onder uitzendorganisaties, en huisvesters en andere ondernemers.
We wijzen er hier nadrukkelijk op dat het op deze manier slechts mogelijk is om tot een goed beredeneerde schatting te komen van het aantal arbeidsmigranten en van trends daarin. We zullen bij elk van de twee onderzoekslijnen apart laten zien wat de beperkingen zijn van de beschikbare gegevens.

De inschrijvingen in de BRP
Het CBS kon gegevens verstrekken van de belangrijkste herkomstlanden van arbeidsmigranten. Het gaat hier over de registraties van arbeidsmigranten in de BRP:

Tabel 6: Aantal arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP in Elburg 2010 - 2017, afkomstig uit geselecteerde EU-landen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hongarije	20	30	32	27	26	29	33	36
Polen	20	31	54	48	45	68	76	65
Griekenland	4	4	4	4	4	5	5	5
Italië	1	0	1	0	1	0	0	1
Portugal	1	1	1	1	1	1	1	1
Spanje	4	5	5	5	5	5	5	4
Overig Europa 1)	19	21	20	14	17	26	26	27
Totaal	**69**	**92**	**117**	**99**	**99**	**134**	**146**	**139**

1) *Overig Europa: Totaal Europa (exclusief Nederlandse achtergrond) minus de eerder genoemde migratieachtergronden en België, Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Turkije en het Verenigd Koninkrijk*
2) *Bron: CBS-Statline*

Het eerste dat opvalt is dat de populatie arbeidsmigranten -met name de afgelopen jaren- sterk is gegroeid. Zo is over de periode 2010-2017 het aantal arbeidsmigranten verdubbeld. Polen vormen veruit de grootste subgroep arbeidsmigranten vormen binnen de totale populatie. Hun aandeel is in de periode 2010-2017 zoveel absoluut als relatief in omvang toegenomen: van 20 (29%) in 2010 tot 65 (47%) in 2017. Op een twee plaats staan de Hongaren.

Uit diverse onderzoeken in het land is bekend dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten sterk kan afwijken van het aantal ingeschrevenen. Inschrijving in de BRP is pas verplicht als iemand voornemens is om binnen een periode van een half jaar tenminste 4 maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet en als zij vervolgens toch langer blijven, leidt dat lang niet altijd tot inschrijving. Het BRP-inschrijvingspercentage wordt doorgaans op ca. 50% geschat. Maar in gemeenten waar het moeilijk is om huisvesting te vinden kan dat nog aanzienlijk lager liggen. Dat komt omdat daar vaker huisvesting op niet vergunde locaties wordt gebruikt en zowel de arbeidsmigranten zelf als de werkgevers dan liever niet registreren.
Als we het percentage van 50 voor Elburg toch aanhouden, zouden er eind 2017 in totaal zo'n 280 arbeidsmigranten in de gemeente verblijven. De gemeente houdt er zelf rekening mee dat er een beperkt aantal arbeidsmigranten in de gemeente verblijft. De meesten verblijven op park 'Witte Huis aan de Bosrand'. Hier staan zo'n 15 huisjes met een capaciteit van 60-90 plaatsen.

[2] Basisregistratie Personen

Enquête onder uitzenders en huisvesters

Om de eerder gemaakte schatting te toetsen is, is een verkenning onder marktpartijen uitgevoerd. Zij kennen immers als geen ander de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten en de te verwachten ontwikkelingen daarin. Deze marktpartijen zijn met name uitzendbureaus en huisvesters. De keuze voor uitzendbureaus is gemaakt omdat zij kunnen worden aangemerkt als 'hofleverancier voor arbeidsmigranten'. Een beperking hiervan is dat arbeidsmigranten die zonder tussenkomst van uitzendbureaus aan het werk zijn, niet in beeld komen. Om beter zicht te krijgen op de aard en omvang van de 1:1 lijntjes, is met support van de bedrijvenkring Elburg aanvullend onderzoek verricht.

Voor dit onderzoek zijn 11 uitzendorganisaties[3] benaderd. Daarbij zijn zowel lokale uitzendbureaus, als grotere regionaal of landelijk werkzame bedrijven geraadpleegd. Hiervan:

- bleken er 2 inmiddels failliet te zijn;
- gaven 6 uitzendbureaus aan op dit moment geen arbeidsmigranten te bemiddelen voor Elburger ondernemingen. Daarvan gaven er 2 (aan dat wel op korte termijn te overwegen);
- 1 uitzendbureau reageerde niet op ons verzoek;
- gaven 2 uitzendbureaus aan op dit moment actief arbeidsmigranten in Elburg te bemiddelen

De belangrijkste resultaten verkenning uitzendbureaus

- 2 Benaderde uitzendbureaus bemiddelen op dit moment in totaal 2 arbeidsmigranten voor bedrijven in Elburg. Daarbij gaf 1 uitzendbureau aan 9 arbeidsmigranten naar opdrachtgevers in de Randstad te bemiddelen;
- De duur van de bemiddeling varieert doorgaans tussen de 6 maanden en 2 jaar;
- 1 van de 2 uitzendorganisaties verwacht een sterke groei van het aantal bemiddelde arbeidsmigranten tot 10-15. De andere vindt dat lastig in te schatten;
- 1 van de uitzendorganisaties geeft aan niet verder te kunnen groeien wegens het grote huisvestingstekort;
- 1 uitzendbureaus durfde een schatting te geven van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt namelijk 150-200. Datzelfde uitzendbureau schatte het aantal in Elburg woonachtige arbeidsmigranten op nog geen 50.

Onderzoek bedrijvenkring Elburg

bleek ook bestuurder bij de te zijn, waar zo'n 80 ondernemingen bij zijn aangesloten. Hij kreeg in toenemende mate signalen dat het lokale arbeidspotentieel opdroogde en het gesprek tussen ondernemers onderling veel vaker gevoerd werd gevoerd over de (mogelijke) inzet van arbeidsmigranten. Om deze reden stelde hij voor een onderzoek uit te voeren onder de deelnemers van Medio april is daarom onder 80 Elburgse bedrijven april een korte vragenlijst uitgezet. De belangrijkste resultaten zijn:

- Er zijn 7 ingevulde vragenlijsten[4] retour ontvangen: dat is een respons van nog geen 10%. Deze lage respons komen we bij vergelijkbare onderzoeken[5] vaker tegen;

---

[3] Zie overzicht op p 15

[4] Zie overzicht op p 15

[5] Zie bijvoorbeeld 'Rapportage onderzoek 'Voortgang huisvesting arbeidsmigranten 2015' p54: 'Een opvallende constatering tijdens de consultatieronde was de argwaan bij ondernemers om over het economisch belang van arbeidsmigratie voor hun onderneming te spreken. En als die bereidheid er wel was, was de toelichting van een vergelijkbare strekking. Een visverwerkingsbedrijf verwoordde dat als volgt: 'Arbeidsmigranten zijn heel

- 5 ondernemingen geven aan op dit moment geen arbeidsmigranten in te zetten en ook niet verwachten dat op korte termijn te gaan doen. Van deze groep gaf 1 onderneming aan dat op korte termijn wèl te overwegen;
- 2 ondernemingen geven aan op dit moment arbeidsmigranten in te zetten. Het gaat daarbij om in totaal 25 arbeidsmigranten. Van deze ondernemingen organiseert 1 de inzet via een uitzendbureau. De andere heeft organiseert de inzet zonder tussenkomst van een uitzendorganisatie;
- De inzet geschiedt doorgaans voor een periode van 0-2 jaar;
- Beide ondernemingen geven aan dat ze voor de komende tijd een stabiliteit van de omvang van de inzet van arbeidsmigranten verwachten;
- In beide gevallen wonen de arbeidsmigranten in Elburg. De ene onderneming ervaart een huisvestingstekort in de gemeente Elburg. De ander heeft daar geen beeld van;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt wisselen sterk. De 2 ondernemingen schatten deze op 25 en 200;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg woont, komen meer overeen: beiden schatten deze op 75 personen.

De belangrijkste resultaten verkenning huisvesters

- Er zijn 7 huisvesters[6] benaderd met de vraag of zij positie hebben in Elburg. Van hen geven er 5 aan geen positie aldaar te hebben maar dat wel te wensen. Twee huisvesters hebben wel positie in Elburg te wete[redacted]
- Samen beschikken zij over zo'n 100 huisvestingsplaatsen in Elburg;
- Zowel [redacted] geven aan dat de vraag 'groot' is. Daarnaast geven beiden aan dat het huisvestingstekort oploopt;
- [redacted] schat het huisvestingstekort momenteel op zo'n 100-150 plaatsen;
- [redacted] schat het aantal arbeidsmigranten dat momenteel in Elburg woont op zo'n 150.

Resume schattingen

Als we de schattingen van de verschillende geraadpleegde bronnen onder elkaar zetten, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 7: overzicht schattingen aantal werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Elburg

schatting door/op basis van	**aantal werkzame arbeidsmigranten**	**aantal woonachtige arbeidsmigranten**
gemeente Elburg		60-90
BRP-registratie		280
uitzendbureaus	150-200	<50
leden Bedrijvenkring Elburg	25-200	75
huisvesters		150

Over het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt bestaat redelijke consensus. De aangeven ondergrens van 25 is zeer onwaarschijnlijk omdat alleen al 2 leden van de bedrijvenkring Elburg bij

belangrijk voor ons productieproces en ons bedrijf. Zonder hun inzet hebben we een groot probleem. Uitzendbureaus lossen onze vraag naar arbeid en bijbehorende huisvesting op. Wij zien niet in dat we dat belang op de een of andere manier verder zichtbaar moeten maken'.

[6] Zie overzicht op p 15

elkaar dat volume aan arbeidsmigranten inzetten. Als bedacht wordt dat de respons onder Elburger ondernemingen nog geen 10% was een veel ondernemingen beducht zijn openheid van zaken te geven, lijkt het aannemelijk dat het daadwerkelijk aantal ingezette arbeidsmigranten substantieel groter is. Op basis van input van uitzendbureaus en andere Elburgse ondernemingen kan het daadwerkelijk aantal werkzame arbeidsmigranten worden geschat tussen de 150-200.

Als we kijken naar het totaal aantal woonachtige arbeidsmigranten in Elburg bestaat minder consensus. Zo is het opvallend dat de schattingen per bron sterk uiteenlopen: van <50 tot 280 personen. Bijzonder is dat de BRP-registratie de hoogste schatting oplevert namelijk 280 personen. Uit andere verkenningen blijkt dat de BRP doorgaans hooguit 50% van het aantal woonachtige arbeidsmigranten representeert. Een verklaring kan zijn dat relatief veel familieleden van arbeidsmigranten (vrouwen en kinderen) ook staan ingeschreven. Het feit dat verschillende huisvesters aangeven dat zij alleen al 100 plaatsen in Elburg bezitten maakt het zeer waarschijnlijk dat er minstens zo'n 100-150 arbeidsmigranten in Elburg wonen.

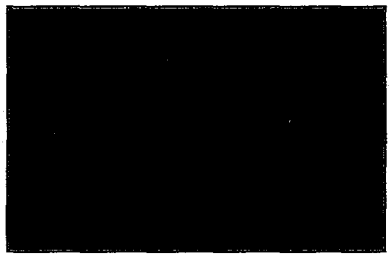
Conclusies

Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters laten doorschemeren dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg. Met name huisvesters en enkele werkgevers geven aan dat er sprake is van een huisvestingstekort, dat snel verder oploopt. Een huisvester geeft 100 plaatsen aan als ondergrens van dat tekort om de behoefte van Elburgse bedrijven goed te kunnen accommoderen.

Benaderde uitzendbureaus



Benaderde huisvesters



Respons op onderzoek onder Bedrijvenkring Elburg



Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg'

1.1 Aanleiding

Deze quick scan maakt onderdeel uit van het project 'verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg'. De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de vraag. Voor welke doelgroep of combinaties ervan is de woonurgentie het grootst?

1.2 De vraagstelling

Het doel van dit deel van de verkenning is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte. De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden.

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De meest gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hier behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de BRP, dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn.

Niettemin valt op basis van een doelgroepenanalyse hier wel een globale schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande bij de gemeenten bekende informatie, die op verschillende plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

1. Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
2. EU-arbeidsmigranten
3. Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
4. Relatieverbrekingen
5. Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
6. Overige spoedzoekers

Het [redacted] voerde een quick scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente Elburg, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt. Daartoe maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande statistische gegevens en onderzoeksmateriaal.

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geaccommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2. Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen

2.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

In de afgelopen jaren werd Nederland verrast door de hoge instroom van vluchtelingen die een aanvraag tot asiel indienden. Vluchtelingen meldden zich met dat verzoek bij de Immigratie en naturalisatiedienst (IND) en werden zoals gebruikelijk opgevangen in Asielzoekerscentra in afwachting van de behandeling van hun verzoek.

In de jaren tot 2015 bedroeg het aantal asielaanvragen gemiddeld zo'n 10 tot 15 duizend per jaar; in 2014 werden het er 28.000 en in 2015 schoot het aantal naar 58.000. Ook in 2016 hield de asielinstroom nog geruime tijd aan. Uiteindelijk kwamen er dat jaar 32.000 asielzoekers naar ons land. Omdat veel asielzoekers uit zeer onveilige landen als Syrië en Eritrea kwamen lag het percentage inwilligingen relatief hoog. In 2017 is de instroom zelfs nog iets hoger geweest, maar wel sterk van samenstelling veranderd. Het merendeel betrof nareizigers als gevolg van de hoge instroom in voorgaande jaren. Naar verwachting zullen de aantallen in de komende jaren als gevolg van diverse internationale afspraken weer op het niveau van 2014 komen.

Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen moeten door gemeenten worden gehuisvest. Dat is wettelijk vastgelegd in de Huisvestingswet. Op grond van die regeling stelt de minister elk half jaar vast welke taakstelling aan gemeenten wordt opgelegd. Als gemeenten niet (helemaal) aan hun halfjaarlijkse taakstelling voldoen wordt de achterstand meegenomen in de nieuwe taakstelling.
De afgelopen jaren ontwikkelde de taakstelling voor Elburg zich als volgt:

Tabel 1: Taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders Elburg, 2015-2018

periode	opgave	gerealiseerd	
taakstelling 2015-1	17	28	
taakstelling 2015-2	9	16	
taakstelling 2016-1	20	10	
taakstelling 2016-2	41	43	
taakstelling 2017-1	16	36	
taakstelling 2017-2	-6	14	
taakstelling 2018-1	-2	5	t/m april 2018

Bron: Gemeenten van de toekomst, land in beeld

In de realisatiecijfers is te zien dat Elburg de afgelopen jaren nagenoeg steeds heeft voorgelopen op de taakstelling. Het is niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Het lijkt wel realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Daarbij is het van belang om te beseffen dat bij een 'normale' instroom altijd een vrij groot deel van de vergunninghouders jongere alleenstaanden/-gaanden zijn. Zij zijn lang niet altijd goed geholpen met een zelfstandige (gezins)woning, zowel vanwege het huurprijsniveau, als vanwege de beperkte mogelijkheden om in contact te komen met leeftijdgenoten. In de hectische periode van 2015 en 2016 zijn in veel plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jongere alleenstaande vergunninghouders in woonprojecten samen met andere Nederlandse jongeren en studenten.

2.2 EU-arbeidsmigranten

Voor dit onderzoek is gezocht naar een betrouwbare schatting van het aantal in Elburg verblijvende arbeidsmigranten. Daartoe zijn bestaande bronnen gecombineerd om te komen tot onderbouwde

schatting. In bijlage I is de totstandkoming van deze schatting beschreven. Hier wordt volstaan met de belangrijkste conclusies.

Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters geven aan dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg.

2.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Op veel plekken in het land is er aandacht voor de stagnerende uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen [redacted]naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Weer Thuis

Het Actieprogramma 'Weer thuis' is tot stand gekomen in samenwerking tussen [redacted] mede namens [redacted] Op dit moment verblijven ruim 16.000 mensen in opvang/beschermd wonen, die kunnen uitstromen zodra er woningen beschikbaar zijn. Het stagneren van die uitstroom leidt er nu toe dat opvang- en [redacted] instellingen te weinig ruimte hebben om nieuwe cliënten op te vangen. Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke).

Situatieschets

In de regio Noord-Veluwe zijn verschillende organisaties actief op het terrein van Beschermd Wonen [redacted] en de maatschappelijke opvang. Eenduidige uitstroomcijfers over de afgelopen jaren zijn niet beschikbaar en door diverse omstandigheden moeilijk te genereren.

Structureel is de schatting dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Elburg - de komende drie jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen [redacted] en maatschappelijke opvang. Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden. De condities worden mede bepaald wordt door andere parameters zoals, voortgang visie Dannenberg, beleid rond huisuitzettingen etc.

[redacted] schat dat er bij de gezamenlijke [redacted] en MO-organisaties in de regio ook eenmalig zo'n 150 mensen zouden kunnen uitstromen. Dat zou gecompenseerd moeten worden door meer mogelijkheden voor reguliere (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding. Hiermee krijgt Beschermd Wonen [redacted] een forse doorstroming/veranderingsimpuls en verandert daarmee ook de intramurale opvangcapaciteit. Diverse zorgorganisaties hebben te kennen gegeven een grote behoefte te hebben aan substantieel meer van dergelijke uitstroommogelijkheden. Deze 'systeemwijziging' betekent in dat geval dat er per gemeente eenmalig ruim 20 mensen extra uitstromen. Dus ook voor de gemeente Elburg.

2.4. Relatieverbrekingen

Nederland kent jaarlijks een kleine 35.000 echtscheidingen. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat daar ook huishoudensvorming door trouwen of samenwonen tegenover. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte.
Het aantal echtscheidingen in Elburg ligt onder het landelijk gemiddelde en schommelt rond de 40 per jaar.

Tabel: 2 Aantal echtscheidingen in Elburg, 2010-2015

jaar	mannen + vrouwen	mannen	vrouwen
2010	84	44	40
2011	76	35	41
2012	70	32	38
2013	75	38	37
2014	89	47	42
2015	96	48	48

Bron: CBS statline

Behalve door echtscheiding kunnen huishoudens ook op andere manieren uiteen gaan. Zo kan ook de beëindiging van een samenlevingsrelatie eenzelfde acute vraag naar extra huisvesting opleveren. De gemeente Nunspeet schat dat huwelijken zo'n 30% van het totaal van relatieverbrekingen uitmaakt. Als we aannemen dat dat ook voor Elburg het geval is, dan betekent dat het totaal aantal relatieverbrekingen in Elburg zo'n 130 per jaar bedraagt.

2.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop

Woningcorporaties zagen zich in 2016 in heel Nederland genoodzaakt tot huisuitzetting van 4.800 huishoudens. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties is al een aantal jaren achtereen dalend. In 84% is huisuitzetting het gevolg van een huurachterstand.
In Elburg zijn in 2016 3 woningen ontruimd doo[redacted] kende in dat jaar geen ontruimingen.

Ook bij de gedwongen verkoop van eigen woningen is een dalende trend zichtbaar, nadat gedurende de crisisjaren het aantal gedwongen verkopen snel opliep. Het aantal verliesdeclaraties van de Nationale Hypotheekgarantie is daarvoor de belangrijkste indicator. Er zullen echter ook gedwongen verkopen plaats vinden die niet onder die NHG vallen. Ook geven deze landelijke cijfers geen zicht op huisuitzettingen in de particuliere huursector.

Tabel 3: Huisuitzettingen en gedwongen verkoop in Nederland, 2016-2017

jaar	Huisuitzettingen corporaties	Verliesdeclaraties WEW a.g.v. gedwongen verkoop
2016	4.800	3.117
2017	Onbekend	1.870

Tabel .. Bron: Corporatiemonitor Schulden & Huisuitzetting van Aedes
en kwartaalcijfers, 4e kwartaal 2017, Waarborgfonds eigen woningen.

Als rekening wordt gehouden met een relatief groot aandeel koopwoningen in Elburg en gedwongen verkopen van eigen woningen zonder NHG is het aannemelijk dat het totale aantal gedwongen ontruimingen in Elburg hooguit 5-6 gevallen bedraagt.

2.6 Overige spoedzoekers

Verder is flexwonen soms een oplossing voor een bont gezelschap van bij voorbeeld jongeren die zelfstandig willen wonen maar nog niet in aanmerking komen voor een huurwoning, personen die een tijdelijke oplossing nodig hebben ter overbrugging naar een (andere) reguliere woning etc.,

mensen die na detentie hun woning zijn kwijtgeraakt, mensen die binnen Nederland tijdelijk elders werk hebben, mensen die als mantelzorger in de nabijheid van hun familie of vrienden willen wonen, etc. We treffen al deze groepen naast de al eerder genoemde aan op vakantieparken of in andere noodoplossingen. De gemeente Elburg heeft haar 11-13 parken goed in het vizier. Een deel van de parken functioneert naar behoeven. Over een ander deel van de parken bestaan twijfels of zijn inmiddels specifieke maatregelen getroffen om -onder voorwaarden- andere vormen van tijdelijk verblijf mogelijk te maken.
De gemeente Elburg verwacht dat er circa 250 - 300 personen op de parken wonen in ongeveer 150 objecten. Deze schatting is als volgt opgebouwd:

- [redacted] 70 bewoners in 40 objecten
- [redacted] 30 bewoners in 15 objecten
- [redacted] 25 bewoners in 15 objecten
- [redacted] 50 bewoners in 50 objecten
- [redacted] 75 bewoners in 15 objecten
- [redacted] 30 bewoners in 15 objecten

Bij genoemde populatie zitten ook de 100-125 arbeidsmigranten inbegrepen die op het park [redacted] en mogelijke enkele andere parken verblijven. Van de overige populatie van 125-200 bewoners is de status onbekend. Het wil in ieder geval zeker niet zeggen dat het allemaal spoedzoekers zijn. Immers, een deel van de mensen verblijft daar legaal op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning voor bewoning tot 1/1,5 jaar. In deze verkenning gaan we er vanuit dat de helft van de 'overige populatie' op recreatieparken (niet zijnde arbeidsmigranten) spoedzoeker is. Concreet kan daarmee geschat worden dat op de Elburgse parken zo'n 60-100 spoedzoekers verblijven.

2.7 Resume

De voorgaande inventarisatie leidt tot het volgende beeld van de omvang van de diverse doelgroepen van flexwonen in Elburg.

Tabel 4: Omvang en ontwikkeling van doelgroepen

doelgroep	**Actuele omvang**	**Actuele (jaarlijkse) instroom**	**trend**	**prognose**
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200
Vergunninghouders		30-35	-/+	
Cliënten MO/GGZ		?		
Relatieverbrekingen		130	-/+	
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-	
Overige spoedzoekers	60-100		-/+	60-100

Daarbij moet bedacht worden dat het voor zowel de diverse categorieën arbeidsmigranten als 'overige spoedzoekers' om (geschatte) standgegevens gaat. De jaarlijkse instroom en uitstroom van die groepen is niet precies bekend, maar we kennen wel de actuele omvang van de totale groep en de prognoses van groei dan wel krimp. Voor de huisvestingsopgave is van belang te weten dat er dus een voorraad woningen/wooneenheden beschikbaar moet zijn ter grootte van de omvang van de doelgroepen.

Bij de overige groepen gaat het om de jaarlijkse instroom. Dat gegeven is van belang om te weten hoeveel woningen/wooneenheden jaarlijks beschikbaar moeten zijn om die doelgroepen onder dak te brengen. We weten daarmee nog niet in hoeverre er in die flexwoningen doorstroming plaatsvindt en hoe groot dus te totale voorraad moet zijn om ieder jaar opnieuw die capaciteit beschikbaar te hebben.

3. Huisvestingsvraag

Nu we de omvang c.q. jaarlijkse instroom van de doelgroepen in beeld hebben is de volgende stap om te kijken welke huisvestingsbehoefte daarmee samenhangt.

3.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Dat is immers afhankelijk van het nationale en Europese asielbeleid en de internationale ontwikkelingen die daarop van invloed zijn. Het lijkt realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Alle vergunninghouders vinden nu via [redacted] hun weg naar betaalbare huurwoningen. Voor de jonge alleenstaanden/-gaanden kan een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Naar verwachting zal na afloop van de huidige golf van gezinshereniging, de normale instroom weer voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden gaan bestaan, zo'n 15-18 per jaar in Elburg dus.

3.2 EU-arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Elburg maakt nog geen 1% van de bevolking uit en is daarmee relatief klein. Aangezien de economie verder aantrekt, neemt de behoefte van Elburgse bedrijven aan hun inzet toe. Het huisvestingsaanbod loopt momenteel achter bij de vraag: het huisvestingstekort kan worden geschat op minimaal 100 plaatsen. De verwachting is dat dat tekort nog verder zal oplopen. Om deze reden is het advies aan de gemeente te onderzoeken op welke locaties onder welke voorwaarden de niet-legale huisvesting alsnog vergund kan worden. Daarnaast zou de gemeente in overleg met inlenende bedrijven op zoek kunnen gaan naar aanvullende locaties aan de rand van de bebouwde kom waar aanvullende huisvesting kan worden gerealiseerd.

3.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Herijken afspraken centrale uitgang

In de afgelopen periode zijn de afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in het kader van het project 'Centrale uitgang' herijkt. Aanleiding was dat de gemaakte afspraken niet toereikend waren om het huisvestingsprobleem van de uitstromers op te lossen. Belangrijk element is om de 'prop' bij de zorginstellingen weg te werken door het eenmalig beschikbaar stellen van 35 extra woningen. Deze woningen zouden voor 01-01-2019 toegewezen moeten zijn. 14 van de 35 woningen zijn reeds gerealiseerd in het regionale project de 'proeftuin Eperweg'. In overleg met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat de andere 21 woningen worden verdeeld over de regio. In de gemeente Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo en Putten drie woningen en in gemeente Harderwijk zes woningen. Daarnaast is een contingentafspraak gemaakt waarbij het de inzet is 2% van de mutaties in de sociale huursector in te zetten voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

[redacted] vindt deze schatting aan de lage kant. Hij schat dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Elburg - de komende 3 jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen [redacted] en maatschappelijke opvang. Daarmee zijn dus per gemeente ook een even groot aantal huisvestingplaatsen noodzakelijk. 'Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden'.

Daarnaast gelooft [redacted] dat het transformeren van een deel van de centrale opvangcapaciteit in meer zelfstandige (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding heel veel kan opleveren voor zowel cliënt als portemonnee. 'Dat vraagt wel gemeenteoverstijgend denken en (samen)werken'. [redacted] schat dat van het totaal aantal van ongeveer 450 BW-plekken in de regio, er zo'n 30% zou moeten kunnen uitstromen. Als deze 150 plekken evenredig over de regio worden verdeeld, heeft iedere gemeente een opgave van ruim 20 plekken. 'Bedenk dat één BW-plek per jaar zo'n 50.000 euro kost'. Maar dat vraagt wel om anders durven en willen denken'. In dat kader is in de verkenning door m.n. zorgorganisaties -maar ook gemeenten en marktpartijen- proeftuin Eperweg vaak aangehaald als 'inspirerend'.

Proeftuin Eperweg
Proeftuin Eperweg is in meerdere opzichten een succes. Bewoners varen er wel bij, betrokken organisaties zijn enthousiast, er wordt zeer fors bespaard op BW/MO[1]-plekken en de praktijk heeft laten zien dat projectrealisatie zeer snel mogelijk is. Diverse betrokkenen als gemeenten en zorgorganisaties hebben gezegd dat zij het concept proeftuin Eperweg op meer plekken zouden willen toepassen in de regio.

3.4 Relatieverbrekingen
Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd wel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.
In Elburg bedraagt het aantal echtscheidingen 40 per jaar. De gemeente Nunspeet schat dat huwelijken zo'n 30% van het totaal van relatieverbrekingen uitmaakt. Als die lijn wordt doorgetrokken naar de gemeente Elburg, dan betekent dat het totaal aantal relatieverbrekingen zo'n 130 per jaar bedraagt. Van dit aantal, krijgt zo'n 4-5 huishoudens een urgentie. De rest moet eigen oplossingen zoeken. De vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte schatten we derhalve op 125 per jaar.

3.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Hun aantal is met ca. 5-6 per jaar voor Elburg redelijk goed in te schatten. De samenstelling van de groep is lastiger. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

---

[1] Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang

Een zeer complicerende factor bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen uitspraak over doen en alleen constateren dát er een urgente potentiele vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Er zijn zoals gezegd jaarlijks naar schatting 5- 6 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in Elburg. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat er een extra jaarlijkse vraag van 2-3 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.6 Overige spoedzoekers

Voor de overige spoedzoekers die op de vakantieparken verblijven, geldt dat flexwonen een alternatief kan zijn, als permanente bewoning op de recreatieparken niet meer wordt toegestaan. Dat alternatief kan een pauzewoning op desbetreffend park zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd. We schatten de behoefte aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' op zo'n 60-100 plaatsen.

4. Conclusies

In onderstaande tabel zijn de conclusies uit de voorgaande paragrafen verwerkt in de twee laatste kolommen. Daarmee ontstaat een beeld van zowel de huidige omvang van de huisvesting van de verschillende doelgroepen, alsook van de verwachtte ontwikkeling daarin. Van een aantal doelgroepen is niet de huidige cumulatieve omvang bekend, omdat iemand b.v. niet als vergunninghouder of als gescheiden persoon geregistreerd blijft staan. Van die doelgroepen is de actuele en de verwachtte toekomstige jaarlijkse instroom weergegeven.

Dat maakt het lastig om tot een exacte planning te komen van de in totaal benodigde capaciteit om in de huisvestingsvraag te voorzien. Dat kan goed voor de doelgroepen waarvan de totale omvang en de groei of krimp van dat aantal bekend is. Van de groepen waarvan alleen een jaarlijkse instroom bekend is het moment van uit- c.q. doorstroom van belang om de benodigde voorraad te kunnen bepalen. Als de gemiddelde woonduur 1 jaar is, is de benodigde voorraad gelijk aan de jaarlijkse instroom. Als de gemiddelde woonduur 2 jaar is moet de voorraad al twee keer zo groot zijn als de jaarlijkse instroom. De praktijk van flexwonenprojecten in het land leert dat de gemiddelde woonduur wel rond die 2 jaar ligt.

Tabel 5: Omvang en ontwikkeling huisvestingsvraag

doelgroep	actuele omvang	actuele jaarlijkse instroom	trend	prognose	geschatte huisvestingsvraag per jaar
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200	?
Vergunninghouders		30-35	-/+		30
Cliënten MO/GGZ					5-10
Echtscheidingen		130	-/+		125
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-		2-3
Overige spoedzoekers	60-100		-/+		60-100

Evenwicht

De vraag is of de markt in evenwicht is. Er springen enkele doelgroepen uit waarvoor dat niet het geval lijkt te zijn:

- Bij de doelgroep arbeidsmigranten bestaat een huisvestingstekort, dat nog verder oploopt. Aangezien het hier om een qua omvang substantiële groep gaat, is het de vraag of hier niet aanvullende separate woonoplossingen voor gevonden moeten worden. Daarbij is het wenselijk in te zetten op minstens 100 extra huisvestingsplaatsen. Ook is het nuttig onderzoek te doen naar mogelijkheden om bestaande huisvestingsvoorzieningen te legaliseren;
- Daarnaast komt het beeld naar voren dat er onvoldoende uitstroommogelijkheden zijn vanuit de beschermd wonen en maatschappelijke opvangvoorzieningen. Vormen van flexwonen zullen zeker niet voor alle uitstromers uit deze voorzieningen wenselijk zijn. Maar voor een deel van hen kan het een interessante oplossing zijn, die kan bijdragen aan een verder herstel of resocialisatie;
- De groep mensen die een relatie heeft verbroken is substantieel. Een zeer klein deel (3%) komt in aanmerking voor urgentie. De overige groep wordt geacht op eigen kracht huisvesting te vinden. Een aanzienlijk deel van deze groep zal sociaal-economisch verbonden zijn met Elburg en daarom primair ook 'hier' (flex)wonen-oplossing wensen. Het lijkt daarom ook wenselijk woonplossingen te bieden voor deze doelgroep;

- Tenslotte hebben we de nog zeer gemêleerde groep 'overige spoedzoekers'. Feitelijk heeft een deel van de eerder genoemde groepen juist hier hun heil gevonden: wonen op de Elburgse vakantieparken. Mocht permanente bewoning op de recreatieparken niet worden toegestaan, kan flexwonen een alternatief bieden. Dat alternatief kan een pauzewoning op desbetreffend park zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd.

Bijlage 1

Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Elburg
Om zicht te krijgen op de aantallen arbeidsmigranten in Elburg is langs twee lijnen onderzoek gedaan. Allereerst is gekeken naar het aantal inwoners dat in de BRP[2] is geregistreerd met een herkomst uit met name landen van de EU (Zuid- en Oost-Europa). Vervolgens is onderzoek gedaan onder uitzendorganisaties, en huisvesters en andere ondernemers.
We wijzen er hier nadrukkelijk op dat het op deze manier slechts mogelijk is om tot een goed beredeneerde schatting te komen van het aantal arbeidsmigranten en van trends daarin. We zullen bij elk van de twee onderzoekslijnen apart laten zien wat de beperkingen zijn van de beschikbare gegevens.

De inschrijvingen in de BRP
Het CBS kon gegevens verstrekken van de belangrijkste herkomstlanden van arbeidsmigranten. Het gaat hier over de registraties van arbeidsmigranten in de BRP:

Tabel 6: Aantal arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP in Elburg 2010 - 2017, afkomstig uit geselecteerde EU-landen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hongarije	20	30	32	27	26	29	33	36
Polen	20	31	54	48	45	68	76	65
Griekenland	4	4	4	4	4	5	5	5
Italië	1	0	1	0	1	0	0	1
Portugal	1	1	1	1	1	1	1	1
Spanje	4	5	5	5	5	5	5	4
Overig Europa 1)	19	21	20	14	17	26	26	27
Totaal	**69**	**92**	**117**	**99**	**99**	**134**	**146**	**139**

1) *Overig Europa: Totaal Europa (exclusief Nederlandse achtergrond) minus de eerder genoemde migratieachtergronden en België, Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Turkije en het Verenigd Koninkrijk*
2) *Bron: CBS-Statline*

Het eerste dat opvalt is dat de populatie arbeidsmigranten -met name de afgelopen jaren- sterk is gegroeid. Zo is over de periode 2010-2017 het aantal arbeidsmigranten verdubbeld. Polen vormen veruit de grootste subgroep arbeidsmigranten vormen binnen de totale populatie. Hun aandeel is in de periode 2010-2017 zoveel absoluut als relatief in omvang toegenomen: van 20 (29%) in 2010 tot 65 (47%) in 2017. Op een twee plaats staan de Hongaren.

Uit diverse onderzoeken in het land is bekend dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten sterk kan afwijken van het aantal ingeschrevenen. Inschrijving in de BRP is pas verplicht als iemand voornemens is om binnen een periode van een half jaar tenminste 4 maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet en als zij vervolgens toch langer blijven, leidt dat lang niet altijd tot inschrijving. Het BRP-inschrijvingspercentage wordt doorgaans op ca. 50% geschat. Maar in gemeenten waar het moeilijk is om huisvesting te vinden kan dat nog aanzienlijk lager liggen. Dat komt omdat daar vaker huisvesting op niet vergunde locaties wordt gebruikt en zowel de arbeidsmigranten zelf als de werkgevers dan liever niet registreren.
Als we het percentage van 50 voor Elburg toch aanhouden, zouden er eind 2017 in totaal zo'n 280 arbeidsmigranten in de gemeente verblijven. De gemeente houdt er zelf rekening mee dat er een beperkt aantal arbeidsmigranten in de gemeente verblijft. De meesten verblijven op [redacted]

[2] Basisregistratie Personen

[redacted] Hier staan zo'n 15 huisjes met een capaciteit van 60-90 plaatsen. Het totaal aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten schat de gemeente op zo'n 100-125.

Enquête onder uitzenders en huisvesters

Om de eerder gemaakte schatting te toetsen is, is een verkenning onder marktpartijen uitgevoerd. Zij kennen immers als geen ander de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten en de te verwachten ontwikkelingen daarin. Deze marktpartijen zijn met name uitzendbureaus en huisvesters. De keuze voor uitzendbureaus is gemaakt omdat zij kunnen worden aangemerkt als 'hofleverancier voor arbeidsmigranten'. Een beperking hiervan is dat arbeidsmigranten die zonder tussenkomst van uitzendbureaus aan het werk zijn, niet in beeld komen. Om beter zicht te krijgen op de aard en omvang van de 1:1 lijntjes, is met support van [redacted] aanvullend onderzoek verricht.

Voor dit onderzoek zijn 11 uitzendorganisaties[3] benaderd. Daarbij zijn zowel lokale uitzendbureaus, als grotere regionaal of landelijk werkzame bedrijven geraadpleegd. Hiervan:

- bleken er 2 inmiddels failliet te zijn;
- gaven 6 uitzendbureaus aan op dit moment geen arbeidsmigranten te bemiddelen voor Elburger ondernemingen. Daarvan gaven er 2 [redacted] aan dat wel op korte termijn te overwegen);
- 1 uitzendbureau [redacted] reageerde niet op ons verzoek;
- gaven 2 uitzendbureaus aan op dit moment actief arbeidsmigranten in Elburg te bemiddelen [redacted]

De belangrijkste resultaten verkenning uitzendbureaus

- 2 Benaderde uitzendbureaus bemiddelen op dit moment in totaal 2 arbeidsmigranten voor bedrijven in Elburg. Daarbij gaf 1 uitzendbureau aan 9 arbeidsmigranten naar opdrachtgevers in de Randstad te bemiddelen;
- De duur van de bemiddeling varieert doorgaans tussen de 6 maanden en 2 jaar;
- 1 van de 2 uitzendorganisaties verwacht een sterke groei van het aantal bemiddelde arbeidsmigranten tot 10-15. De andere vindt dat lastig in te schatten;
- 1 van de uitzendorganisaties geeft aan niet verder te kunnen groeien wegens het grote huisvestingstekort;
- 1 uitzendbureaus durfde een schatting te geven van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt namelijk 150-200. Datzelfde uitzendbureau schatte het aantal in Elburg woonachtige arbeidsmigranten op nog geen 50.

Onderzoek [redacted] bleek ook bestuurder bij de [redacted] te zijn, waar zo'n 80 ondernemingen bij zijn aangesloten. Hij kreeg in toenemende mate signalen dat het lokale arbeidspotentieel opdroogde en het gesprek tussen ondernemers onderling veel vaker gevoerd werd gevoerd over de (mogelijke) inzet van arbeidsmigranten. Om deze reden stelde hij voor een onderzoek uit te voeren onder de deelnemers van de bedrijvenkring. Medio april is daarom onder 80 Elburgse bedrijven april een korte vragenlijst uitgezet. De belangrijkste resultaten zijn:

- Er zijn 7 ingevulde vragenlijsten[4] retour ontvangen: dat is een respons van nog geen 10%. Deze lage respons komen we bij vergelijkbare onderzoeken[5] vaker tegen;

---

[3] Zie overzicht op p 15

[4] Zie overzicht op p 15

[5] Zie bijvoorbeeld 'Rapportage onderzoek 'Voortgang huisvesting arbeidsmigranten 2015' p54: 'Een opvallende constatering tijdens de consultatieronde was de argwaan bij ondernemers om over het economisch belang van arbeidsmigratie voor hun onderneming te spreken. En als die bereidheid er wel was, was de toelichting van een

- 5 ondernemingen geven aan op dit moment geen arbeidsmigranten in te zetten en ook niet verwachten dat op korte termijn te gaan doen. Van deze groep gaf 1 onderneming aan dat op korte termijn wèl te overwegen;
- 2 ondernemingen geven aan op dit moment arbeidsmigranten in te zetten. Het gaat daarbij om in totaal 25 arbeidsmigranten. Van deze ondernemingen organiseert 1 de inzet via een uitzendbureau. De andere heeft organiseert de inzet zonder tussenkomst van een uitzendorganisatie;
- De inzet geschiedt doorgaans voor een periode van 0-2 jaar;
- Beide ondernemingen geven aan dat ze voor de komende tijd een stabiliteit van de omvang van de inzet van arbeidsmigranten verwachten;
- In beide gevallen wonen de arbeidsmigranten in Elburg. De ene onderneming ervaart een huisvestingstekort in de gemeente Elburg. De ander heeft daar geen beeld van;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt wisselen sterk. De 2 ondernemingen schatten deze op 25 en 200;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg woont, komen meer overeen: beiden schatten deze op 75 personen.

De belangrijkste resultaten verkenning huisvesters

- Er zijn 7 huisvesters[6] benaderd met de vraag of zij positie hebben in Elburg. Van hen geven er 5 aan geen positie aldaar te hebben maar dat wel te wensen. Twee huisvesters hebben wel positie in Elburg te weten [redacted]
- Samen beschikken zij over zo'n 100 huisvestingsplaatsen in Elburg;
- Zowel [redacted] geven aan dat de vraag 'groot' is. Daarnaast geven beiden aan dat het huisvestingstekort oploopt;
- [redacted] schat het huisvestingstekort momenteel op zo'n 100-150 plaatsen;
- [redacted] schat het aantal arbeidsmigranten dat momenteel in Elburg woont op zo'n 150.

Resume schattingen

Als we de schattingen van de verschillende geraadpleegde bronnen onder elkaar zetten, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 7: overzicht schattingen aantal werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Elburg

schatting door/op basis van	aantal werkzame arbeidsmigranten	aantal woonachtige arbeidsmigranten
gemeente Elburg		100-125
BRP-registratie		280
uitzendbureaus	150-200	<50
leden Bedrijvenkring Elburg	25-200	75
huisvesters		150

vergelijkbare strekking. Een visverwerkingsbedrijf verwoordde dat als volgt: 'Arbeidsmigranten zijn heel belangrijk voor ons productieproces en ons bedrijf. Zonder hun inzet hebben we een groot probleem. Uitzendbureaus lossen onze vraag naar arbeid en bijbehorende huisvesting op. Wij zien niet in dat we dat belang op de een of andere manier verder zichtbaar moeten maken'.

[6] Zie overzicht op p 15

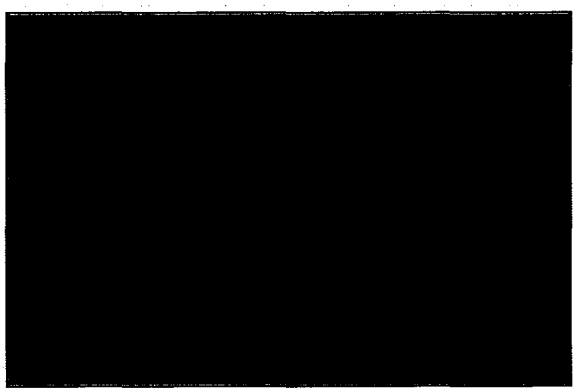
Over het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt bestaat redelijke consensus. De aangeven ondergrens van 25 is zeer onwaarschijnlijk omdat alleen al 2 leden van de bedrijvenkring Elburg bij elkaar dat volume aan arbeidsmigranten inzetten. Als bedacht wordt dat de respons onder Elburger ondernemingen nog geen 10% was een veel ondernemingen beducht zijn openheid van zaken te geven, lijkt het aannemelijk dat het daadwerkelijk aantal ingezette arbeidsmigranten substantieel groter is. Op basis van input van uitzendbureaus en andere Elburgse ondernemingen kan het daadwerkelijk aantal werkzame arbeidsmigranten worden geschat tussen de 150-200.

Als we kijken naar het totaal aantal woonachtige arbeidsmigranten in Elburg bestaat minder consensus. Zo is het opvallend dat de schattingen per bron sterk uiteenlopen: van <50 tot 280 personen. Bijzonder is dat de BRP-registratie de hoogste schatting oplevert namelijk 280 personen. Uit andere verkenningen blijkt dat de BRP doorgaans hooguit 50% van het aantal woonachtige arbeidsmigranten representeert. Een verklaring kan zijn dat relatief veel familieleden van arbeidsmigranten (vrouwen en kinderen) ook staan ingeschreven. Het feit dat verschillende huisvesters aangeven dat zij alleen al 100 plaatsen in Elburg bezitten maakt het zeer waarschijnlijk dat er minstens zo'n 100-150 arbeidsmigranten in Elburg wonen.

Conclusies

Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters laten doorschemeren dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg. Met name huisvesters en enkele werkgevers geven aan dat er sprake is van een huisvestingstekort, dat snel verder oploopt. Een huisvester geeft 100 plaatsen aan als ondergrens van dat tekort om de behoefte van Elburgse bedrijven goed te kunnen accommoderen.

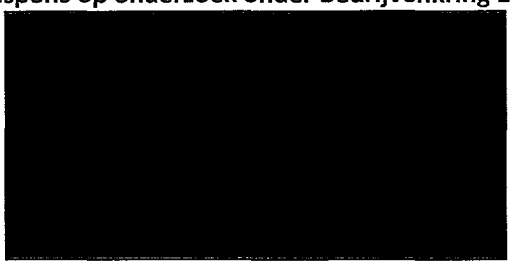
Benaderde uitzendbureaus



Benaderde huisvesters



Respons op onderzoek onder Bedrijvenkring Elburg



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 augustus 2018 10:49
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: enkele vragen rond project verkenning flexwonen in Elburg
Bijlagen: Memo Legaliseren huisvesting arbeidsmigranten.docx

Goedemorgen [redacted]

Hierbij mijn reactie op onderstaande mail van [redacted] d.d. 3 augustus jl.

Brigadegebouw
Het klopt dat [redacted] de optie open laat om eventueel een bod uit te brengen. Ik weet nog niet of we dat echt gaan doen. Dat is uiteraard afhankelijk van een aantal zaken. [redacted] wil tijdens de kijkdagen graag zelf een kijkje nemen en ik denk dat er al wel duidelijkheid moet zijn over de doorverkoop van het pand als wij mee doen met de bieding. Ik ben daar inderdaad sceptisch over en zal dat ook met [redacted] bespreken de komende tijd.
Eerlijk gezegd kan ik dus geen duidelijkheid geven over de vraag of we als gemeente mee gaan doen in het biedingentraject.
Daarom hebben [redacted] en ik al een aantal keer telefonisch gesproken over een mogelijke afronding van dit object in de vorm van een algemene businesscase. Zo zie ik dus ook nog steeds de meest voor de hand liggende afronding/uitwerking van deze casus.
Wij hebben behoefte aan een soort voorbeeld businesscase ten aanzien van de realisatie van tijdelijke huisvesting in een leegstaand (kantoor)pand. En omdat we nog niet weten of we echt een bod willen uitbrengen in de openbare procedure, heb ik geopperd om die businesscase wel voor dit pand op te stellen (zodat we input hebben voor een eventueel bod), maar wat te veralgemeniseren zodat we het eventueel ook (gedeeltelijk) kunnen toepassen op andere panden. Jullie hebben met de opzet van destijds al een hele mooie basis, maar ik heb de indruk dat die nog aan te vullen is met bepaalde indicatoren (bijv. die geluidswerende maatregelen waarover jullie al spreken in de uitwerking en andere zaken die bij een dergelijke transformatie eventueel spelen op basis van jullie ervaringen).

[redacted]
Er zijn inderdaad 3 mogelijkheden voor dit park: gedogen (wat we nu doen), tijdelijke herbestemmen met een omgevingsvergunning of definitief herbestemmen met een bestemmingsplanwijziging.
Hieronder per variant de bezwaren/wensen van de gemeente.

<u>Gedogen</u>
Gedogen lijkt mij niet langer juist. Dat doen we al te lang, we kunnen het beter goed en duidelijk regelen. Dat is voor gemeente, [redacted] en omgeving beter.
Nog langer gedogen past ook niet binnen het beleid Vitale Vakantieparken van de gemeente.
Nadeel is bovendien dat we deze huisvesting niet tot officiële gelegaliseerde huisvesting voor arbeidsmigranten (in het kader van het convenant met Den Haag) mogen tellen.
Maar doordat [redacted] het goed op orde heeft en er geen problemen zijn met het park, is er tot nog toe geen spoed geweest om het gedogen aan te pakken (zoals wel in omliggende gemeenten het geval was).

<u>Tijdelijk of permanent herbestemmen</u>
Volgens mij moeten we dus een keuze maken tussen tijdelijk of permanent herbestemmen. Aan beide varianten zitten voor- en nadelen.

Ik heb in het verleden al eens bijgevoegde memo hiervoor opgesteld. Graag vertrouwelijk mee omgaan richting [redacted]
Daarin zijn inderdaad zaken te lezen als:

- Precedentwerking;
- Opheffing van een recreatiepark (ook al is het niet recreatief in gebruik);
- De waardevermeerdering van het vastgoed waar afspraken over gemaakt moeten worden met [redacted]
- Afhankelijk van de bestemming kan het ten koste gaan van het 'woningcontingent'

Maar het probleem is ook vooral onbekendheid hiermee. Ik heb hier geen ervaring mee, mijn collega's niet en van omliggende gemeenten hoor ik tegenstrijdige/onduidelijke verhalen.
Tijdelijk herbestemmen is mij wel redelijk duidelijk: via de tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van x jaar, en daarna terug naar recreatie of dan alsnog een definitieve herbestemming regelen.
Het permanent herbestemmen heb ik minder concreet voor me: welke bestemming geef je eraan? Gaat dat ten koste van het woningcontingent? Legaliseer je het dan specifiek voor arbeidsmigranten of voor meerdere doelgroepen? Hoe handel je het financieel af, er is immers een flinke waardevermeerdering als het een woonbestemming krijgt.

Kortom, ik wil eigenlijk gewoon een advies hoe we dit het beste (tijdelijk of permanent) kunnen legaliseren, zonder dat de gemeente verwijten krijgt en zonder dat 'slecht gedrag' van de ondernemer (strijdig gebruik t.o.v. bestemmingsplan) onevenredig beloond wordt.

[redacted]
Jullie vragen om een duiding van jullie rol tot 3 oktober. Het park is inderdaad al niet meer recreatief in gebruik. De 21 uitgeponde huisjes worden inderdaad nagenoeg allemaal permanent bewoond op basis van de tijdelijke omgevingsvergunning. We werken de komende tijd inderdaad scenario's uit voor het park: Terug naar recreatie? Uitbreiding van het park? Functieverandering? En indien we inzetten op een functieverandering naar wonen, welke vorm geven we dit dan?
En met name bij die laatste vraag zie ik een rol voor jullie. Een beetje hetzelfde als bij [redacted] hoe geef je een functieverandering naar 'wonen' vorm?
Krijgen de woningen gewoon een woonbestemming en zijn het daarmee permanente reguliere woningen geworden? Dat lijkt me niet wenselijk...ik zie meer in een vorm van pauzewoningen.
Dat zijn het nu ook, alleen op basis van een tijdelijke regeling. We moeten naar een definitieve regeling toe. Doen we dat met een bestemmingsplanwijziging en naar welke bestemming wijzig je het dan voor pauzewoningen?
Of blijf je bij pauzewoningen werken aan de hand van tijdelijke omgevingsvergunningen?

Voor welke doelgroep zijn de woningen geschikt? En ook hierbij zijn weer dezelfde zaken van belang:

- Precedentwerking;
- Opheffing van een recreatiepark (ook al is het niet recreatief in gebruik);
- De waardevermeerdering van het vastgoed waar afspraken over gemaakt moeten worden;
- Afhankelijk van de bestemming kan het ten koste gaan van het 'woningcontingent'
- Etc.

Eigenlijk dus ook bij dit park een beetje dezelfde zaken/vragen als bij het Witte Huis aan de Bosrand.

Hopelijk heb ik hiermee wat meer duidelijkheid over mijn verwachtingen/jullie rol geschept.

Als er nog vragen zijn dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 augustus 2018 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: enkele vragen rond project verkenning flexwonen in Elburg

Dag [redacted]

Zoals je gelezen hebt, leveren we graag uiterlijk eind september onze flexwonen-verkenning op. Afgelopen periode hebben we enkele malen contact gehad over zowel het Brigadegebouw als de parken [redacted] Omdat er soms nog wat onduidelijkheden waren, probeer ik daar nu wat meer scherpte in te krijgen.

Brigadegebouw
Het object is door het Rijksvastgoedbedrijf inmiddels aangeboden op de markt. Zie ook bijgaand link>

Eerder gaf je aan dat [redacted] toch de optie open laat een bod uit te brengen. Je gaf ook aan daar (begrijpelijk) sceptisch over te zijn. Ook wij denken dat dat geen logische/voor de hand liggende inzet is. Hoe dan ook: de uiteindelijke keuze van de gemeente heeft wel gevolgen voor onze rol. Immers, bij een mogelijk bod door de gemeente heb je eerder gevraagd of wij kunnen helpen bij het nader bepalen van dat bod. Mijn/onze vraag is: kunnen we er vanuit gaan dat de gemeente geen bod uitbrengt en wij in deze geen rol (meer) hebben? Of ligt dat anders?

[redacted]
Hier verblijven sec arbeidsmigranten gehuisvest door [redacted] Eerder heb je aangegeven dat de gemeente graag meer inzicht zou willen hebben in de consequenties/voor- en nadelen van:

- Een definitieve herbestemming (naar b.v. wonen/logies)
- Een tijdelijke herstemming (10 jaar via omgevingsvergunning)
- Gedogen

[redacted] geeft aan dat hij graag wil inzetten op een definitieve herbestemming. De tijdelijke herbestemming geeft hem teveel onzekerheid. Kun je aangeven wat het belangrijkste bezwaar van de gemeente is tegenover een definitieve bestemmingswijziging? Is dat een precedentwerking?

Onevenredige waardevermeerdering? Grondprijzen Iets anders? Over de voordelen was je duidelijk: als gemeente lever je in een klap een bijdrage aan de huisvesting van arbeidsmigranten conform de regionale afspraken.
Om een lang verhaal kort te maken: zou je per variant (definitief, tijdelijk, gedogen) de bezwaren /wensen van de gemeente kunnen aangeven?
Wij kunnen daar per variant de bezwaren/wensen van Frens tegenover zetten en vervolgens de meeste kansrijke variant uitwerken.

[redacted]
Eerder gaf je aan dat [redacted] geen perspectief meer heeft voor een recreatieve functie. Op basis van jullie gesprek met [redacted] medio juli hebben jullie afgesproken voor de komende tijd mogelijke scenario's voor de toekomst te gaan uitzoeken/uitwerken en daar op 3 oktober weer met hen over door te praten. Wat betreft onze rol gaf je aan om nader te kijken 'voor welke vorm van wonen het geschikt is en welke zaken daar bij om de hoek komen kijken'.

Daarbij is het wel even zoeken wat je daar concreet mee bedoeld. Want eerder heb je aangegeven dat op het park 21 uitgeponde recreatiewoningen staan die allemaal worden ingezet voor tijdelijke bewoning op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Ook zorginstelling [redacted] huurt daar enkele recreatiewoningen voor cliënten. Met andere woorden: het park wordt nu toch al ingezet voor (een vorm van) pauzewoningen? En het heeft daarmee dus al geen recreatieve functie meer? Zou je kunnen duiden hoe je onze rol daar ziet in de aanloop naar 3 oktober?

Zou je bij je reactie [redacted] in de cc willen meenemen? Het is immers vakantietijd en dan weet ik zeker dat je weer snel een reactie krijgt. We horen graag en alvast dank!

Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 augustus 2018 10:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: enkele vragen rond project verkenning flexwonen in Elburg

Dag [redacted]

Zoals je gelezen hebt, leveren we graag uiterlijk eind september onze flexwonen-verkenning op. Afgelopen periode hebben we enkele malen contact gehad over zowel het Brigadegebouw als de parken [redacted] Omdat er soms nog wat onduidelijkheden waren, probeer ik daar nu wat meer scherpte in te krijgen.

Brigadegebouw
Het object is door het Rijksvastgoedbedrijf inmiddels aangeboden op de markt. Zie ook bijgaand link>

Eerder gaf je aan dat [redacted] toch de optie open laat een bod uit te brengen. Je gaf ook aan daar (begrijpelijk) sceptisch over te zijn. Ook wij denken dat dat geen logische/voor de hand liggende inzet is. Hoe dan ook: de uiteindelijke keuze van de gemeente heeft wel gevolgen voor onze rol. Immers, bij een mogelijk bod door de gemeente heb je eerder gevraagd of wij kunnen helpen bij het nader bepalen van dat bod. Mijn/onze vraag is: kunnen we er vanuit gaan dat de gemeente geen bod uitbrengt en wij in deze geen rol (meer) hebben? Of ligt dat anders?

[redacted]
Hier verblijven sec arbeidsmigranten gehuisvest door [redacted] Eerder heb je aangegeven dat de gemeente graag meer inzicht zou willen hebben in de consequenties/voor- en nadelen van:

- Een definitieve herbestemming (naar b.v. wonen/logies)
- Een tijdelijke herstemming (10 jaar via omgevingsvergunning)
- Gedogen

[redacted] geeft aan dat hij graag wil inzetten op een definitieve herbestemming. De tijdelijke herbestemming geeft hem teveel onzekerheid. Kun je aangeven wat het belangrijkste bezwaar van de gemeente is tegenover een definitieve bestemmingswijziging? Is dat een precedentwerking? Onevenredige waardevermeerdering? Grondprijzen Iets anders? Over de voordelen was je duidelijk: als gemeente lever je in een klap een bijdrage aan de huisvesting van arbeidsmigranten conform de regionale afspraken.
Om een lang verhaal kort te maken: zou je per variant (definitief, tijdelijk, gedogen) de bezwaren /wensen van de gemeente kunnen aangeven?
Wij kunnen daar per variant de bezwaren/wensen van Frens tegenover zetten en vervolgens de meeste kansrijke variant uitwerken.

[redacted]
Eerder gaf je aan dat [redacted] geen perspectief meer heeft voor een recreatieve functie. Op basis van jullie gesprek met [redacted] medio juli hebben jullie afgesproken voor de komende tijd mogelijke scenario's voor de toekomst te gaan uitzoeken/uitwerken en daar op 3 oktober weer met hen over door te praten. Wat betreft onze rol gaf je aan om nader te kijken 'voor welke vorm van wonen het geschikt is en welke zaken daar bij om de hoek komen kijken'.

Daarbij is het wel even zoeken wat je daar concreet mee bedoeld. Want eerder heb je aangegeven dat op het park 21 uitgeponde recreatiewoningen staan die allemaal worden ingezet voor tijdelijke bewoning op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Ook zorginstelling [redacted] huurt daar enkele recreatiewoningen voor cliënten. Met andere woorden: het park wordt nu toch al ingezet voor (een vorm van) pauzewoningen? En het heeft daarmee dus al geen recreatieve functie meer? Zou je kunnen duiden hoe je onze rol daar ziet in de aanloop naar 3 oktober?

Zou je bij je reactie [redacted] in de cc willen meenemen? Het is immers vakantietijd en dan weet ik zeker dat je weer snel een reactie krijgt. We horen graag en alvast dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

FINANCIELE DOORKIJK DE VRIJHEID

Totale investeringsopgave op basis van raming bouwkosten aannemer + bijkomende kosten
Geen grondkosten gerekend € 0,-

	Kostenraming	Per woning	aantal woningen
Grondkosten	0	0	13
Bouwkosten	532.787	40.984	
Bijkomende kosten	54.945	4.227	
Verkoopkosten	15.324	1.179	
Subtotaal	603.056	46.389	
Interne kosten	28.961	2.228	
Rente	3.806	293	
Stichtingkosten excl. BTW	635.823	48.909	
BTW	124.227	9.556	
Stichtingskosten incl. BTW	760.051	58.465	
Dekking	462.592	35.584	
Resultaat (onrendabel)	-297.459	-22.881	

Omschrijving	aantal	WWS punten	Maximaal redelijk	Streefhuur
				0,85
Unit 40 m2	4	99	€ 472,17	€ 401,34
Unit 50 m2	5	123	€ 595,49	€ 506,17
Unit 60 m2	4	134	€ 652,05	€ 554,24
Gemiddeld	13	119	€ 574,93	€ 488,69

Onderstaande berekening op basis van gemiddelde huur € 488,-

Investering totaal	**€ 760.051**	13 eenheden	**€ 58.465** per eenheid
Exploitatie	**15 jr**	**10 jr**	**5 jr**
Bedrijfswaarde (1)	€ 49.660	€ 35.584	€ 19.163
Onrendabel (2)	-€ 8.805	-€ 22.881	-€ 39.302
Investering opgave per woning (= 1 - 2)	€ 58.465	€ 58.465	€ 58.465
Totaal onrendabel	**-€ 114.465**	**-€ 297.453**	**-€ 510.926**

In bovenstaande berekening is geen rekening gehouden met de rijksubsidie huisvesting statushouders









Berkenweg 13 Doornspijk foto's bestaande toestand: **parkeerterrein tegen de bosrand**






Berkenweg 13 Doornspijk foto's bestaande toestand: **te slopen stacaravans**

[redacted]

Globale haalbaarheid Brigadegebouw Post 't Harde

Een eerste scan op basis van de tekeningen laat zien dat het gebouw op verschillende manieren gebruikt zou kunnen worden voor flexwonen. We zullen hier twee varianten behandelen. Het is eventueel ook mogelijk een mengvorm van beide te kiezen. In dit stadium spreken we nog niet van een volwaardige haalbaarheidsstudie. Er is nog geen onderzoek gedaan naar de benodigde ingrepen in constructie en installaties. Er is ook geen informatie beschikbaar over de energiehuishouding van het complex. De aanschafprijs van het complex is niet bekend en van de bouwkosten kunnen we alleen een voorzichtige schatting geven. Op basis van een globale businesscase komen we dan tot een maximale aanschafwaarde. Of die bespreekbaar is met de huidige eigenaar moet onderzocht worden.

In deze verkenning gaan we nog niet in op de bestemming(swijziging) van de locatie, de ontsluiting en de vraag of voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein beschikbaar zijn. Ook is nog niet gekeken naar de geluidsbelasting door verkeer en de maatregelen die daarvoor eventueel nodig zijn.

De varianten:

1. Verbouw tot 13 zelfstandige appartementen in grote variërend van 26m^2 tot 45m^2
2. Verbouw tot 23 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen

Zelfstandige appartementen

Het lijkt mogelijk om op de begane grond 6 en op de 1^e verdieping 7 kleine appartementen te realiseren. De belangrijkste ingrepen in het gebouw zijn dan de aanleg van sanitaire voorzieningen en keukens in de woningen, het hier en daar doorbreken van binnenmuren en het op enkele plekken maken van openingen in de buitengevel voor voldoende daglichttoetreding. Een aandachtspunt is nog wat er moet/kan gebeuren met de huidige sanitaire ruimten in het centrum van het gebouw. Zie bijgaande tekeningen.

Een voordeel van zelfstandige woningen is dat de bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat zolang de (subsidiabele) huur onder de € 414 blijft. Er van uit gaande dat slechts een deel van de populatie jonger dan 23 zal zijn, lijkt het mogelijk een gemiddelde huur per appartement van € 480 te realiseren. Dat levert een jaarhuur van ca. € 75.000 op.

Als we uit gaan van een 20 jarige exploitatietermijn, waarbij wel normaal onderhoud en beheer wordt gerekend, maar geen groot onderhoud (normaal na 20 jaar) levert dat bij een investeringsruimte op van € 850.000 (voor de liefhebbers: bij een jaarlijkse huurstijging van 1,5%, een leegstandsderving van 5%, een direct rendement van 5% en een indirect rendement van 2%)

De kosten van verbouw voor deze variant schatten wij op € 400.000 (ca. € 30.000 per appartement) Dat betekent dat er maximaal € 450.000 beschikbaar is voor de verwerving.

[redacted]

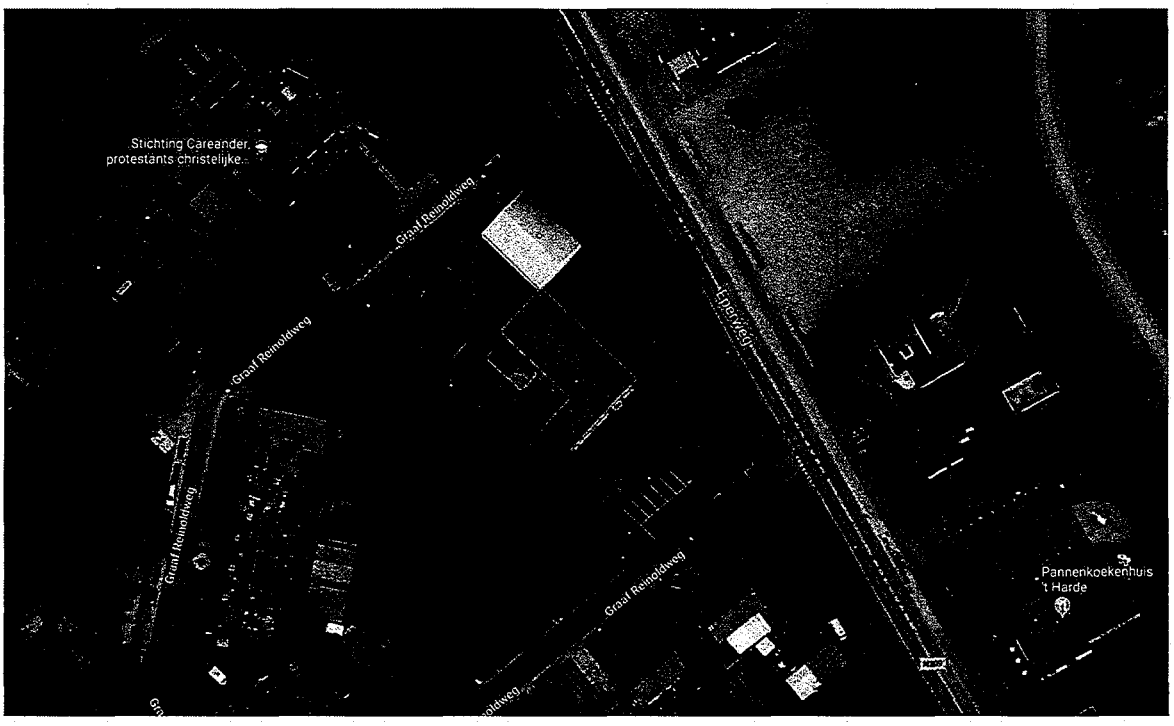
Onzelfstandige kamers

Met een veel minder ingrijpende verbouwing is het mogelijk om het complex in gebruik te nemen voor onzelfstandig wonen. Op deze wijze kunnen 23 kamers worden gerealiseerd waarvan er 7 geschikt zijn voor bewoning door 2 personen. Zoveel mogelijk van de bestaande ruimten worden dan als kamer gebruikt. Er zijn wel aanvullingen nodig op de sanitaire voorzieningen en er moet een grote ruimte in gebruik worden genomen als gemeenschappelijke ruimte/keuken. Ook hier moeten enkele binnenmuren doorgebroken cq geplaatst worden en op enkele plekken zijn openingen in de buitengevel nodig voor voldoende daglichttoetreding. Zie bijgaande tekeningen.

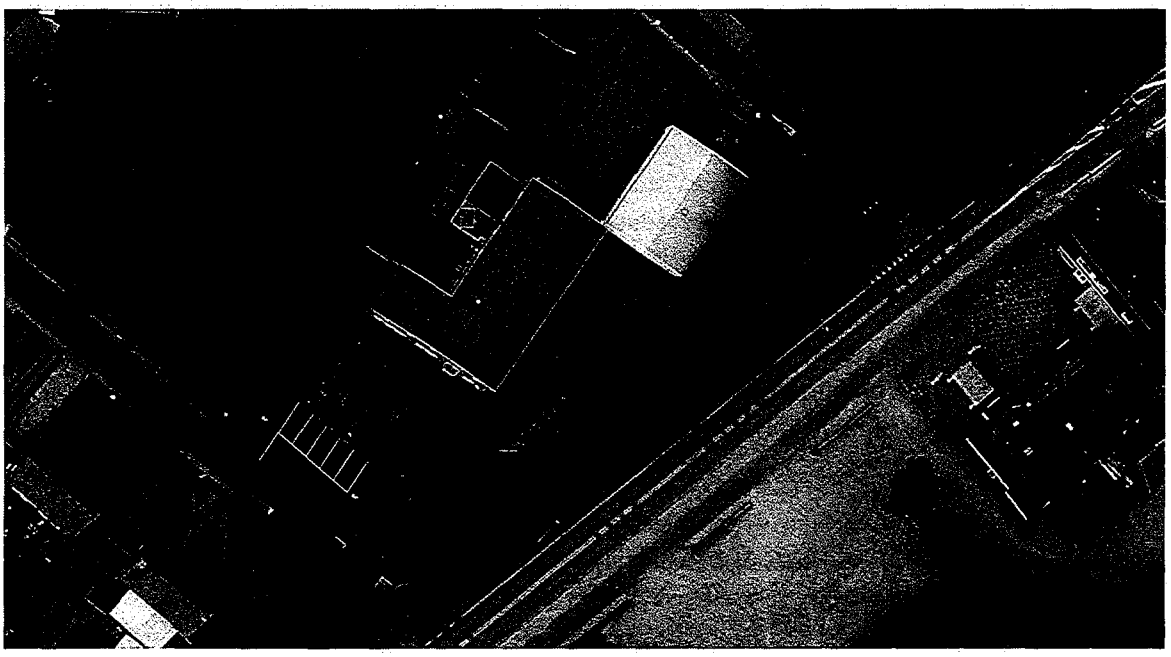
Een nadeel van onzelfstandig wonen is dat de bewoners niet voor huurtoeslag in aanmerking komen. We schatten dat de huuropbrengst gemiddeld op € 280 per kamer zal liggen. De totale huuropbrengst van het complex zal dan op ruim € 77.000 liggen.

Bij deze variant is bewoning door jongeren, spoedzoekers van diverse pluimage mogelijk. Het is ook denkbaar er een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten van te maken. Bij deze indeling is rekening gehouden met de normen van SNF. Bij bewoning door 30 arbeidsmigranten (16x1 en 7x2) is het huurniveau met € 50 per week (exclusief gwl en overige voorzieningen) zeker ook realistisch.

We gaan ook hier uit van een 20 jarige exploitatietermijn, waarbij wel normaal, maar geen groot onderhoud wordt gerekend. De beheerkosten schatten we hier 50% hoger in dan bij zelfstandige bewoning. Bij dezelfde overige parameters levert dat een investeringsruimte op van € 800.000. De kosten van verbouw voor deze variant schatten wij met ca. € 10.000 per kamer veel lager in. In totaal komen die dan op € 230.000. Dat betekent dat er maximaal € 570.000 beschikbaar is voor de verwerving.



[redacted]





[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 23:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted]

Bedankt voor jouw uitgebreide reactie ! Net als [redacted] al reageerde, vind ik het mooi om te lezen dat we allemaal dezelfde intentie hebben.
Ik heb nog een aantal vragen m.b.t. jouw mail

- Als ik het goed heb begrepen mag het pand wel worden ingezet voor maatschappelijke doelstellingen ? flexwonen valt daar niet onder. Dat is duidelijk inderdaad.
  Waar ik dan echter aan zit te denken is een invulling die maatschappelijk is, bijvoorbeeld een proeftuin als tijdelijke pilot van bijvoorbeeld
  10 jaar waarin we tussenvormen tussen beschermd wonen/maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen vorm geven. De woningen
  kunnen met een eigen voordeur, sanitair en keuken zijn, dus net als een zelfstandige woning. Maar als maatschappelijke zorg pilot gaan we
  daar "experimenteren" met veel lichtere vormen van zorg als die nu al in de klassieke BW's wordt geboden. Dat leidt tot een versnelling
  van de uitstroom en tegelijk is het een maatschappelijke invulling i.p.v. tijdelijke huisvesting.
- Op het moment dat het dus niet meer over flexwonen of tijdelijke huisvesting gaat, maar over een vorm van maatschappelijke zorg, dan
  zou het in de regeltjes van de Rijksvastgoedbedrijf passen volgens mij, denk je ook niet ? Vanuit de maatschappelijke zorg hebben we dan
  weer een prachtige mogelijkheid om invulling te geven aan een nieuwe proeftuin waarbij het dan weliswaar geen volledig zelfstandig wonen
  is maar wel extralight versie van bestaande BW voorzieningen. Ook dat helpt de transformatie binnen het domein van de MZ te versnellen.
- Als ik dan nog even een stap verder ga, zou dan nog een knelpunt zijn dat de gemeente Elburg wel wil aankopen maar dan direct wil doorverkopen
  aan bijv. een investeerder ? Misschien kunnen we daar een pragmatische oplossing voor bedenken ? Bijvoorbeeld een tussenvorm waarbij de gemeente
  wel het gebouw koopt zoals het daar staat, maar een investeerder de verbouwing helemaal bekostigd, waarna we een constructie vinden voor de
  verhuur aan bijvoorbeeld een 3 of 4 tal zorginstelling binnen de maatschappelijke zorg, die met elkaar in een proeftuin model gaan opereren. (idem als bv. Eperweg Nunspeet).

Ik hoop dat dit nieuwe openingen geeft om met elkaar verder te denken. Wellicht is het punt bij de laatste bullit ook juist wel het punt waar we met [redacted] over moeten hebben, omdat mijns inziens het punt van de bestemming kan worden ingevuld volgens de regeltjes zoals ik bovenstaande al aangaf. Blijft dus over het punt van de koop en verkoop. Dan is het denk ik belangrijk dat we daar eerst nog
even goed over nadenken met jullie als gemeente voordat we de [redacted] benaderen. Zou je hier nog even op kunnen reageren. We kunnen ook altijd even bellen dat werkt nog sneller.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 11:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Beste [redacted],

Ik wil graag even reageren op onderstaande mailwisseling ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.

De situatie hoe jij het beschrijft in je mail klopt namelijk niet helemaal en dit moet op deze manier geen eigen leven gaan leiden.

Het lijkt nu namelijk dat de gemeente het pand niet **WIL** kopen om vervolgens in te zetten voor 'flexwonen'. Dat is niet juist...wij willen momenteel niks liever dan dit pand inzetten voor flexwonen, maar de gemeente **MAG** het pand niet in de voorrangspositie kopen voor deze doeleinden!

Misschien ben ik dinsdag niet helemaal duidelijk geweest en daarom hieronder nogmaals de situatie.

Het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde wordt via [redacted] te koop aangeboden.

Op vastgoed dat door [redacted] te koop wordt aangeboden is een speciale procedure van toepassing. Het wordt eerst buiten de markt om te koop aangeboden aan lagere overheden, waaronder de gemeente (de zogenaamde 'leurprocedure').

Die lagere overheden krijgen dus eigenlijk een voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Maar aan het kopen van dit vastgoed in de voorrangspositie zijn wel strikte voorwaarden verbonden. Dat is gewoon landelijk wet- en regelgeving waar [redacted] aan vast zit en die wet- en regelgeving is zelfs eind 2017 aangescherpt, zie bijlage.

Belangrijkste voorwaarde in deze kwestie is het punt dat de gemeente het vastgoed alleen mag aankopen in de voorrangspositie als zij het in gaat zetten voor een publieke (maatschappelijke) functie. Wij hebben [redacted] gevraagd of 'transformeren naar tijdelijke huisvesting' daaronder valt. De juristen van [redacted] hebben beoordeeld dat dit niet onder de herbestemming in de publieke sfeer valt. Bovendien moet de gemeente na aankoop in de voorrangspositie het pand zelf in eigendom houden. Hieronder een passage uit de mail van [redacted] hierover:

De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.

Flexibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Het komt er dus op neer dat de gemeente het pand wel wil kopen in de voorrangspositie, maar dan wel voor het transformeren naar flexwonen (en doorverkoop aan een derde (corporatie of investeerder). En dat mag dus simpelweg niet op basis van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Aankopen voor publieke doeleinden wil de gemeente niet, daar hebben we geen nieuwe vastgoed voor nodig als gemeente zijnde.

Aankopen in de voorrangspositie en doorverkopen aan een derde mag ook niet. Over deze zogenaamde abc-constructie hebben we het dinsdag nog gehad met [redacted] heeft daar expliciet over aangegeven dat ook die constructie tegenwoordig niet meer mag en zowel [redacted] als gemeente daar problemen mee (kunnen) krijgen.

En dus komen we uit op een openbare verkoop. [redacted] en gemeenten zitten nou eenmaal aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied gebonden.

Zoals ik dinsdag heb aangegeven zie ik het pand ook graag worden ingezet voor transformatie naar tijdelijke huisvesting. Veel liever dan dat het bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk of escaperoom o.i.d. wordt. Want dat zijn functies die volgens het collegebesluit d.d. 10 april 2018 ook in dit pand zouden passen. Ik heb het collegebesluit voor de volledigheid bijgevoegd in de bijlage. Daar is ook in te lezen dat de meest wenselijk bestemming wat de gemeente betreft het realiseren van opvang voor spoedzoekers is, maar dat er wel een uitdaging ligt in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat i.v.m. geluidsbelasting. Ik heb ook niet voor niks aan [redacted] gevraagd om de 3e en laatste fase van hun onderzoek (uitwerking businesscase) specifiek te richten op dit pand.

Als er een pragmatische oplossing te vinden is met [redacted], staat de gemeente daar zeker voor open. Graag zelfs! Maar wij hebben hier al drie gesprekken over gevoerd met [redacted]. Maar ik vind het geen probleem als jij of [redacted] rechtstreeks contact op neemt met [redacted] om te horen of er echt niks mogelijk is.

Je vraagt aan [redacted] of hij open staat voor een gesprek met mij erbij om nogmaals het belang voor extra woonruimte voor uitstromende cliënten. Ik sta altijd open voor een gesprek hierover (en [redacted] ook), maar mij hoef je niet te overtuigen van het belang. Ik hoop dat deze mail dat ook bevestigt. Ik ben bijvoorbeeld ook met [redacted] in gesprek over de mogelijkheden van het transformeren van hun pand naar tijdelijke huisvesting. [redacted] heeft daar ook contact over met het [redacted]

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

Hartelijke groet

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted]

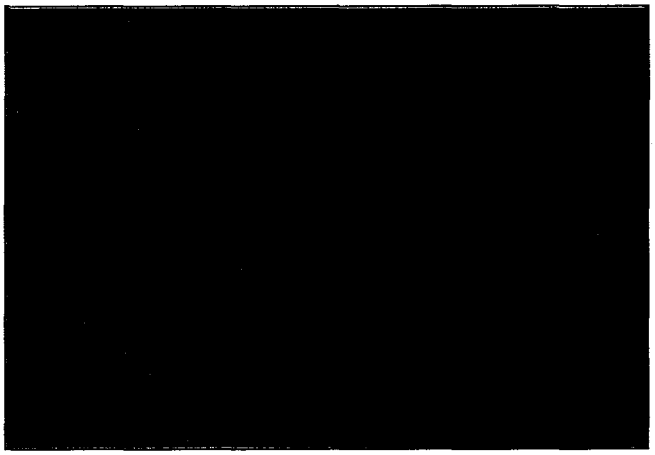
Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted]
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen. Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven. [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met
[redacted] om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met
wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 16:09
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Dag[redacted],

Echt super fijn dat je er zo uitgebreid werk van maakt. Daar ben ik je heel erkentelijk voor. Ik zal mijn best doen om zo goed mogelijk het concept te beschrijven, daarbij voortbordurend op hetgeen
jij al geschreven hebt in de bijlage. Ik zorg dat je dit uiterlijk vrijdag in je bezit hebt zodat je het daarna nog met [redacted] kunt bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 13:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted]

Ik probeerde je vandaag al telefonisch te bereiken om onderstaande mail te bespreken, maar kreeg geen gehoor. Daarom zet ik het hierbij op de mail.

Ik heb contact gehad met [redacted] om de mogelijkheden te bespreken, omdat de termijn om gebruik te maken van onze voorrangspositie eigenlijk al ruim verstreken is. Leek me dus handig om eerst even met haar af te stemmen of het überhaupt nog mogelijk is om onder de openbare verkoop uit te komen. De openbare procedure is namelijk al aangekondigd op het biedboek.

Qua procedure is het nog wel mogelijk om alsnog gebruik in aanmerking te komen voor de voorrangspositie. [redacted] werkt nog aan de planning voor de openbare verkoop. Er moeten nog foto's en beschrijvingen etc. gemaakt worden.

Ik heb nogmaals het belang van flexwonen benoemt en zij begrijpt dit ook. Tot vorig jaar waren er volgens haar bij dit soort verkopen voldoende openingen om een voor de gemeente wenselijke invulling te 'regelen'. Maar zoals eerder toegelicht in de mail zijn die regels heel erg aangescherpt. Tegenwoordig staat het belang van openbare verkoop bovenaan....tenzij een lagere overheid het pand zelf nodig heeft voor eigen gebruik.

Om dus gebruik te maken van de voorrangspositie, moet er sprake zijn van een herbestemming in de publieke sfeer (een publieke functie voor de koper zelf...voor eigen gebruik dus).

Dat is dus ook nog weer wat anders dan 'maatschappelijke doeleinden'.

Ik heb het concept zoals jij het hebt beschreven in je laatste mail telefonisch toegelicht aan Esther en gevraagd of ze toch nog een keer wil bespreken of hier niet iets voor te regelen is. Er is bij een dergelijk concept namelijk wel echt maatschappelijke meerwaarde.

[redacted] wil wel, maar geeft waan dat ze echt aan strenge regels gebonden zit.

Wat zij wil doen is de gewenste invulling nog een keer voorleggen aan het [redacted] (waar zij onder vallen). De juristen van het ministerie beoordelen de casussen.

Die juristen hebben ook de vorige beoordeling (flexwonen voor spoedzoekers) gedaan.

Persoonlijk heb ik dus weinig hoop ([redacted] ook), maar niet geschoten is altijd mis. Het moet echter wel een eerlijke beschrijving van de invulling zijn, anders krijgen we daar later alsnog problemen mee.

Ik heb afgesproken met [redacted] dat wij een korte beschrijving van de invulling aanleveren bij haar, waarna zij de jurist van het ministerie vraagt dit toch nog een keer te beoordelen. Daarbij zal ze zeker het maatschappelijke en gemeentelijke belang benadrukken.

Ik heb op basis van jouw mail een eerste aanzet gedaan voor deze beschrijving, zie bijlage. Het verzoek of jij dit wilt aanvullen/aanpassen en aan mij wil terugsturen.

Dan wil ik het bespreken met [redacted] Het moet immers ook passen binnen de visie 'uitstroom BW/MZ' van [redacted]

Als [redacted] zich er dan ook ik kan vinden, lever ik het aan bij Esther.

Ik heb met [redacted] afgesproken dat we dit in de loop van volgende week aanleveren bij haar. [redacted] is namelijk tot en met volgende week maandag afwezig, dus ik kan het op z'n vroegst dinsdag met hem bespreken.

Mocht dit alles positief zijn dan zitten we uiteraard nog met het probleem 'aankoop-doorverkoop'. Dat laat is nu in de beschrijving in het midden. Liefst verkoopt de gemeente direct door, maar als dat onbespreekbaar moeten we hiervoor de koppen bij elkaar steken en zoeken naar een passende constructie. Zal ook geen makkelijke worden, omdat het beleid van de gemeente is om zo min mogelijk vastgoed in eigendom te hebben. Maar eerst de eerste hobbel!

Als je nog vragen hebt hoor ik dat graag en ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 23:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted]

Bedankt voor jouw uitgebreide reactie ! Net als [redacted] al reageerde, vind ik het mooi om te lezen dat we allemaal
dezelfde intentie hebben.
Ik heb nog een aantal vragen m.b.t. jouw mail

- Als ik het goed heb begrepen mag het pand wel worden ingezet voor maatschappelijke doelstellingen ?

flexwonen valt daar niet onder. Dat is duidelijk inderdaad.
Waar ik dan echter aan zit te denken is een invulling die maatschappelijk is, bijvoorbeeld een proeftuin als tijdelijke pilot van bijvoorbeeld
10 jaar waarin we tussenvormen tussen beschermd wonen/maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen vorm geven. De woningen
kunnen met een eigen voordeur, sanitair en keuken zijn, dus net als een zelfstandige woning. Maar als maatschappelijke zorg pilot gaan we
daar "experimenteren" met veel lichtere vormen van zorg als die nu al in de klassieke BW's wordt geboden. Dat leidt tot een versnelling
van de uitstroom en tegelijk is het een maatschappelijke invulling i.p.v. tijdelijke huisvesting.

- Op het moment dat het dus niet meer over flexwonen of tijdelijke huisvesting gaat, maar over een vorm van maatschappelijke zorg, dan

zou het in de regeltjes van [redacted] passen volgens mij, denk je ook niet ? Vanuit de maatschappelijke zorg hebben we dan
weer een prachtige mogelijkheid om invulling te geven aan een nieuwe proeftuin waarbij het dan weliswaar geen volledig zelfstandig wonen
is maar wel extralight versie van bestaande BW voorzieningen. Ook dat helpt de transformatie binnen het domein van de MZ te versnellen.

- Als ik dan nog even een stap verder ga, zou dan nog een knelpunt zijn dat de gemeente Elburg wel wil aankopen maar dan direct wil doorverkopen

aan bijv. een investeerder ? Misschien kunnen we daar een pragmatische oplossing voor bedenken ? Bijvoorbeeld een tussenvorm waarbij de gemeente
wel het gebouw koopt zoals het daar staat, maar een investeerder de verbouwing helemaal bekostigd, waarna we een constructie vinden voor de
verhuur aan bijvoorbeeld een 3 of 4 tal zorginstelling binnen de maatschappelijke zorg, die met elkaar in een proeftuin model gaan opereren. (idem als bv. Eperweg Nunspeet).

Ik hoop dat dit nieuwe openingen geeft om met elkaar verder te denken. Wellicht is het punt bij de laatste bullit ook juist wel het punt waar we met [redacted] over moeten hebben, omdat mijns inziens het punt van de bestemming kan worden ingevuld volgens de regeltjes zoals ik bovenstaande al aangaf. Blijft dus over het punt van de koop en verkoop. Dan is het denk ik belangrijk dat we daar eerst nog
even goed over nadenken met jullie als gemeente voordat we [redacted] benaderen. Zou je hier nog even op kunnen reageren. We kunnen ook altijd even bellen dat werkt nog sneller.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 11:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Beste [redacted]

Ik wil graag even reageren op onderstaande mailwisseling ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.

De situatie hoe jij het beschrijft in je mail klopt namelijk niet helemaal en dit moet op deze manier geen eigen leven gaan leiden.

Het lijkt nu namelijk dat de gemeente het pand niet **WIL** kopen om vervolgens in te zetten voor 'flexwonen'. Dat is niet juist...wij willen momenteel niks liever dan dit pand inzetten voor flexwonen, maar de gemeente **MAG** het pand niet in de voorrangspositie kopen voor deze doeleinden!

Misschien ben ik dinsdag niet helemaal duidelijk geweest en daarom hieronder nogmaals de situatie.

Het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde wordt via [redacted] te koop aangeboden.

Op vastgoed dat door [redacted] te koop wordt aangeboden is een speciale procedure van toepassing. Het wordt eerst buiten de markt om te koop aangeboden aan lagere overheden, waaronder de gemeente (de zogenaamde 'leurprocedure').

Die lagere overheden krijgen dus eigenlijk een voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Maar aan het kopen van dit vastgoed in de voorrangspositie zijn wel strikte voorwaarden verbonden. Dat is gewoon

landelijk wet- en regelgeving waar [redacted] aan vast zit en die wet- en regelgeving is zelfs eind 2017 aangescherpt, zie bijlage.

Belangrijkste voorwaarde in deze kwestie is het punt dat de gemeente het vastgoed alleen mag aankopen in de voorrangspositie als zij het in gaat zetten voor een publieke (maatschappelijke) functie. Wij hebben [redacted] gevraagd of 'transformeren naar tijdelijke huisvesting' daaronder valt. De juristen van [redacted] hebben beoordeeld dat dit niet onder de herbestemming in de publieke sfeer valt. Bovendien moet de gemeente na aankoop in de voorrangspositie het pand zelf in eigendom houden. Hieronder een passage uit de mail van [redacted] hierover:

De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.

Flexibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Het komt er dus op neer dat de gemeente het pand wel wil kopen in de voorrangspositie, maar dan wel voor het transformeren naar flexwonen (en doorverkoop aan een derde (corporatie of investeerder). En dat mag dus simpelweg niet op basis van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Aankopen voor publieke doeleinden wil de gemeente niet, daar hebben we geen nieuwe vastgoed voor nodig als gemeente zijnde.

Aankopen in de voorrangspositie en doorverkopen aan een derde mag ook niet. Over deze zogenaamde abc-constructie hebben we het dinsdag nog gehad met [redacted] en [redacted] heeft daar expliciet over aangegeven dat ook die constructie tegenwoordig niet meer mag en zowel [redacted] als gemeente daar problemen mee (kunnen) krijgen.

En dus komen we uit op een openbare verkoop. [redacted] en gemeenten zitten nou eenmaal aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied gebonden.

Zoals ik dinsdag heb aangegeven zie ik het pand ook graag worden ingezet voor transformatie naar tijdelijke huisvesting. Veel liever dan dat het bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk of escaperoom o.i.d. wordt. Want dat zijn functies die volgens het collegebesluit d.d. 10 april 2018 ook in dit pand zouden passen. Ik heb het collegebesluit voor de volledigheid bijgevoegd in de bijlage. Daar is ook in te lezen dat de meest wenselijk bestemming wat de gemeente betreft het realiseren van opvang voor spoedzoekers is, maar dat er wel een uitdaging ligt in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat i.v.m. geluidsbelasting. Ik heb ook niet voor niks aan [redacted] gevraagd om de 3e en laatste fase van hun onderzoek (uitwerking businesscase) specifiek te richten op dit pand.

Als er een pragmatische oplossing te vinden is met [redacted], staat de gemeente daar zeker voor open. Graag zelfs! Maar wij hebben hier al drie gesprekken over gevoerd met het RVB. Maar ik vind het geen probleem als jij of [redacted] rechtstreeks contact op neemt met [redacted] om te horen of er echt niks mogelijk is.

Je vraagt aan [redacted] of hij open staat voor een gesprek met mij erbij om nogmaals het belang voor extra woonruimte voor uitstromende cliënten. Ik sta altijd open voor een gesprek hierover (en [redacted] ook), maar mij

hoef je niet te overtuigen van het belang. Ik hoop dat deze mail dat ook bevestigt. Ik ben bijvoorbeeld ook met [redacted] in gesprek over de mogelijkheden van het transformeren van hun pand naar tijdelijke huisvesting. [redacted] heeft daar ook contact over met [redacted]

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

Hartelijke groet

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted]

Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] van [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig jouw collega van wonen, [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted]

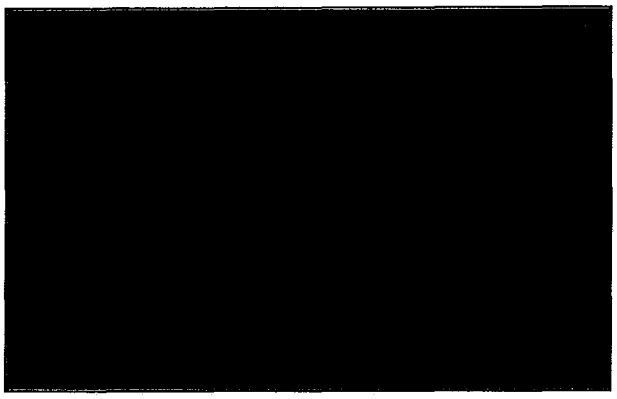
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen. Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven. [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met [redacted] om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met
wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juni 2018 08:05
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg
Bijlagen: Invulling pand Graaf Reinoldweg 39.docx

Hallo [redacted], afgelopen vrijdag is het me niet meer gelukt, maar bij deze de A4 m.b.t. de Graaf Reinoldweg.
Mochten er nog zaken veranderd moeten worden dan hoor ik dat wel.
groet
[redacted]

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 13:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted]

Ik probeerde je vandaag al telefonisch te bereiken om onderstaande mail te bespreken, maar kreeg geen gehoor. Daarom zet ik het hierbij op de mail.

Ik heb contact gehad met [redacted] om de mogelijkheden te bespreken, omdat de termijn om gebruik te maken van onze voorrangspositie eigenlijk al ruim verstreken is. Leek me dus handig om eerst even met haar af te stemmen of het überhaupt nog mogelijk is om onder de openbare verkoop uit te komen. De openbare procedure is namelijk al aangekondigd op het biedboek.

Qua procedure is het nog wel mogelijk om alsnog gebruik in aanmerking te komen voor de voorrangspositie. [redacted] werkt nog aan de planning voor de openbare verkoop. Er moeten nog foto's en beschrijvingen etc. gemaakt worden.

Ik heb nogmaals het belang van flexwonen benoemt en zij begrijpt dit ook. Tot vorig jaar waren er volgens haar bij dit soort verkopen voldoende openingen om een voor de gemeente wenselijke invulling te 'regelen'. Maar zoals eerder toegelicht in de mail zijn die regels heel erg aangescherpt. Tegenwoordig staat het belang van openbare verkoop bovenaan....tenzij een lagere overheid het pand zelf nodig heeft voor eigen gebruik.

Om dus gebruik te maken van de voorrangspositie, moet er sprake zijn van een herbestemming in de publieke sfeer (een publieke functie voor de koper zelf...voor eigen gebruik dus).

Dat is dus ook nog weer wat anders dan 'maatschappelijke doeleinden'.

Ik heb het concept zoals jij het hebt beschreven in je laatste mail telefonisch toegelicht aan [redacted] en gevraagd of ze toch nog een keer wil bespreken of hier niet iets voor te regelen is. Er is bij een dergelijk concept namelijk wel echt maatschappelijke meerwaarde.

[redacted] wil wel, maar geeft waan dat ze echt aan strenge regels gebonden zit.

Wat zij wil doen is de gewenste invulling nog een keer voorleggen aan [redacted] (waar zij onder vallen). De juristen van het ministerie beoordelen de casussen.

Die juristen hebben ook de vorige beoordeling (flexwonen voor spoedzoekers) gedaan.

Persoonlijk heb ik dus weinig hoop [redacted] ook), maar niet geschoten is altijd mis. Het moet echter wel een eerlijke beschrijving van de invulling zijn, anders krijgen we daar later alsnog problemen mee.

Ik heb afgesproken met [redacted] dat wij een korte beschrijving van de invulling aanleveren bij haar, waarna zij de jurist van het ministerie vraagt dit toch nog een keer te beoordelen. Daarbij zal ze zeker het maatschappelijke en gemeentelijke belang benadrukken.

Ik heb op basis van jouw mail een eerste aanzet gedaan voor deze beschrijving, zie bijlage. Het verzoek of jij dit wilt aanvullen/aanpassen en aan mij wil terugsturen.

Dan wil ik het bespreken met [redacted]. Het moet immers ook passen binnen de visie 'uitstroom BW/MZ' van [redacted]

Als [redacted] zich er dan ook ik kan vinden, lever ik het aan bij [redacted]

Ik heb met [redacted] afgesproken dat we dit in de loop van volgende week aanleveren bij haar. [redacted] is namelijk tot en met volgende week maandag afwezig, dus ik kan het op z'n vroegst dinsdag met hem bespreken.

Mocht dit alles positief zijn dan zitten we uiteraard nog met het probleem 'aankoop-doorverkoop'. Dat laat is nu in de beschrijving in het midden. Liefst verkoopt de gemeente direct door, maar als dat onbespreekbaar moeten we hiervoor de koppen bij elkaar steken en zoeken naar een passende constructie. Zal ook geen makkelijke worden, omdat het beleid van de gemeente is om zo min mogelijk vastgoed in eigendom te hebben. Maar eerst de eerste hobbel!

Als je nog vragen hebt hoor ik dat graag en ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 23:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted]

Bedankt voor jouw uitgebreide reactie ! Net als [redacted] al reageerde, vind ik het mooi om te lezen dat we allemaal
dezelfde intentie hebben.
Ik heb nog een aantal vragen m.b.t. jouw mail

- Als ik het goed heb begrepen mag het pand wel worden ingezet voor maatschappelijke doelstellingen ?

flexwonen valt daar niet onder. Dat is duidelijk inderdaad.
Waar ik dan echter aan zit te denken is een invulling die maatschappelijk is, bijvoorbeeld een proeftuin als tijdelijke pilot van bijvoorbeeld
10 jaar waarin we tussenvormen tussen beschermd wonen/maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen vorm geven. De woningen
kunnen met een eigen voordeur, sanitair en keuken zijn, dus net als een zelfstandige woning. Maar als maatschappelijke zorg pilot gaan we
daar "experimenteren" met veel lichtere vormen van zorg als die nu al in de klassieke BW's wordt geboden. Dat leidt tot een versnelling
van de uitstroom en tegelijk is het een maatschappelijke invulling i.p.v. tijdelijke huisvesting.

- Op het moment dat het dus niet meer over flexwonen of tijdelijke huisvesting gaat, maar over een vorm van maatschappelijke zorg, dan

zou het in de regeltjes van [redacted] passen volgens mij, denk je ook niet ? Vanuit de maatschappelijke zorg hebben we dan
weer een prachtige mogelijkheid om invulling te geven aan een nieuwe proeftuin waarbij het dan weliswaar geen volledig zelfstandig wonen
is maar wel extralight versie van bestaande BW voorzieningen. Ook dat helpt de transformatie binnen het domein van de MZ te versnellen.

- Als ik dan nog even een stap verder ga, zou dan nog een knelpunt zijn dat de gemeente Elburg wel wil aankopen maar dan direct wil doorverkopen

aan bijv. een investeerder ? Misschien kunnen we daar een pragmatische oplossing voor bedenken ? Bijvoorbeeld een tussenvorm waarbij de gemeente
wel het gebouw koopt zoals het daar staat, maar een investeerder de verbouwing helemaal bekostigd, waarna we een constructie vinden voor de
verhuur aan bijvoorbeeld een 3 of 4 tal zorginstelling binnen de maatschappelijke zorg, die met elkaar in een proeftuin model gaan opereren. (idem als bv. Eperweg Nunspeet).

Ik hoop dat dit nieuwe openingen geeft om met elkaar verder te denken. Wellicht is het punt bij de laatste bullit ook juist wel het punt waar we met [redacted] over moeten hebben, omdat mijns inziens het punt van de bestemming kan worden ingevuld volgens de regeltjes zoals ik bovenstaande al aangaf. Blijft dus over het punt van de koop en verkoop. Dan is het denk ik belangrijk dat we daar eerst nog
even goed over nadenken met jullie als gemeente voordat we [redacted] benaderen. Zou je hier nog even op kunnen reageren. We kunnen ook altijd even bellen dat werkt nog sneller.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 11:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Beste [redacted],

Ik wil graag even reageren op onderstaande mailwisseling ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.

De situatie hoe jij het beschrijft in je mail klopt namelijk niet helemaal en dit moet op deze manier geen eigen leven gaan leiden.

Het lijkt nu namelijk dat de gemeente het pand niet **WIL** kopen om vervolgens in te zetten voor 'flexwonen'. Dat is niet juist...wij willen momenteel niks liever dan dit pand inzetten voor flexwonen, maar de gemeente **MAG** het pand niet in de voorrangspositie kopen voor deze doeleinden!

Misschien ben ik dinsdag niet helemaal duidelijk geweest en daarom hieronder nogmaals de situatie.

Het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde wordt via [redacted] te koop aangeboden.

Op vastgoed dat door [redacted] te koop wordt aangeboden is een speciale procedure van toepassing. Het wordt eerst buiten de markt om te koop aangeboden aan lagere overheden, waaronder de gemeente (de zogenaamde 'leurprocedure').

Die lagere overheden krijgen dus eigenlijk een voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Maar aan het kopen van dit vastgoed in de voorrangspositie zijn wel strikte voorwaarden verbonden. Dat is gewoon

landelijk wet- en regelgeving waar het Rijksvastgoed aan vast zit en die wet- en regelgeving is zelfs eind 2017 aangescherpt, zie bijlage.

Belangrijkste voorwaarde in deze kwestie is het punt dat de gemeente het vastgoed alleen mag aankopen in de voorrangspositie als zij het in gaat zetten voor een publieke (maatschappelijke) functie. Wij hebben het RVB gevraagd of 'transformeren naar tijdelijke huisvesting' daaronder valt. De juristen van [redacted] hebben beoordeeld dat dit niet onder de herbestemming in de publieke sfeer valt. Bovendien moet de gemeente na aankoop in de voorrangspositie het pand zelf in eigendom houden. Hieronder een passage uit de mail van [redacted] hierover:

De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.

Flexibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Het komt er dus op neer dat de gemeente het pand wel wil kopen in de voorrangspositie, maar dan wel voor het transformeren naar flexwonen (en doorverkoop aan een derde (corporatie of investeerder). En dat mag dus simpelweg niet op basis van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Aankopen voor publieke doeleinden wil de gemeente niet, daar hebben we geen nieuwe vastgoed voor nodig als gemeente zijnde.

Aankopen in de voorrangspositie en doorverkopen aan een derde mag ook niet. Over deze zogenaamde abc-constructie hebben we het dinsdag nog gehad met [redacted] en [redacted] heeft daar expliciet over aangegeven dat ook die constructie tegenwoordig niet meer mag en zowel RVB als gemeente daar problemen mee (kunnen) krijgen.

En dus komen we uit op een openbare verkoop. [redacted] en gemeenten zitten nou eenmaal aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied gebonden.

Zoals ik dinsdag heb aangegeven zie ik het pand ook graag worden ingezet voor transformatie naar tijdelijke huisvesting. Veel liever dan dat het bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk of escaperoom o.i.d. wordt. Want dat zijn functies die volgens het collegebesluit d.d. 10 april 2018 ook in dit pand zouden passen. Ik heb het collegebesluit voor de volledigheid bijgevoegd in de bijlage. Daar is ook in te lezen dat de meest wenselijk bestemming wat de gemeente betreft het realiseren van opvang voor spoedzoekers is, maar dat er wel een uitdaging ligt in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat i.v.m. geluidsbelasting. Ik heb ook niet voor niks aan het Expertisecentrum Flexwonen gevraagd om de 3e en laatste fase van hun onderzoek (uitwerking businesscase) specifiek te richten op dit pand.

Als er een pragmatische oplossing te vinden is met [redacted], staat de gemeente daar zeker voor open. Graag zelfs! Maar wij hebben hier al drie gesprekken over gevoerd met [redacted] Maar ik vind het geen probleem als jij of [redacted] rechtstreeks contact op neemt met [redacted] om te horen of er echt niks mogelijk is.

Je vraagt aan [redacted] of hij open staat voor een gesprek met mij erbij om nogmaals het belang voor extra woonruimte voor uitstromende cliënten. Ik sta altijd open voor een gesprek hierover (en [redacted] ook), maar mij

hoef je niet te overtuigen van het belang. Ik hoop dat deze mail dat ook bevestigt. Ik ben bijvoorbeeld ook met [redacted] in gesprek over de mogelijkheden van het transformeren van hun pand naar tijdelijke huisvesting. [redacted] heeft daar ook contact over met [redacted].

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

Hartelijke groet

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted]

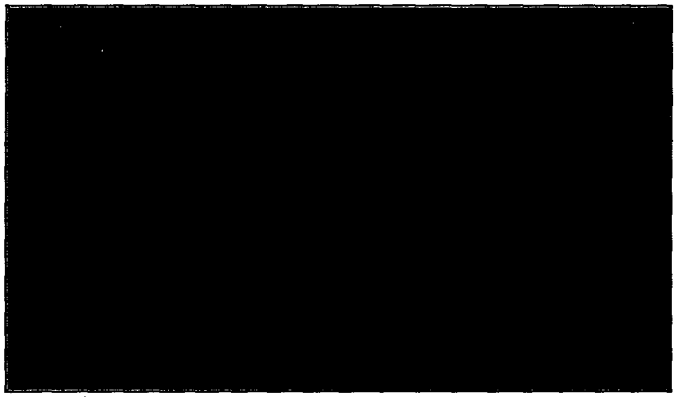
Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] van [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig jouw collega van wonen, [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted], projectleider Verkoop van [redacted]
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen. Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de
zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met
[redacted] om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met
wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 11:05
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg
Bijlagen: 01. B en W-besluit Mogelijk toekomstige bestemmingen voormalig brigadegebouw Graaf Reinoldweg 39_ 't Harde (2).pdf; Regeling beheer oz Rijk 2017.pdf

Beste [redacted]

Ik wil graag even reageren op onderstaande mailwisseling ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
De situatie hoe jij het beschrijft in je mail klopt namelijk niet helemaal en dit moet op deze manier geen eigen leven gaan leiden.
Het lijkt nu namelijk dat de gemeente het pand niet **WIL** kopen om vervolgens in te zetten voor 'flexwonen'. Dat is niet juist...wij willen momenteel niks liever dan dit pand inzetten voor flexwonen, maar de gemeente **MAG** het pand niet in de voorrangspositie kopen voor deze doeleinden!

Misschien ben ik dinsdag niet helemaal duidelijk geweest en daarom hieronder nogmaals de situatie.

Het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde wordt via [redacted] te koop aangeboden.
Op vastgoed dat door [redacted] te koop wordt aangeboden is een speciale procedure van toepassing. Het wordt eerst buiten de markt om te koop aangeboden aan lagere overheden, waaronder de gemeente (de zogenaamde 'leurprocedure').
Die lagere overheden krijgen dus eigenlijk een voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Maar aan het kopen van dit vastgoed in de voorrangspositie zijn wel strikte voorwaarden verbonden. Dat is gewoon landelijk wet- en regelgeving waar [redacted] aan vast zit en die wet- en regelgeving is zelfs eind 2017 aangescherpt, zie bijlage.
Belangrijkste voorwaarde in deze kwestie is het punt dat de gemeente het vastgoed alleen mag aankopen in de voorrangspositie als zij het in gaat zetten voor een publieke (maatschappelijke) functie. Wij hebben [redacted] gevraagd of 'transformeren naar tijdelijke huisvesting' daaronder valt. De juristen van [redacted] hebben beoordeeld dat dit niet onder de herbestemming in de publieke sfeer valt. Bovendien moet de gemeente na aankoop in de voorrangspositie het pand zelf in eigendom houden. Hieronder een passage uit de mail van [redacted] hierover:
De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.
Flexibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Het komt er dus op neer dat de gemeente het pand wel wil kopen in de voorrangspositie, maar dan wel voor het transformeren naar flexwonen (en doorverkoop aan een derde (corporatie of investeerder).
En dat mag dus simpelweg niet op basis van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Aankopen voor publieke doeleinden wil de gemeente niet, daar hebben we geen nieuwe vastgoed voor nodig als gemeente zijnde.
Aankopen in de voorrangspositie en doorverkopen aan een derde mag ook niet. Over deze zogenaamde abc-constructie hebben we het dinsdag nog gehad met [redacted] en [redacted] heeft daar

expliciet over aangegeven dat ook die constructie tegenwoordig niet meer mag en zowel [redacted] als gemeente daar problemen mee (kunnen) krijgen.
En dus komen we uit op een openbare verkoop. [redacted] en gemeenten zitten nou eenmaal aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied gebonden.

Zoals ik dinsdag heb aangegeven zie ik het pand ook graag worden ingezet voor transformatie naar tijdelijke huisvesting. Veel liever dan dat het bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk of escaperoom o.i.d. wordt. Want dat zijn functies die volgens het collegebesluit d.d. 10 april 2018 ook in dit pand zouden passen. Ik heb het collegebesluit voor de volledigheid bijgevoegd in de bijlage. Daar is ook in te lezen dat de meest wenselijk bestemming wat de gemeente betreft het realiseren van opvang voor spoedzoekers is, maar dat er wel een uitdaging ligt in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat i.v.m. geluidsbelasting. Ik heb ook niet voor niks aan [redacted] gevraagd om de 3e en laatste fase van hun onderzoek (uitwerking businesscase) specifiek te richten op dit pand.

Als er een pragmatische oplossing te vinden is met [redacted] staat de gemeente daar zeker voor open. Graag zelfs! Maar wij hebben hier al drie gesprekken over gevoerd met [redacted]. Maar ik vind het geen probleem als jij of [redacted] rechtstreeks contact op neemt met [redacted] om te horen of er echt niks mogelijk is.

Je vraagt aan [redacted] of hij open staat voor een gesprek met mij erbij om nogmaals het belang voor extra woonruimte voor uitstromende cliënten. Ik sta altijd open voor een gesprek hierover (en [redacted] ook), maar mij hoef je niet te overtuigen van het belang. Ik hoop dat deze mail dat ook bevestigt. Ik ben bijvoorbeeld ook met [redacted] in gesprek over de mogelijkheden van het transformeren van hun pand naar tijdelijke huisvesting. [redacted] heeft daar ook contact over met het [redacted]

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

Hartelijke groet

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted],

Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted]
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen. Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven. [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met
[redacted] om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met

wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 13:33
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg
Bijlagen: Invulling pand Graaf Reinoldweg 39.docx

Dag [redacted],

Ik probeerde je vandaag al telefonisch te bereiken om onderstaande mail te bespreken, maar kreeg geen gehoor. Daarom zet ik het hierbij op de mail.
Ik heb contact gehad met [redacted] om de mogelijkheden te bespreken, omdat de termijn om gebruik te maken van onze voorrangspositie eigenlijk al ruim verstreken is. Leek me dus handig om eerst even met haar af te stemmen of het überhaupt nog mogelijk is om onder de openbare verkoop uit te komen. De openbare procedure is namelijk al aangekondigd op het biedboek.
Qua procedure is het nog wel mogelijk om alsnog gebruik in aanmerking te komen voor de voorrangspositie. [redacted] werkt nog aan de planning voor de openbare verkoop. Er moeten nog foto's en beschrijvingen etc. gemaakt worden.

Ik heb nogmaals het belang van flexwonen benoemt en zij begrijpt dit ook. Tot vorig jaar waren er volgens haar bij dit soort verkopen voldoende openingen om een voor de gemeente wenselijke invulling te 'regelen'. Maar zoals eerder toegelicht in de mail zijn die regels heel erg aangescherpt. Tegenwoordig staat het belang van openbare verkoop bovenaan....tenzij een lagere overheid het pand zelf nodig heeft voor eigen gebruik.

Om dus gebruik te maken van de voorrangspositie, moet er sprake zijn van een herbestemming in de publieke sfeer (een publieke functie voor de koper zelf...voor eigen gebruik dus).
Dat is dus ook nog weer wat anders dan 'maatschappelijke doeleinden'.

Ik heb het concept zoals jij het hebt beschreven in je laatste mail telefonisch toegelicht aan [redacted] en gevraagd of ze toch nog een keer wil bespreken of hier niet iets voor te regelen is. Er is bij een dergelijk concept namelijk wel echt maatschappelijke meerwaarde.
[redacted] wil wel, maar geeft waan dat ze echt aan strenge regels gebonden zit.
Wat zij wil doen is de gewenste invulling nog een keer voorleggen aan [redacted] waar zij onder vallen). De juristen van het ministerie beoordelen de casussen.
Die juristen hebben ook de vorige beoordeling (flexwonen voor spoedzoekers) gedaan.

Persoonlijk heb ik dus weinig hoop ([redacted] ook), maar niet geschoten is altijd mis. Het moet echter wel een eerlijke beschrijving van de invulling zijn, anders krijgen we daar later alsnog problemen mee.
Ik heb afgesproken met [redacted] dat wij een korte beschrijving van de invulling aanleveren bij haar, waarna zij de jurist van het ministerie vraagt dit toch nog een keer te beoordelen. Daarbij zal ze zeker het maatschappelijke en gemeentelijke belang benadrukken.

Ik heb op basis van jouw mail een eerste aanzet gedaan voor deze beschrijving, zie bijlage. Het verzoek of jij dit wilt aanvullen/aanpassen en aan mij wil terugsturen.
Dan wil ik het bespreken met [redacted] Het moet immers ook passen binnen de visie 'uitstroom BW/MZ' van [redacted]
Als [redacted] zich er dan ook ik kan vinden, lever ik het aan bij [redacted]

Ik heb met [redacted] afgesproken dat we dit in de loop van volgende week aanleveren bij haar. [redacted] is namelijk tot en met volgende week maandag afwezig, dus ik kan het op z'n vroegst dinsdag met hem bespreken.

Mocht dit alles positief zijn dan zitten we uiteraard nog met het probleem 'aankoop-doorverkoop'. Dat laat is nu in de beschrijving in het midden. Liefst verkoopt de gemeente direct door, maar als dat onbespreekbaar moeten we hiervoor de koppen bij elkaar steken en zoeken naar een passende constructie. Zal ook geen makkelijke worden, omdat het beleid van de gemeente is om zo min mogelijk vastgoed in eigendom te hebben. Maar eerst de eerste hobbel!

Als je nog vragen hebt hoor ik dat graag en ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 23:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted]

Bedankt voor jouw uitgebreide reactie ! Net als [redacted] al reageerde, vind ik het mooi om te lezen dat we allemaal
dezelfde intentie hebben.
Ik heb nog een aantal vragen m.b.t. jouw mail

- Als ik het goed heb begrepen mag het pand wel worden ingezet voor maatschappelijke doelstellingen ?

flexwonen valt daar niet onder. Dat is duidelijk inderdaad.
Waar ik dan echter aan zit te denken is een invulling die maatschappelijk is, bijvoorbeeld een proeftuin als tijdelijke pilot van bijvoorbeeld
10 jaar waarin we tussenvormen tussen beschermd wonen/maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen vorm geven. De woningen
kunnen met een eigen voordeur, sanitair en keuken zijn, dus net als een zelfstandige woning. Maar als maatschappelijke zorg pilot gaan we

daar "experimenteren" met veel lichtere vormen van zorg als die nu al in de klassieke BW's wordt geboden. Dat leidt tot een versnelling
van de uitstroom en tegelijk is het een maatschappelijke invulling i.p.v. tijdelijke huisvesting.

- Op het moment dat het dus niet meer over flexwonen of tijdelijke huisvesting gaat, maar over een vorm van maatschappelijke zorg, dan

zou het in de regeltjes van [redacted] passen volgens mij, denk je ook niet ? Vanuit de maatschappelijke zorg hebben we dan
weer een prachtige mogelijkheid om invulling te geven aan een nieuwe proeftuin waarbij het dan weliswaar geen volledig zelfstandig wonen
is maar wel extralight versie van bestaande BW voorzieningen. Ook dat helpt de transformatie binnen het domein van de MZ te versnellen.

- Als ik dan nog even een stap verder ga, zou dan nog een knelpunt zijn dat de gemeente Elburg wel wil aankopen maar dan direct wil doorverkopen

aan bijv. een investeerder ? Misschien kunnen we daar een pragmatische oplossing voor bedenken ? Bijvoorbeeld een tussenvorm waarbij de gemeente
wel het gebouw koopt zoals het daar staat, maar een investeerder de verbouwing helemaal bekostigd, waarna we een constructie vinden voor de
verhuur aan bijvoorbeeld een 3 of 4 tal zorginstelling binnen de maatschappelijke zorg, die met elkaar in een proeftuin model gaan opereren. (idem als bv. Eperweg Nunspeet).

Ik hoop dat dit nieuwe openingen geeft om met elkaar verder te denken. Wellicht is het punt bij de laatste bullit ook juist wel het punt waar we met [redacted] over moeten hebben, omdat mijns inziens het punt van de bestemming kan worden ingevuld volgens de regeltjes zoals ik bovenstaande al aangaf. Blijft dus over het punt van de koop en verkoop. Dan is het denk ik belangrijk dat we daar eerst nog
even goed over nadenken met jullie als gemeente voordat we [redacted] benaderen. Zou je hier nog even op kunnen reageren. We kunnen ook altijd even bellen dat werkt nog sneller.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 11:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Beste [redacted],

Ik wil graag even reageren op onderstaande mailwisseling ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
De situatie hoe jij het beschrijft in je mail klopt namelijk niet helemaal en dit moet op deze manier geen eigen leven gaan leiden.
Het lijkt nu namelijk dat de gemeente het pand niet **WIL** kopen om vervolgens in te zetten voor 'flexwonen'. Dat is niet juist...wij willen momenteel niks liever dan dit pand inzetten voor flexwonen, maar de gemeente **MAG** het pand niet in de voorrangspositie kopen voor deze doeleinden!

Misschien ben ik dinsdag niet helemaal duidelijk geweest en daarom hieronder nogmaals de situatie.

Het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde wordt via [redacted] te koop aangeboden.
Op vastgoed dat door [redacted] te koop wordt aangeboden is een speciale procedure van toepassing. Het wordt eerst buiten de markt om te koop aangeboden aan lagere overheden, waaronder de gemeente (de zogenaamde 'leurprocedure').
Die lagere overheden krijgen dus eigenlijk een voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Maar aan het kopen van dit vastgoed in de voorrangspositie zijn wel strikte voorwaarden verbonden. Dat is gewoon landelijk wet- en regelgeving waar [redacted] aan vast zit en die wet- en regelgeving is zelfs eind 2017 aangescherpt, zie bijlage.
Belangrijkste voorwaarde in deze kwestie is het punt dat de gemeente het vastgoed alleen mag aankopen in de voorrangspositie als zij het in gaat zetten voor een publieke (maatschappelijke) functie. Wij hebben [redacted] gevraagd of 'transformeren naar tijdelijke huisvesting' daaronder valt. De juristen van [redacted] hebben beoordeeld dat dit niet onder de herbestemming in de publieke sfeer valt. Bovendien moet de gemeente na aankoop in de voorrangspositie het pand zelf in eigendom houden. Hieronder een passage uit de mail van [redacted] hierover:
De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.
Flexibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Het komt er dus op neer dat de gemeente het pand wel wil kopen in de voorrangspositie, maar dan wel voor het transformeren naar flexwonen (en doorverkoop aan een derde (corporatie of investeerder).
En dat mag dus simpelweg niet op basis van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Aankopen voor

publieke doeleinden wil de gemeente niet, daar hebben we geen nieuwe vastgoed voor nodig als gemeente zijnde.
Aankopen in de voorrangspositie en doorverkopen aan een derde mag ook niet. Over deze zogenaamde abc-constructie hebben we het dinsdag nog gehad met [redacted] en [redacted] heeft daar expliciet over aangegeven dat ook die constructie tegenwoordig niet meer mag en zowel RVB als gemeente daar problemen mee (kunnen) krijgen.
En dus komen we uit op een openbare verkoop. [redacted] en gemeenten zitten nou eenmaal aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied gebonden.

Zoals ik dinsdag heb aangegeven zie ik het pand ook graag worden ingezet voor transformatie naar tijdelijke huisvesting. Veel liever dan dat het bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk of escaperoom o.i.d. wordt. Want dat zijn functies die volgens het collegebesluit d.d. 10 april 2018 ook in dit pand zouden passen. Ik heb het collegebesluit voor de volledigheid bijgevoegd in de bijlage. Daar is ook in te lezen dat de meest wenselijk bestemming wat de gemeente betreft het realiseren van opvang voor spoedzoekers is, maar dat er wel een uitdaging ligt in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat i.v.m. geluidsbelasting. Ik heb ook niet voor niks aan [redacted] gevraagd om de 3e en laatste fase van hun onderzoek (uitwerking businesscase) specifiek te richten op dit pand.

Als er een pragmatische oplossing te vinden is met [redacted] staat de gemeente daar zeker voor open. Graag zelfs! Maar wij hebben hier al drie gesprekken over gevoerd met [redacted]. Maar ik vind het geen probleem als jij of [redacted] rechtstreeks contact op neemt met [redacted] om te horen of er echt niks mogelijk is.

Je vraagt aan [redacted] of hij open staat voor een gesprek met mij erbij om nogmaals het belang voor extra woonruimte voor uitstromende cliënten. Ik sta altijd open voor een gesprek hierover (en [redacted] ook), maar mij hoef je niet te overtuigen van het belang. Ik hoop dat deze mail dat ook bevestigt. Ik ben bijvoorbeeld ook met [redacted] in gesprek over de mogelijkheden van het transformeren van hun pand naar tijdelijke huisvesting. [redacted] heeft daar ook contact over met het [redacted]

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted]

Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig jouw collega van wonen, [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted]
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen.
Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven. [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de
zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met
de Rijksgebouwendienst om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met
wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]rt

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg
Bijlagen: Invulling pand Graaf Reinoldweg 39.pdf

Beste allen,

Ik heb zojuist bijgevoegde beschrijving van de gewenste invulling va het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde opgestuurd naar ons contactpersoon bij [redacted]
Zij legt dit voor aan de jurist van het ministerie voor een definitieve beoordeling of dit een aankoop in de voorrangspositie rechtvaardigt.
Zodra ik een reactie heb ontvangen laat ik dat jullie weten.

Bedankt allemaal voor de inspanning tot nog toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juni 2018 08:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted], afgelopen vrijdag is het me niet meer gelukt, maar bij deze de A4 m.b.t. de Graaf Reinoldweg.
Mochten er nog zaken veranderd moeten worden dan hoor ik dat wel.
groet
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 13:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted],

Ik probeerde je vandaag al telefonisch te bereiken om onderstaande mail te bespreken, maar kreeg geen gehoor. Daarom zet ik het hierbij op de mail.
Ik heb contact gehad met [redacted] om de mogelijkheden te bespreken, omdat de termijn om gebruik te maken van onze voorrangspositie eigenlijk al ruim verstreken is. Leek me dus handig om eerst even met haar af te stemmen of het überhaupt nog mogelijk is om onder de openbare verkoop uit te komen. De openbare procedure is namelijk al aangekondigd op het biedboek.
Qua procedure is het nog wel mogelijk om alsnog gebruik in aanmerking te komen voor de voorrangspositie. [redacted] werkt nog aan de planning voor de openbare verkoop. Er moeten nog foto's en beschrijvingen etc. gemaakt worden.

Ik heb nogmaals het belang van flexwonen benoemt en zij begrijpt dit ook. Tot vorig jaar waren er volgens haar bij dit soort verkopen voldoende openingen om een voor de gemeente wenselijke invulling te 'regelen'. Maar zoals eerder toegelicht in de mail zijn die regels heel erg aangescherpt. Tegenwoordig staat het belang van openbare verkoop bovenaan....tenzij een lagere overheid het pand zelf nodig heeft voor eigen gebruik.

Om dus gebruik te maken van de voorrangspositie, moet er sprake zijn van een herbestemming in de publieke sfeer (een publieke functie voor de koper zelf...voor eigen gebruik dus).
Dat is dus ook nog weer wat anders dan 'maatschappelijke doeleinden'.

Ik heb het concept zoals jij het hebt beschreven in je laatste mail telefonisch toegelicht aan [redacted] en gevraagd of ze toch nog een keer wil bespreken of hier niet iets voor te regelen is. Er is bij een dergelijk concept namelijk wel echt maatschappelijke meerwaarde.
[redacted] wil wel, maar geeft waan dat ze echt aan strenge regels gebonden zit.
Wat zij wil doen is de gewenste invulling nog een keer voorleggen aan [redacted] (waar zij onder vallen). De juristen van het ministerie beoordelen de casussen.
Die juristen hebben ook de vorige beoordeling (flexwonen voor spoedzoekers) gedaan.

Persoonlijk heb ik dus weinig hoop ([redacted] ook), maar niet geschoten is altijd mis. Het moet echter wel een eerlijke beschrijving van de invulling zijn, anders krijgen we daar later alsnog problemen mee.
Ik heb afgesproken met [redacted] dat wij een korte beschrijving van de invulling aanleveren bij haar, waarna zij de jurist van het ministerie vraagt dit toch nog een keer te beoordelen. Daarbij zal ze zeker het maatschappelijke en gemeentelijke belang benadrukken.

Ik heb op basis van jouw mail een eerste aanzet gedaan voor deze beschrijving, zie bijlage. Het verzoek of jij dit wilt aanvullen/aanpassen en aan mij wil terugsturen.
Dan wil ik het bespreken met [redacted] Het moet immers ook passen binnen de visie 'uitstroom BW/MZ' van [redacted]
Als [redacted] zich er dan ook ik kan vinden, lever ik het aan bij [redacted]

Ik heb met [redacted] afgesproken dat we dit in de loop van volgende week aanleveren bij haar. [redacted] is namelijk tot en met volgende week maandag afwezig, dus ik kan het op z'n vroegst dinsdag met hem bespreken.

Mocht dit alles positief zijn dan zitten we uiteraard nog met het probleem 'aankoop-doorverkoop'. Dat laat is nu in de beschrijving in het midden. Liefst verkoopt de gemeente direct door, maar als dat onbespreekbaar moeten we hiervoor de koppen bij elkaar steken en zoeken naar een passende constructie. Zal ook geen makkelijke worden, omdat het beleid van de gemeente is om zo min mogelijk vastgoed in eigendom te hebben. Maar eerst de eerste hobbel!

Als je nog vragen hebt hoor ik dat graag en ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 23:32
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Graaf Reinoldweg

Dag [redacted],

Bedankt voor jouw uitgebreide reactie ! Net als [redacted] al reageerde, vind ik het mooi om te lezen dat we allemaal
dezelfde intentie hebben.
Ik heb nog een aantal vragen m.b.t. jouw mail

- Als ik het goed heb begrepen mag het pand wel worden ingezet voor maatschappelijke doelstellingen ?

flexwonen valt daar niet onder. Dat is duidelijk inderdaad.
Waar ik dan echter aan zit te denken is een invulling die maatschappelijk is, bijvoorbeeld een proeftuin als tijdelijke pilot van bijvoorbeeld
10 jaar waarin we tussenvormen tussen beschermd wonen/maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen vorm geven. De woningen
kunnen met een eigen voordeur, sanitair en keuken zijn, dus net als een zelfstandige woning. Maar als maatschappelijke zorg pilot gaan we
daar "experimenteren" met veel lichtere vormen van zorg als die nu al in de klassieke BW's wordt geboden. Dat leidt tot een versnelling
van de uitstroom en tegelijk is het een maatschappelijke invulling i.p.v. tijdelijke huisvesting.

- Op het moment dat het dus niet meer over flexwonen of tijdelijke huisvesting gaat, maar over een vorm van maatschappelijke zorg, dan

zou het in de regeltjes van [redacted] passen volgens mij, denk je ook niet ? Vanuit de maatschappelijke zorg hebben we dan
weer een prachtige mogelijkheid om invulling te geven aan een nieuwe proeftuin waarbij het dan weliswaar geen volledig zelfstandig wonen
is maar wel extralight versie van bestaande BW voorzieningen. Ook dat helpt de transformatie binnen het domein van de MZ te versnellen.

- Als ik dan nog even een stap verder ga, zou dan nog een knelpunt zijn dat de gemeente Elburg wel wil aankopen maar dan direct wil doorverkopen

aan bijv. een investeerder ? Misschien kunnen we daar een pragmatische oplossing voor bedenken ? Bijvoorbeeld een tussenvorm waarbij de gemeente
wel het gebouw koopt zoals het daar staat, maar een investeerder de verbouwing helemaal bekostigd, waarna we een constructie vinden voor de
verhuur aan bijvoorbeeld een 3 of 4 tal zorginstelling binnen de maatschappelijke zorg, die met elkaar in een proeftuin model gaan opereren. (idem als bv. Eperweg Nunspeet).

Ik hoop dat dit nieuwe openingen geeft om met elkaar verder te denken. Wellicht is het punt bij de laatste bullit ook juist wel het punt waar we met [redacted] over moeten hebben, omdat mijns inziens het punt van de bestemming kan worden ingevuld volgens de regeltjes zoals ik bovenstaande al aangaf. Blijft dus over het punt van de koop en verkoop. Dan is het denk ik belangrijk dat we daar eerst nog
even goed over nadenken met jullie als gemeente voordat we [redacted] benaderen. Zou je hier nog even op kunnen reageren. We kunnen ook altijd even bellen dat werkt nog sneller.

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 11:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg

Beste [redacted],

Ik wil graag even reageren op onderstaande mailwisseling ten aanzien van de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
De situatie hoe jij het beschrijft in je mail klopt namelijk niet helemaal en dit moet op deze manier geen eigen leven gaan leiden.
Het lijkt nu namelijk dat de gemeente het pand niet **WIL** kopen om vervolgens in te zetten voor 'flexwonen'. Dat is niet juist...wij willen momenteel niks liever dan dit pand inzetten voor flexwonen, maar de gemeente **MAG** het pand niet in de voorrangspositie kopen voor deze doeleinden!

Misschien ben ik dinsdag niet helemaal duidelijk geweest en daarom hieronder nogmaals de situatie.

Het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde wordt via [redacted] te koop aangeboden.
Op vastgoed dat door [redacted] te koop wordt aangeboden is een speciale procedure van toepassing. Het wordt eerst buiten de markt om te koop aangeboden aan lagere overheden, waaronder de gemeente (de zogenaamde 'leurprocedure').
Die lagere overheden krijgen dus eigenlijk een voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Maar aan het kopen van dit vastgoed in de voorrangspositie zijn wel strikte voorwaarden verbonden. Dat is gewoon

landelijk wet- en regelgeving waar het Rijksvastgoed aan vast zit en die wet- en regelgeving is zelfs eind 2017 aangescherpt, zie bijlage.
Belangrijkste voorwaarde in deze kwestie is het punt dat de gemeente het vastgoed alleen mag aankopen in de voorrangspositie als zij het in gaat zetten voor een publieke (maatschappelijke) functie. Wij hebben [redacted] gevraagd of 'transformeren naar tijdelijke huisvesting' daaronder valt. De juristen van [redacted] hebben beoordeeld dat dit niet onder de herbestemming in de publieke sfeer valt. Bovendien moet de gemeente na aankoop in de voorrangspositie het pand zelf in eigendom houden. Hieronder een passage uit de mail van [redacted] hierover:
De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.
Flexibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Het komt er dus op neer dat de gemeente het pand wel wil kopen in de voorrangspositie, maar dan wel voor het transformeren naar flexwonen (en doorverkoop aan een derde (corporatie of investeerder).
En dat mag dus simpelweg niet op basis van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Aankopen voor publieke doeleinden wil de gemeente niet, daar hebben we geen nieuwe vastgoed voor nodig als gemeente zijnde.
Aankopen in de voorrangspositie en doorverkopen aan een derde mag ook niet. Over deze zogenaamde abc-constructie hebben we het dinsdag nog gehad met [redacted] en [redacted] heeft daar expliciet over aangegeven dat ook die constructie tegenwoordig niet meer mag en zowel [redacted] als gemeente daar problemen mee (kunnen) krijgen.
En dus komen we uit op een openbare verkoop. [redacted] en gemeenten zitten nou eenmaal aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied gebonden.

Zoals ik dinsdag heb aangegeven zie ik het pand ook graag worden ingezet voor transformatie naar tijdelijke huisvesting. Veel liever dan dat het bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk of escaperoom o.i.d. wordt. Want dat zijn functies die volgens het collegebesluit d.d. 10 april 2018 ook in dit pand zouden passen. Ik heb het collegebesluit voor de volledigheid bijgevoegd in de bijlage. Daar is ook in te lezen dat de meest wenselijk bestemming wat de gemeente betreft het realiseren van opvang voor spoedzoekers is, maar dat er wel een uitdaging ligt in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat i.v.m. geluidsbelasting. Ik heb ook niet voor niks aan [redacted] gevraagd om de 3e en laatste fase van hun onderzoek (uitwerking businesscase) specifiek te richten op dit pand.

Als er een pragmatische oplossing te vinden is met [redacted], staat de gemeente daar zeker voor open. Graag zelfs! Maar wij hebben hier al drie gesprekken over gevoerd met [redacted] Maar ik vind het geen probleem als jij of [redacted] rechtstreeks contact op neemt met [redacted] om te horen of er echt niks mogelijk is.

Je vraagt aan [redacted] of hij open staat voor een gesprek met mij erbij om nogmaals het belang voor extra woonruimte voor uitstromende cliënten. Ik sta altijd open voor een gesprek hierover (en [redacted] ook), maar mij hoef je niet te overtuigen van het belang. Ik hoop dat deze mail dat ook bevestigt. Ik ben bijvoorbeeld ook met [redacted] in gesprek over de mogelijkheden van het transformeren van hun pand naar tijdelijke huisvesting. [redacted] heeft daar ook contact over met [redacted]

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

Hartelijke groet

[redacted]

www.elburg.nl



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted]

Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted]
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen.
Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is

gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven. [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de
zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met
[redacted] om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met
wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 11:54
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg 39
Bijlagen: 01. B en W-besluit Mogelijk toekomstige bestemmingen voormalig brigadegebouw Graaf Reinoldweg 39_ 't Harde (2).pdf

Beste [redacted],

Vandaag hebben wij al telefonisch contact gehad over uw onderstaande mail van donderdag 14 juni jl.
Ik heb beloofd ook nog per mail te reageren, dat doe ik hierbij.

Zoals toegelicht komt het pand van Defensie aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde in de verkoop via [redacted] biedt een dergelijk pand volgens de vaste wet- en regelgeving eerst aan lagere overheden aan, zoals de gemeente.
Lagere overheden mogen het pand dan bij voorrang kopen, indien zij dit inzetten voor een publieke functie.
Indien geen van de lagere overheden het pand bij voorrang koopt, zal het pand openbaar worden aangeboden. Dit gaat via het biedboek van het RVB: https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/408/graaf-reinoldweg-39-te-t-harde
Het pand staat al op 'verwacht' op het biedboek.

In het kader van de verkoop heeft [redacted] gevraagd aan de gemeente voor welke functies het pand geschikt is.
Het college van burgemeester en wethouders heeft hierover op 10 april 2018 een besluit genomen, zie bijlage.

Zoals beschreven in het collegevoorstel/-besluit voert [redacted] momenteel een onderzoek uit in onze gemeente naar leegstaand/vrijkomend vastgoed dat geschikt is voor het transformeren naar 'tijdelijk wonen voor spoedzoekers'.
De doelgroep 'spoedzoekers' is breed. Het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 is één van de panden die mogelijk in aanmerking komt voor tijdelijke huisvesting. [redacted] onderzoekt het pand hiervoor nader en kijkt of er een passende 'businesscase' is op te stellen. Daarnaast onderzoekt [redacted] momenteel of tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers valt onder de 'publieke functie' die het rechtvaardigt om het pand in de voorrangspositie te kopen. Zoals telefonisch toegelicht gaat het in de casus die nu wordt onderzocht door [redacted] om spoedzoekers in de vorm van uitstromers uit zorginstellingen (beschermd wonen en maatschappelijke opvang).

De uitkomst van de beoordeling door [redacted] is belangrijk voor het vervolgproces. Indien [redacted] beoordeelt dat deze invulling wel een publieke functie is, zal de gemeente zelf nader onderzoeken of zij het pand in de voorrangspositie wil kopen en tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers realiseert, in samenwerking met [redacted] /marktpartij/zorginstellingen.
Indien [redacted] beoordeelt dat deze invulling geen publieke functie is, zal het pand openbaar worden aangeboden via het biedboek en zal de hoogste bieder het pand definitief kunnen kopen. In dat geval is het onduidelijk welke functie het pand krijgt, maar in het bijgevoegde collegebesluit staan wel een aantal mogelijke functies genoemd. Ook dan kan het natuurlijk nog een vorm van tijdelijke huisvesting worden.

Maar ook bij een openbare verkoop zal er altijd een aanvraag voor de nieuwe functie worden gedaan bij de gemeente.

Of er tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers in het pand te realiseren is, hangt ook nog van andere factoren/voorwaarden af. Zo moet er onder andere een goed woon- en leefklimaat te garanderen zijn (waarvoor in het kader van geluidsbelasting waarschijnlijk ingrepen aan de gevel nodig zijn), moet de parksituatie goed worden ingevuld etc. Ook de omwonenden zullen in het vervolgproces betrokken moeten worden, welke nieuwe invulling het pand ook krijgt.

Al met al dus nog veel onduidelijkheid over de nieuwe functie van het pand, ook voor de gemeente.
We hebben afgesproken dat we de beoordeling van [redacted] even afwachten en hierover contact hebben.

Ik hoop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juni 2018 20:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg 39

Beste [redacted]

Wij kennen elkaar van de overlastmeldingen van Graaf Reinoldweg 36 [redacted]
Nu horen wij via de buurtvereniging dat er ook notabene tegenover onze woning dat er wederom een noodopvang komt van welke vorm van aard dan ook.
Ik kan u vertellen dat wij hier enigzins niet gelukkig van worden en dat dit geen stijl is. Als gemeente zijn jullie bekend met de overlast en bemiddelingstraject, en nu word er wederom zomaar weer iets in die trant geplaatst?
Ik kan u vertellen dat ik bij bevestiging dit keer maar genoodzaakt ben om hulp in te schakelen, want de vorige keer met onze buren is verre van netjes verlopen en werden dingen gesuggereerd die niet waar waren en aannames waren.
U heeft geen idee wat u ons wederom weer aan doet!

In afwachting van uw antwoord.

Met vriendelijke groet,



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 16:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Bedankt voor de mail. Uiteraard erg jammer dat de voorkeurspositie niet gebruikt kan worden voor het realiseren van flexibel wonen.
Neemt inderdaad niet weg dat het pand er geschikt voor lijkt en dat we het pand dus graag meenemen in ons onderzoek naar de mogelijkheden om leegstaand/vrijkomend vastgoed te transformeren naar tijdelijke woonvormen.
Fijn dat jullie dus wel willen meewerken aan dit onderzoek. Ik ontvang inderdaad graag de tekeningen en indien [redacted] op basis van de tekeningen de mogelijkheden positief beoordeelt, gaan we graag nog een keer bezichtigen met de experts erbij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 10:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek afgelopen donderdag heb ik wat huiswerk gedaan.

De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.

Fleixibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

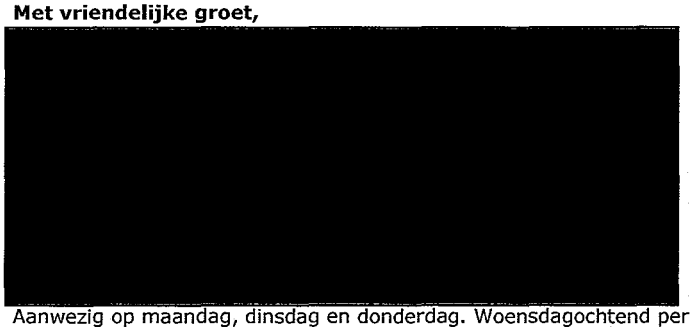
Meewerken aan een onderzoek of het pand überhaupt geschikt is voor flexibel wonen is wat mij betreft geen probleem. Ik zal daarom de tekeningen doorsturen en ook een locatiebezoek is te regelen. Ik heb inmiddels een aanvraag uitgezet voor betere tekeningen van het pand. Ik hoop deze zsm te kunnen toezenden.

Kan ik er vanuit gaan dat de gemeente, naast flexibel wonen, geen andere plannen heeft voor aankoop van het pand voor publieke taken? Want dan is hiermee onze reallocatie-procedure verder afgerond en kan ik de openbare verkoop gaan opstarten, waarbij partijen voor flexibel wonen ook kunnen meebieden.

Blijft over de vraag over de passende vervolgbestemmingen waaraan de gemeente in principe haar medewerking wil verlenen. Dit principebesluit zou ik graag in de verkoopprocedure meenemen. Ik zie dan ook graag een concept hiervan tegemoet.

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.



Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 12:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg 39 't Harde
Bijlagen: Het Straat 8 en 10.docx; Green Village Parcs Doornspijk.docx

Dag [redacted],

Onderstaand de mail van [redacted] met betrekking tot de voorkeurspositie van de gemeente bij de eventuele aankoop van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Daarnaast heb ik nog even gekeken naar de woning bij de gemeentewerf. Het betreft adres Het Straatje 10 (woning). Deze zit vast aan de opstallen die in gebruik zijn door de gemeente (Het Straatje 8).
Het geheel heeft inderdaad de bestemming "Bedrijventerrein", waarbij de woning is aangeduid als 'bedrijfswoning'.
Planologisch dus niet geheel ideaal. Maar als het pand zich verder goed leent voor flexwonen is daar een mouw aan te passen (tijdelijke omgevingsvergunning).
In de bijlage nog een luchtfoto. Volgens ons systeem heeft de woning een vloeroppervlakte van 153 m2.

Verder bracht ik vandaag op het laatste moment nog [redacted] in Doornspijk in.
Het adres van dit park met 2 uitgeponde huisjes is: Zuiderzeestraatweg West 117 (R1 t/m R17) in Doornspijk.
Ook hiervan een luchtfoto in de bijlage.

Als er verder nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 10:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek afgelopen donderdag heb ik wat huiswerk gedaan.

De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.

Fleixibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Meewerken aan een onderzoek of het pand überhaupt geschikt is voor flexibel wonen is wat mij betreft geen probleem. Ik zal daarom de tekeningen doorsturen en ook een locatiebezoek is te regelen. Ik heb inmiddels een aanvraag uitgezet voor betere tekeningen van het pand. Ik hoop deze zsm te kunnen toezenden.

Kan ik er vanuit gaan dat de gemeente, naast flexibel wonen, geen andere plannen heeft voor aankoop van het pand voor publieke taken? Want dan is hiermee onze reallocatie-procedure verder afgerond en kan ik de openbare verkoop gaan opstarten, waarbij partijen voor flexibel wonen ook kunnen meebieden.

Blijft over de vraag over de passende vervolgbestemmingen waaraan de gemeente in principe haar medewerking wil verlenen. Dit principebesluit zou ik graag in de verkoopprocedure meenemen. Ik zie dan ook graag een concept hiervan tegemoet.

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

[redacted]

Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 10:34
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Graaf Reinoldweg 39 't Harde

Beste [redacted],

Naar aanleiding van ons gesprek afgelopen donderdag heb ik wat huiswerk gedaan.

De vraag of voor de invulling 'flexibel wonen' de gemeente Elburg gebruik kan maken van haar voorkeurspositie zoals omschreven in de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017' heb ik intern uitgezet. Het antwoord is helaas nee.

Fleixibel wonen voor spoedzoekers is geen herbestemming in de publieke sfeer. In dit geval wordt ook niet de gemeente zelf de nieuwe eigenaar. De regels zijn behoorlijk aangescherpt en ik zie in deze casus geen mogelijkheden om de voorkeurspositie van de gemeente in te zetten.

Meewerken aan een onderzoek of het pand überhaupt geschikt is voor flexibel wonen is wat mij betreft geen probleem. Ik zal daarom de tekeningen doorsturen en ook een locatiebezoek is te regelen. Ik heb inmiddels een aanvraag uitgezet voor betere tekeningen van het pand. Ik hoop deze zsm te kunnen toezenden.

Kan ik er vanuit gaan dat de gemeente, naast flexibel wonen, geen andere plannen heeft voor aankoop van het pand voor publieke taken? Want dan is hiermee onze reallocatie-procedure verder afgerond en kan ik de openbare verkoop gaan opstarten, waarbij partijen voor flexibel wonen ook kunnen meebieden.

Blijft over de vraag over de passende vervolgbestemmingen waaraan de gemeente in principe haar medewerking wil verlenen. Dit principebesluit zou ik graag in de verkoopprocedure meenemen. Ik zie dan ook graag een concept hiervan tegemoet.

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

[redacted]
Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag. Woensdagochtend per mail en mobiel bereikbaar.
[redacted]

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juni 2018 20:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg 39

Beste [redacted]

Wij kennen elkaar van de overlastmeldingen van Graaf Reinoldweg 36[redacted]
Nu horen wij via de buurtvereniging dat er ook notabene tegenover onze woning dat er wederom een noodopvang komt van welke vorm van aard dan ook.
Ik kan u vertellen dat wij hier enigzins niet gelukkig van worden en dat dit geen stijl is. Als gemeente zijn jullie bekend met de overlast en bemiddelingstraject, en nu word er wederom zomaar weer iets in die trant geplaatst?
Ik kan u vertellen dat ik bij bevestiging dit keer maar genoodzaakt ben om hulp in te schakelen, want de vorige keer met onze buren is verre van netjes verlopen en werden dingen gesuggereerd die niet waar waren en aannames waren.
U heeft geen idee wat u ons wederom weer aan doet!

In afwachting van uw antwoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 21:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Graaf Reinoldweg

Hoi,

Kunnen we het hier nog over hebben?

Hartelijke groet

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 mei 2018 20:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Graaf Reinoldweg

Hallo [redacted],

Gisteren ben ik met [redacted] en [redacted] wezen kijken naar het voormalige bridgadegebouw van Defensie aan de Graaf Reinoutweg 39 in 't Harde.
Daarbij was ook aanwezig jouw collega van wonen, [redacted]
We zijn op de locatie in gesprek geweest met [redacted]
Het punt waar het om gaat en waarom ik jou benader is het volgende :
We hebben begrepen dat bij de verkoop van het pand, de gemeente Elburg voorrang heeft om te kopen.
Als de gemeente niet koopt dan wordt het gebouw openbaar verkocht.
Ik heb van [redacted] en van [redacted] begrepen dat er al een onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van bestemmingen van het gebouw. Echter begreep ik ook dat de gemeente zelf niet wil kopen.
Ik zie echter wel hele mooie mogelijkheden voor transformatie en tijdelijke bewoning (bv 10 jaar) door uitstromende cliënten uit de maatschappelijke zorg,
in combi met bijv. spoedzoekers of andere doelgroepen zodat er een Magic Mix ontstaat zoals we ook op de Eperweg in
Nunspeet hebben vorm gegeven. [redacted] ziet mogelijkheden om te investeren en in de ontwikkeling van de locatie kunnen we samenwerken met [redacted]

Zou jij er voor open staan om vanuit de hoek van de maatschappelijke zorg deel te nemen aan een gesprek met jouw collega's van wonen ? In dat gesprek kunnen
we het belang van extra woonruimte voor de uitstromende cliënt nog eens benadrukken. Het zou mooi zijn als de gemeente Elburg nog eens wil kijken of er toch mogelijkheden
zijn om zelf aan te kopen, waarbij de ontwikkeling verder kan worden vorm gegeven door een investeerder. Daar zijn dus absoluut partijen voor te vinden. Ik kan dat weer koppelen aan de zorg zodat we met elkaar weer een dergelijke locatie ontwikkelen als de Eperweg waardoor opnieuw een heel aantal clienten uit de BW/MO kunnen uitstromen.

Mocht de koop toch echt niet bespreekbaar zijn (ik begreep dat B&W nu heeft geadviseerd om niet aan te kopen) dan is er wellicht toch nog een gesprek aan vast te knopen met
[redacted] om naar pragmatische oplossingen te zoeken waardoor het gebouw niet openbaar wordt verkocht. Zo zou de gemeente indien het pand door bijv. [redacted]
wordt gekocht, aan deze investeerder "spelregels" kunnen meegeven, voor welke doeleinden het pand moet worden bestemd, namelijk een invulling met
wonen en ambulante zorg, in combi met andere doelgroepen bijvoorbeeld. Ik heb gisteren al even telefonisch met [redacted] overlegd en ik zet hem dan ook even op de cc.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Disclaimer:
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd.
Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
[redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you.
If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
Op Maat dienstverlening accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Green Village Parcs Doornspijk



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 november 2017 16:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bijlage
Bijlagen: 1822_001.pdf

Dag [redacted]

In de bijlage het collegebesluit van Elburg ten aanzien van de Verkenning vrijstaand vastgoed.
Deze kan je namens Elburg als schriftelijke verklaring aanleveren bij de subsidieaanvraag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 november 2017 16:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Bijlage

Dag [redacted],

In de bijlage het collegebesluit van Elburg ten aanzien van de Verkenning vrijstaand vastgoed.
Deze kan je namens Elburg als schriftelijke verklaring aanleveren bij de subsidieaanvraag.

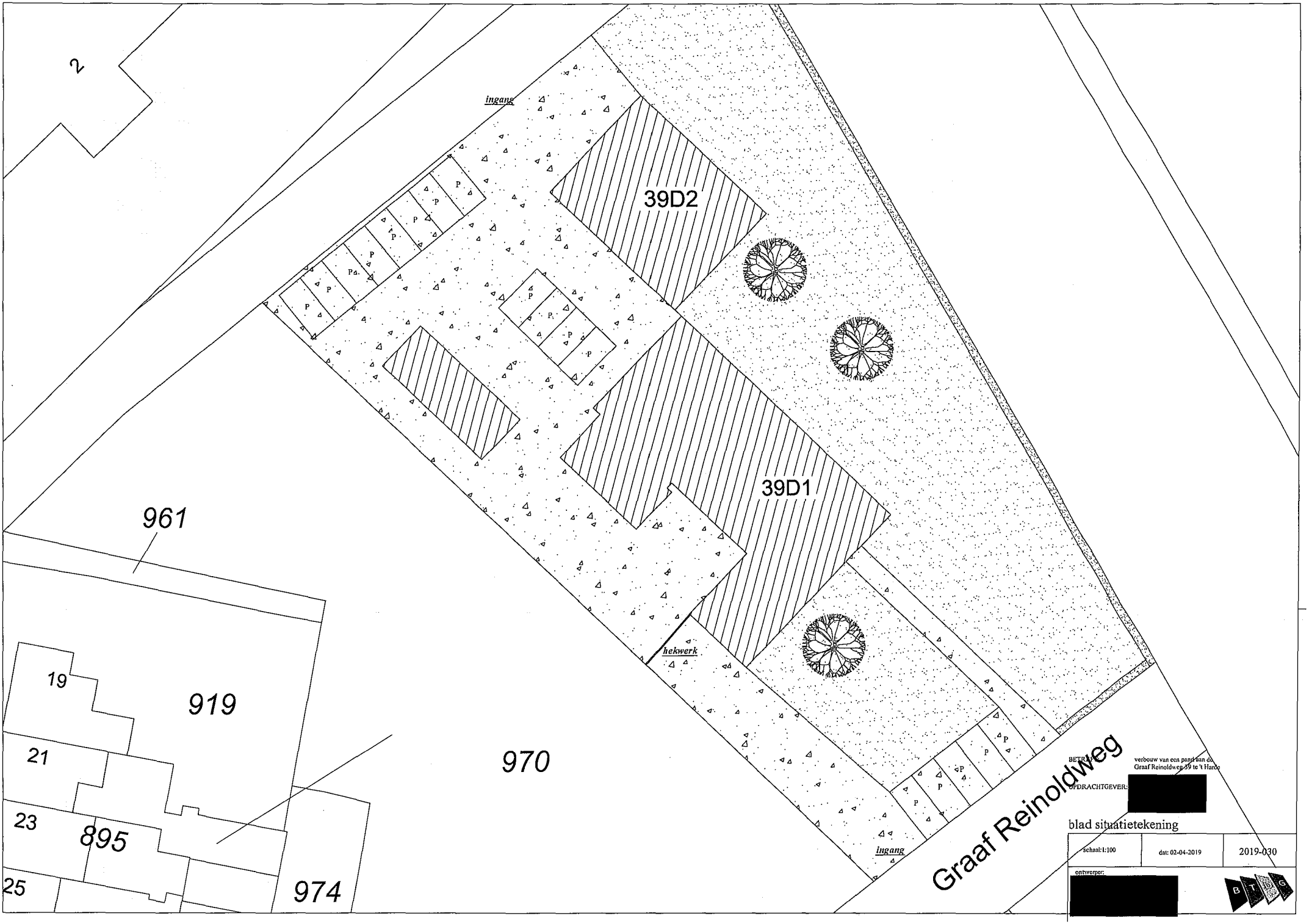
Met vriendelijke groet,

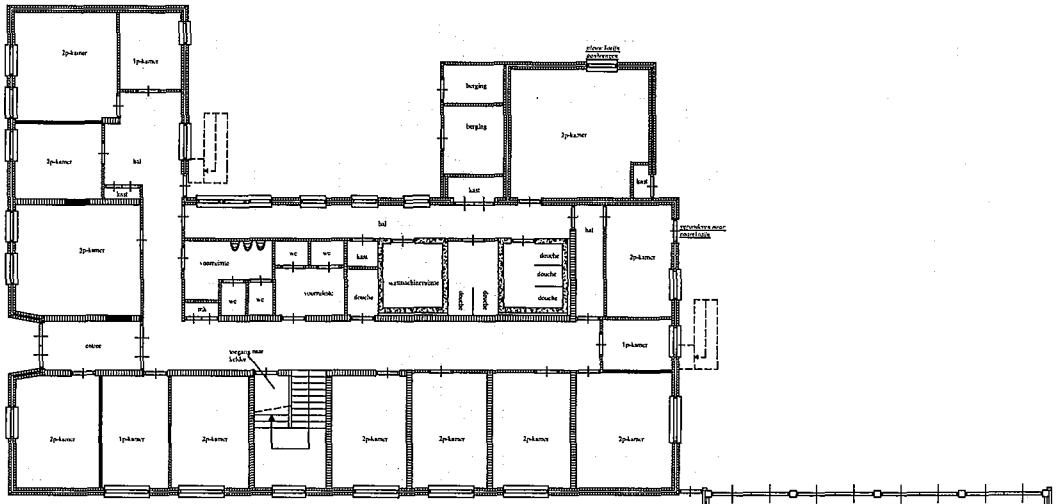
[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: interne.mailserver
Verzonden: dinsdag 7 november 2017 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bijlage


2
ingang
39D2
39D1
961
19
919
21
970
23
895
25
974
hekwerk
ingang
Graaf Reinoldweg
verbouw van een pand aan de
Graaf Reinoldweg 39 te 't Harde
blad situatietekening
schaal:1:100
dat: 02-04-2019
2019-030
ontwerper:



begane grond

totaal begane grond 25 personen



verdieping

totaal verdieping 21 personen

renvooi op basis van totaal aantal personen:

9 douches (aanwezig: 6 begane grond + 3 verdieping
1 toilet per 8 personen (minimaal vereist is 46:8 = 6 toiletten) => aanwezig zijn 4 toiletten op begane grond + 2 toiletten op verdieping, totaal 6 toiletten)
3,5 m² woonoppervlak per persoon => meer dan 3,5 m² woonoppervlak aanwezig.
minimaal 20 kookpitten (aanwezig in keuken).
30 ltr koel/vriesruimte per persoon (30 x 47 personen is 1410 liter aan koel/vriesruimte). Dit resulteert in ca. 5 koel/vrieskasten

BETREFT: verbouw van een pand aan de Graaf Reinoldweg 39 te 't Harde

OPDRACHTGEVER: [redacted]

blad nieuwe plattegronden

schaal:1:100	dat: 29-03-2019	2019-030

ontwerper: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 november 2017 16:09
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Bijlage
Bijlagen: 1822_001.pdf

Dag [redacted],

In de bijlage het collegebesluit van Elburg ten aanzien van de Verkenning vrijstaand vastgoed.
Deze kan je namens Elburg als schriftelijke verklaring aanleveren bij de subsidieaanvraag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: interne.mailserver
Verzonden: dinsdag 7 november 2017 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bijlage

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 februari 2019 16:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Afmelden tijdelijke bewoning Graaf Reinoldweg 39 t' Harde

Dag allen,

Ik stuur onderstaande mail ook maar even naar jullie door aangezien ik niet precies weet wie hier allemaal kennis van moet nemen.
Betreft de antikraak bewoning in het voormalig brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: Gemeente Elburg
Verzonden: vrijdag 22 februari 2019 14:15:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Afmelden tijdelijke bewoning Graaf Reinoldweg 39 t' Harde

---

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 februari 2019 08:46
Aan: Gemeente Elburg
Onderwerp: Afmelden tijdelijke bewoning Graaf Reinoldweg 39 t' Harde

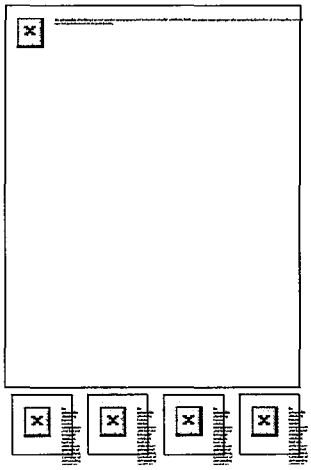
Geachte heer/mevrouw,

Hierbij willen wij u graag informeren over de beëindiging van de tijdelijke bewoning van het pand gelegen aan de Graaf Reinoldweg 39 D1 te 't Harde per 11 februari 2019. Wij hebben dit pand beheerd in opdracht van Defensie.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



T 026 38 44 200 Postbus
84
@ [redacted] 6800 AB Arnhem

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is gezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. [redacted] aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 juli 2018 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: arbeidsmigranten in Elburg

[redacted]

Eerst wat nieuws:

- Tiel: Acht volwassen mensen horen niet in rijtjeshuis, of het nou Polen zijn of Nederlanders'', zegt een buurvrouw. Veelal gaat het om koopwoningen in het lagere segment. Die zijn daardoor niet beschikbaar voor reguliere Tielenaren. Ook dat vindt de gemeente een ongewenste ontwikkeling. Tiel overweegt komend voorjaar een maximum aantal 'Polenhuizen' per straat in te voeren. Lees verder>
- Bibberen bij ieder Te koop-bordje in Brakel: komen er arbeidsmigranten in? Lees verder>

Nog even de context uit de Routekaart naar goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Zie bijgaande link> (p 11/12)

3. Gaat het nu om logies, wonen of juist beiden?
De meeste arbeidsmigranten wonen hier niet. Ze verblijven hier tijdelijk. Hun huisvesting vindt dus vaak plaats in logiesgebouwen. Voor logies geldt een andere set van wet- en regelgeving dan voor wonen. Voor logies geldt bijvoorbeeld een kleinere minimale verblijfsruimte en gelden strengere brandveiligheidseisen. Ook is logies met BTW belast. Tijdelijke huisvesting kan echter ook plaatsvinden in woningen of woongebouwen. Denk bijvoorbeeld aan zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden, of aan kamergewijze verhuur van woningen. Er is een tendens om kamerverhuur in woningen toe te staan, met een maximum aantal personen per woning. De groep arbeidsmigranten die langdurig of permanent wil blijven, is aangewezen op de normale woningvoorraad . Voor hen gelden de gewone regels voor wonen en, wanneer van toepassing, woonruimteverdeling.
>lees verder: gemeente Medemblik kiest voor maximaal 4 personen in woningen in woonwijken
>lees verder: gemeenten Hollands Kroon, Den Helder, Heerhugowaard, Schagen (Noordkop) maximaal 5 personen in een huis
>lees verder: gemeente Noordoostpolder: maximaal 6 personen in een huis

Roosendaal kiest voor regulering via paraplubestemmingsplan
Met de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan op 25 februari 2010 is het niet meer mogelijk om met relatief grote aantallen individuen in één huis te verblijven. Het paraplubestemmingsplan is een stevig instrument om periodiek en op projectmatige wijze te controleren op huisvestingssituaties. Als basisregeling is opgenomen dat in een standaard woning/wooneenheid aan maximaal 4 afzonderlijke personen huisvesting wordt geboden (of 3 afzonderlijke personen plus een huishouden). Er zijn ook woningen waarin méér dan 4 afzonderlijke personen gevestigd zouden kunnen worden, bijvoorbeeld grotere woningen of woningen met een groot erf. Als uitzondering zou in bijzondere situaties via de binnenplanse vrijstellingsbepaling - waaraan (ruimtelijke) voorwaarden zijn gekoppeld - het aantal van 4 mogen worden overschreden. De regeling zoals vastgelegd in het paraplubestemmingsplan wordt overgenomen in de diverse bestemmingsplannen, die sinds 2010 voor de verschillende plangebieden worden opgesteld. De bedoeling is dat uiteindelijk alle bestemmingsplannen de regeling krijgen zoals in het paraplubestemmingsplan is voorzien. Voor het buitengebied geldt, dat huisvesting kan plaatsvinden in een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en tijdelijke units/stacaravans (maximaal 5), met maximaal 50 werknemers voor maximaal 6 maanden, tenzij aangetoond kan worden dat een langere periode noodzakelijk is.

Aangrijpingspunten liggen dus o.a. in het bestemmingsplan. Wordt er daadwerkelijk gewoond? Of is het hoofdverblijf elders en is er sprake van logies? Is er sprake van een huishouden? Zie bijgaand nog rijp en groen wat

input voor je. Onderstaand artikel is wel interessant, omdat de huisvesting van arbeidsmigranten parallellen vertoont met de huisvesting van studenten.

https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/de-omgevingsrechtelijke-aspecten-bij-kamerverhuur
https://ak-advocaten.eu/huisvesting-studenten-als-slechts-huishouden-is-toegestaan/

Kijk ook nog even naar de definities die worden gegeven als Den Haag https://www.denhaag.nl/nl/bestuur-en-organisatie/beleid-en-regelgeving/regelgeving-zoeken/wat-is-een-duurzaam-gemeenschappelijk-huishouden.htm

Om dit soort situaties in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen, is het wellicht handig om een overlegtafel met relevante ondernemers en huisvesters te organiseren, waarbij een analyse wordt gemaakt van de opgave (volgens mij ligt daartoe een mooie basis) en duurzame afspraken worden gemaakt over wie waar verantwoordelijk voor is. Dat kan de vorm krijgen van b.v. een convenant of verklaring. Zie b.v. het convenant in Oss> of Uden>. Zie ook het voorbeeld convenant dat we eerder maakten.

Wordt ongetwijfeld vervolgd!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

www.flexwonen.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:11
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Ik heb een uitgebreide toelichting gekregen vanuit Den Haag, zie hieronder cursief. Het eindigt met een tweetal vragen.

De notitie van de gemeente
In de door de gemeente opgestelde notitie stelt de gemeente voor om het pand (voor bijv. 10 jaar) te gaan gebruiken voor het door (particuliere) zorginstellingen laten experimenteren met tussenvormen tussen beschermd wonen / maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen.
Bewoners zouden een eigen woonunit met eigen keuken en badkamer krijgen. Voor ambulante zorg /begeleiding zouden ze 24/7 een beroep moeten kunnen doen op zorgaanbieders.
De fietsenstalling op het terrein zou – in het kader van een soort leertraject - kunnen worden gebruikt voor het door bewoners van het pand laten repareren, poetsen en bewaakt laten stallen van fietsen.
De gemeente zou het pand direct na aankoop willen doorverkopen aan een belegger/exploitant, die het pand vervolgens verbouwt en voor het pand huurcontracten met zorginstellingen afsluit.
Is directe doorverkoop niet mogelijk, dan zou wellicht een constructie mogelijk zijn waarbinnen de gemeente eigenaar van het pand c.a. blijft, een belegger de verbouwing bekostigt en beiden gezamenlijk huurcontracten met zorginstellingen afsluiten.

Beoordeling
Beoordeeld moet worden of er bij de hier voorgestelde aanwending van de onroerende zaak sprake is van een "herbestemming in de publieke sfeer" door de gemeente als bedoeld in art. 9 lid 1 sub b en lid 2 Regeling beheer OZ Rijk 2017.

In de toelichting op art. 9 lid 1 sub b staat dat van een herbestemming in de publieke sfeer door een gemeente in ieder geval sprake is indien de OZ direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de huisvesting van de gemeente, volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de aanleg van openbaar toegankelijke infrastructurele voorzieningen of direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de uitvoering van publieke taken die volledig met publieke middelen van die gemeente worden bekostigd. Voor een feitelijk gebruik van een onroerende zaak van de Staat voor bijv. woningbouw, een winkelcentrum, een bedrijfsterrein of commercieel te gebruiken kantoor kan een gemeente een beroep doen op de WVG.

*In de toelichting op art. 9 lid 1 **sub a** over onderhandse verkoop aan een organisatie waarvoor een andere minister politiek verantwoordelijk is, staat dat het voor het onderhands kunnen verkopen aan deze organisatie, m.a.w. voor het hier kunnen afwijken van het openbaarheidsbeginsel, essentieel is dat deze organisatie de onroerende zaak daadwerkelijk aanwendt voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering, omdat alleen dan invulling wordt gegeven aan een herbestemming in de publieke sfeer.*
Bij de taakuitvoering als bedoeld in art. 9 lid 1 sub a zal het doorgaans gaan om de uitvoering van bij of krachtens wet aan de betreffende organisatie opgedragen publieke taken.
Ook in de toelichting op art. 9 lid 1 sub b wordt verwezen naar de uitvoering van publieke taken.

Het is onmogelijk om in nadere beleidsregels uitputtend aan te geven in welke concrete gevallen er wel en in welke concrete gevallen er geen sprake is van een herbestemming in de publieke sfeer.

In lijn met het bovenstaande zou echter met betrekking tot het voorstel van de gemeente Elburg voor het pand aan de Graaf Reinoldweg kunnen worden gesteld dat onderhandse verkoop aan de gemeente alleen mogelijk is als: het aankopen van onroerende zaken t.b.v. het - al dan niet door tussenkomst van een derde aan wie de gemeente die onroerende zaken terstond na verkrijging onderhands heeft doorgeleverd - onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is, dan wel het onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is.
Als aan deze voorwaarde wordt voldaan, hebben we het in ieder geval niet over een persoonlijke / locale "maatschappelijke opdracht", een persoonlijk / locaal "maatschappelijk doel" of een persoonlijke / locale "maatschappelijke functie" en wordt het risico van willekeur bij de toepassing door het RVB van art. 9 lid 1 sub b Regeling beheer OZ Rijk 2017 verder verkleind.

Vraag
Uit de notitie van de gemeente kunnen wij helaas niet opmaken of aan de hierboven geformuleerde voorwaarde wordt voldaan.
Kan de gemeente aantonen dat het door haar aankopen van de onderhavige onroerende zaak teneinde deze, al dan niet na directe onderhandse doorverkoop daarvan aan een derde, al dan niet onderhands te (laten)verhuren aan zorginstellingen, zonder enige twijfel past binnen een bij of krachtens wet aan haar opgedragen taak?

Daarnaast is het aan de gemeente om aan te tonen dat een eventuele onderhandse verkoop van de onroerende zaak door haar aan een bepaalde belegger/exploitant in overeenstemming is met de (ook voor haar geldende) algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is een hele kluif tekst weer. Het komt er, zoals ik het nu lees, in het kort op neer dat de gemeente moet aantonen dat het aankopen en doorverkopen c.q. verhuren past binnen een bij wet opgedragen wettelijke publieke taak van de gemeente. Dat zal jij ongetwijfeld beter weten dan ik. Is het antwoord ja, dan kunnen we verder, zo nee, dan moet ik openbaar.

Ik hoop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Desgewenst kom ik nog een keertje naar Elburg om het door te spreken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 8:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Heb jij misschien al een reactie van je collega in Den Haag ontvangen op onze invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Ik moet eerlijk zeggen dat ik op dit moment erg veel (nare) berichten ontvang vanuit omwonenden. Er lijkt een gerucht de ronde te gaan dat er een crisisopvang voor asielzoekers komt.
Dat gerucht heb ik uiteraard tegen gesproken, maar omdat ik de omwonenden wel eerlijk heb gewezen op het besluit van ons college van 10 april dat het pand geschikt lijkt voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers ontstaat er erg veel onrust.

Het ligt onder een vergrootglas, dus het zal geen makkelijk proces worden als we hier echt tijdelijke huisvesting willen gaan realiseren.

Afhankelijk van het besluit in Den Haag kan ik de omwonenden meer informatie geven.
Ik ben daarom erg benieuwd of er al nieuws is.

Ik hoor het graag en alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Helder verhaal, ik heb het inmiddels voorgelegd aan mijn collega in Den Haag en ik hoop je zsm te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted]

Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

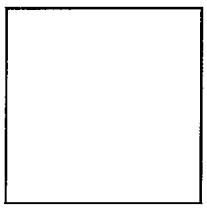
Beste allen,

Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl



E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde
Bijlagen: 01. B en W-besluit Mogelijk toekomstige bestemmingen voormalig brigadegebouw Graaf Reinoldweg 39_ 't Harde (2).pdf

Beste allen,

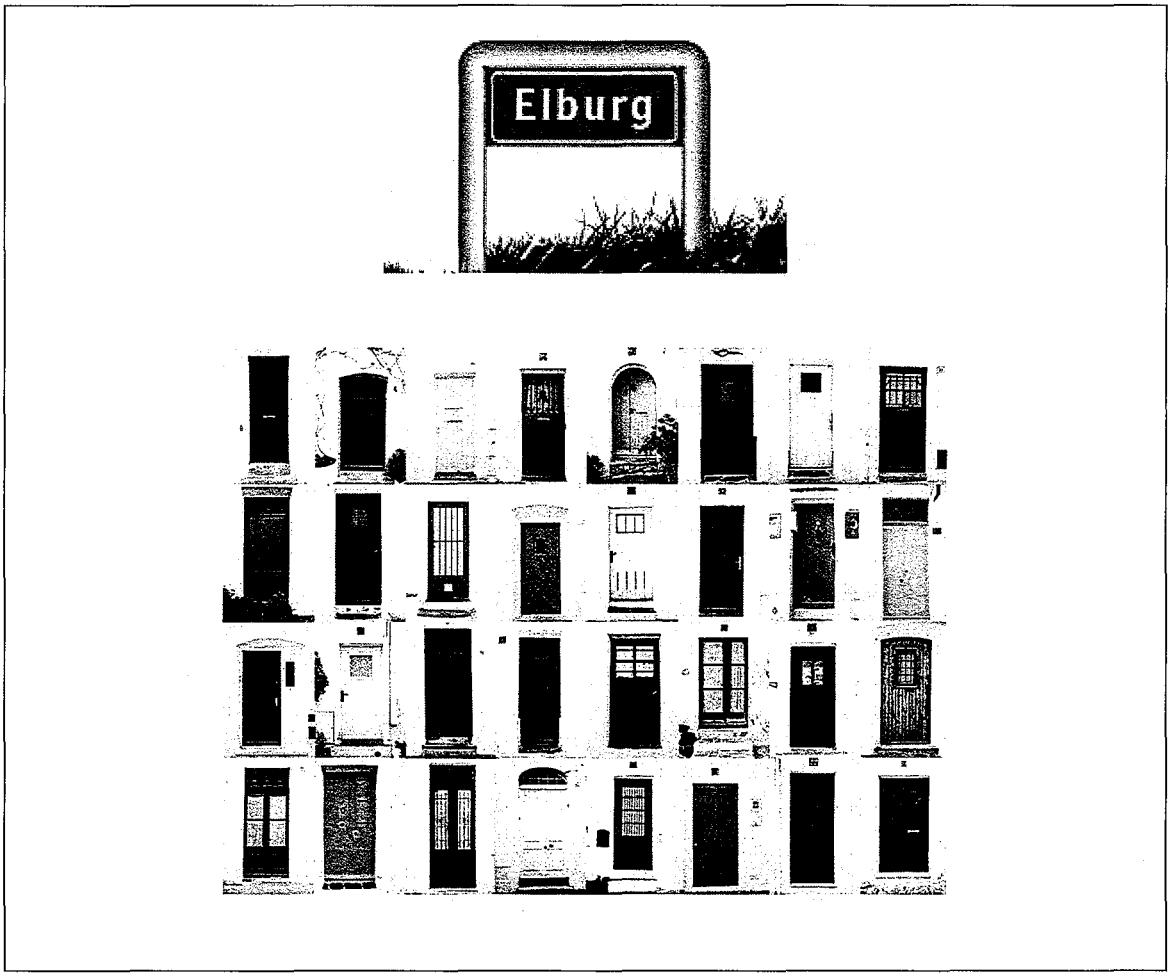
Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Kansenverkenning flexwonen in Elburg



Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen, september 2018

Auteurs:
[redacted]

Inhoudsopgave

		pagina
0.	**Inleiding**	**3**
Fase 1	**Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg'**	**4**
1.1	Aanleiding	4
1.2	De vraagstelling	4
2.	Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen	5
2.1	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning	5
2.2	EU-arbeidsmigranten	5
2.3	Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen	6
2.4.	Relatieverbrekingen	6
2.5	Huisuitzettingen, gedwongen verkoop	7
2.6	Overige spoedzoekers	8
2.7	Resume	8
3.	Huisvestingsvraag	9
3.1	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning	9
3.2	EU-arbeidsmigranten	9
3.3	Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen	9
3.4	Relatieverbrekingen	10
3.5	Huisuitzettingen, gedwongen verkoop	10
3.6	Overige spoedzoekers	11
4. Conclusies		12
Fase 2	**Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties**	**14**
Fase 3	**Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten**	**15**
a.	Van long- naar shortlist	15
b.	Voormalig brigadegebouw 't Harde	15
c.	Het Witte Huis aan de Bosrand	16
d.	Green Village Parcs	18
Bijlagen		
1	Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Elburg	20
2	Globale haalbaarheid Brigadegebouw 't Harde	25
2a	Brigadegebouw met 13 zelfstandige woningen	28
2b	Brigadegebouw met 23 onzelfstandige eenheden	29

0. Inleiding

Hoewel er bestuurlijk steeds meer bewustwording en erkenning ontstaat voor de toegenomen behoefte aan huisvesting voor spoedzoekers, is het aantal concrete flexwonen-initiatieven in de gemeente Elburg beperkt. Zo zijn er voor sommige categorieën spoedzoekers mogelijkheden om tijdelijk op een recreatiepark te verblijven. En wordt er nagedacht over de invulling van het concept 'pauzepark'. Maar er is behoefte aan meer. De gemeente Elburg ziet graag dat er op kortere termijn meer flexwonen-aanbod beschikbaar komt om aan de urgente woningvraag van onder meer starters, gescheiden mensen, mensen uit zorginstellingen, arbeidsmigranten etc. tegemoet te komen.

De gemeente Elburg trekt hierbij samen op met de gemeente Nunspeet en Putten, die een vergelijkbare flexwonen-behoefte hebben. Ook het SNV en de provincie Gelderland zijn betrokken bij het aanjagen van deze initiatieven, die mogelijk als regionale katalysator kunnen fungeren. De gemeente Elburg (en andere genoemde partijen) heeft het Expertisecentrum Flexwonen support gevraagd om het proces te ondersteunen.

De rapportage is opgebouwd aan de hand van de drie fasen die zijn doorlopen te weten:

- **Fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg.** De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de huisvestingsvraag van spoedzoekers. Voor welke doelgroep of combinaties van doelgroepen is de woonurgentie het grootst?
- **Fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties.** In deze fase zijn zoveel mogelijk objecten en locaties in de gemeente Elburg verzameld en gedocumenteerd, die mogelijk kansrijk zijn om -op redelijk korte termijn- te worden ingezet voor de doelgroepen van flexwonen.
- **Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten**. In deze fase wordt een keuze gemaakt uit de longlist. De meest kansrijke projecten worden nader uitgewerkt en voorbereid.

Fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg'

1.1 Aanleiding

Deze quick scan maakt onderdeel uit van het project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'. De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de vraag. Voor welke doelgroep of combinaties ervan is de woonurgentie het grootst?

1.2 De vraagstelling

Het doel van dit deel van de verkenning is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte. De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden.

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De meest gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hier behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de BRP, dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn.

Niettemin valt op basis van een doelgroepenanalyse hier wel een globale schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die bij de gemeenten en op verschillende andere plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

1. Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
2. EU-arbeidsmigranten
3. Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
4. Relatieverbrekingen
5. Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
6. Overige spoedzoekers

Het Expertisecentrum Flexwonen voerde een quick scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente Elburg, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt. Daartoe maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande statistische gegevens en onderzoeksmateriaal.

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geaccommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2. Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen

2.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

In de afgelopen jaren werd Nederland verrast door de hoge instroom van vluchtelingen die een aanvraag tot asiel indienden. Vluchtelingen meldden zich met dat verzoek bij de Immigratie en naturalisatiedienst (IND) en werden zoals gebruikelijk opgevangen in Asielzoekerscentra in afwachting van de behandeling van hun verzoek.

In de jaren tot 2015 bedroeg het aantal asielaanvragen gemiddeld zo'n 10 tot 15 duizend per jaar; in 2014 werden het er 28.000 en in 2015 schoot het aantal naar 58.000. Ook in 2016 hield de asielinstroom nog geruime tijd aan. Uiteindelijk kwamen er dat jaar 32.000 asielzoekers naar ons land. Omdat veel asielzoekers uit zeer onveilige landen als Syrië en Eritrea kwamen lag het percentage inwilligingen relatief hoog. In 2017 is de instroom zelfs nog iets hoger geweest, maar wel sterk van samenstelling veranderd. Het merendeel betrof nareizigers als gevolg van de hoge instroom in voorgaande jaren. Naar verwachting zullen de aantallen in de komende jaren als gevolg van diverse internationale afspraken weer op het niveau van 2014 komen.

Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen moeten door gemeenten worden gehuisvest. Dat is wettelijk vastgelegd in de Huisvestingswet. Op grond van die regeling stelt de minister elk half jaar vast welke taakstelling aan gemeenten wordt opgelegd. Als gemeenten niet (helemaal) aan hun halfjaarlijkse taakstelling voldoen wordt de achterstand meegenomen in de nieuwe taakstelling.
De afgelopen jaren ontwikkelde de taakstelling voor Elburg zich als volgt:

Tabel 1: Taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders Elburg, 2015-2018

periode	opgave	gerealiseerd	
taakstelling 2015-1	17	28	
taakstelling 2015-2	9	16	
taakstelling 2016-1	20	10	
taakstelling 2016-2	41	43	
taakstelling 2017-1	16	36	
taakstelling 2017-2	-6	14	
taakstelling 2018-1	-2	5	t/m april 2018

Bron: Gemeenten van de toekomst, land in beeld

In de realisatiecijfers is te zien dat Elburg de afgelopen jaren nagenoeg steeds heeft voorgelopen op de taakstelling. Het is niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Het lijkt wel realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Daarbij is het van belang om te beseffen dat bij een 'normale' instroom altijd een vrij groot deel van de vergunninghouders jongere alleenstaanden/-gaanden zijn. Zij zijn lang niet altijd goed geholpen met een zelfstandige (gezins)woning, zowel vanwege het huurprijsniveau, als vanwege de beperkte mogelijkheden om in contact te komen met leeftijdgenoten. In de hectische periode van 2015 en 2016 zijn in veel plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jongere alleenstaande vergunninghouders in woonprojecten samen met andere Nederlandse jongeren en studenten.

2.2 EU-arbeidsmigranten

Voor dit onderzoek is gezocht naar een betrouwbare schatting van het aantal in Elburg verblijvende arbeidsmigranten. Daartoe zijn bestaande bronnen gecombineerd om te komen tot onderbouwde

schatting. In bijlage I is de totstandkoming van deze schatting beschreven. Hier wordt volstaan met de belangrijkste conclusies.

Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters geven aan dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg.

2.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Op veel plekken in het land is er aandacht voor de stagnerende uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen GGZ naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Weer Thuis

Het Actieprogramma 'Weer thuis' is tot stand gekomen in samenwerking tussen Aedes, VNG, Federatie Opvang, mede namens RIBW Alliantie, GGZ Nederland en Leger des Heils. Op dit moment verblijven ruim 16.000 mensen in opvang/beschermd wonen, die kunnen uitstromen zodra er woningen beschikbaar zijn. Het stagneren van die uitstroom leidt er nu toe dat opvang- en GGZ-instellingen te weinig ruimte hebben om nieuwe cliënten op te vangen. Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke).

Situatieschets

In de regio Noord-Veluwe zijn verschillende organisaties actief op het terrein van Beschermd Wonen GGZ en de maatschappelijke opvang. Eenduidige uitstroomcijfers over de afgelopen jaren zijn niet beschikbaar en door diverse omstandigheden moeilijk te genereren.

Structureel is de schatting dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Elburg - de komende drie jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen GGZ en maatschappelijke opvang. Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden. De condities worden mede bepaald door andere parameters zoals, voortgang visie Dannenberg, beleid rond huisuitzettingen etc.

Beleidsregisseur [redacted] schat dat er bij de gezamenlijke GGZ- en MO-organisaties in de regio ook eenmalig zo'n 150 mensen zouden kunnen uitstromen. Dat zou gefaciliteerd moeten worden door meer mogelijkheden voor reguliere (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding. Hiermee krijgt Beschermd Wonen GGZ een forse doorstroming/veranderingsimpuls en daarmee verandert ook de intramurale opvangcapaciteit. Diverse zorgorganisaties hebben te kennen gegeven een grote behoefte te hebben aan substantieel meer van dergelijke uitstroommogelijkheden. Deze 'systeemwijziging' betekent in dat geval dat er per gemeente eenmalig ruim 20 mensen extra uitstromen. Dus ook voor de gemeente Elburg.

2.4. Relatieverbrekingen

Nederland kent jaarlijks een kleine 35.000 echtscheidingen. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat daar ook huishoudensvorming door trouwen of samenwonen tegenover. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte.
Het aantal echtscheidingen in Elburg ligt onder het landelijk gemiddelde en schommelt rond de 40 per jaar.

Tabel: 2 Aantal echtscheidingen in Elburg, 2010-2015

jaar	mannen + vrouwen	mannen	vrouwen
2010	84	44	40
2011	76	35	41
2012	70	32	38
2013	75	38	37
2014	89	47	42
2015	96	48	48

Bron: CBS statline

Behalve door echtscheiding kunnen huishoudens ook op andere manieren uiteen gaan. Zo kan ook de beëindiging van een samenlevingsrelatie eenzelfde acute vraag naar extra huisvesting opleveren. Uit de CBS-cijfers[1] blijkt dat van 76,5% van alle samenwonende personen in relaties gehuwd is en 23,5% niet gehuwd. Als dat voor Elburg ook het geval is dan is het totaal aantal relatieverbrekingen zo'n (40/0,765=) 52 per jaar.

2.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop

Woningcorporaties zagen zich in 2016 in heel Nederland genoodzaakt tot huisuitzetting van 4.800 huishoudens. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties is al een aantal jaren achtereen dalend. In 84% is huisuitzetting het gevolg van een huurachterstand.
In Elburg zijn in 2016 3 woningen ontruimd door UWOON. Omnia Wonen kende in dat jaar geen ontruimingen.

Ook bij de gedwongen verkoop van eigen woningen is een dalende trend zichtbaar, nadat gedurende de crisisjaren het aantal gedwongen verkopen snel opliep. Het aantal verliesdeclaraties van de Nationale Hypotheekgarantie is daarvoor de belangrijkste indicator. Er zullen echter ook gedwongen verkopen plaats vinden die niet onder die NHG vallen. Ook geven deze landelijke cijfers geen zicht op huisuitzettingen in de particuliere huursector.

Tabel 3: Huisuitzettingen en gedwongen verkoop in Nederland, 2016-2017

jaar	Huisuitzettingen corporaties	Verliesdeclaraties WEW a.g.v. gedwongen verkoop
2016	4.800	3.117
2017	Onbekend	1.870

Tabel .. Bron: Corporatiemonitor Schulden & Huisuitzetting van Aedes
en kwartaalcijfers, 4e kwartaal 2017, Waarborgfonds eigen woningen.

Als rekening wordt gehouden met een relatief groot aandeel koopwoningen in Elburg en gedwongen verkopen van eigen woningen zonder NHG is het aannemelijk dat het totale aantal gedwongen ontruimingen in Elburg hooguit 5-6 gevallen bedraagt.

[1] Bron: CBS-Statline>

2.6 Overige spoedzoekers

Verder is flexwonen soms een oplossing voor een bont gezelschap van bij voorbeeld jongeren die zelfstandig willen wonen maar nog niet in aanmerking komen voor een huurwoning, personen die een tijdelijke oplossing nodig hebben ter overbrugging naar een (andere) reguliere woning etc., mensen die na detentie hun woning zijn kwijtgeraakt, mensen die binnen Nederland tijdelijk elders werk hebben, mensen die als mantelzorger in de nabijheid van hun familie of vrienden willen wonen, etc. We treffen al deze groepen naast de al eerder genoemde aan op vakantieparken of in andere noodoplossingen. De gemeente Elburg heeft haar 11-13 parken goed in het vizier. Een deel van de parken functioneert naar behoeven. Over een ander deel van de parken bestaan twijfels of zijn inmiddels specifieke maatregelen getroffen om -onder voorwaarden- andere vormen van tijdelijk verblijf mogelijk te maken.
De gemeente Elburg verwacht dat er circa 250 - 300 personen op de parken wonen in ongeveer 150 objecten. Het wil niet zeggen dat het allemaal spoedzoekers zijn. Immers, een deel van de mensen verblijft daar legaal op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning voor bewoning tot 1/1,5 jaar. In deze verkenning gaan we er vanuit dat de helft van de 'overige populatie' op recreatieparken (niet zijnde arbeidsmigranten) spoedzoeker is. Concreet kan daarmee geschat worden dat op de Elburgse parken zo'n 60-100 spoedzoekers verblijven.

2.7 Resume

De voorgaande inventarisatie leidt tot het volgende beeld van de omvang van de diverse doelgroepen van flexwonen in Elburg.

Tabel 4: Omvang en ontwikkeling van doelgroepen

doelgroep	**Actuele omvang**	**Actuele (jaarlijkse) instroom**	**trend**	**prognose**
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200
Vergunninghouders		30-35	-/+	30-35
Cliënten MO/GGZ		5-10	-/+	5-10 + eenmalig 20
Relatieverbrekingen		52	-/+	52
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-	5-6
Overige spoedzoekers	60-100		-/+	60-100

Daarbij moet bedacht worden dat het voor zowel de diverse categorieën arbeidsmigranten als 'overige spoedzoekers' om (geschatte) standgegevens gaat. De jaarlijkse instroom en uitstroom van die groepen is niet precies bekend, maar we kennen wel de actuele omvang van de totale groep en de prognoses van groei dan wel krimp. Voor de huisvestingsopgave is van belang te weten dat er dus een voorraad woningen/wooneenheden beschikbaar moet zijn ter grootte van de omvang van de doelgroepen.

Bij de overige groepen gaat het om de jaarlijkse instroom. Dat gegeven is van belang om te weten hoeveel woningen/wooneenheden jaarlijks beschikbaar moeten zijn om die doelgroepen onder dak te brengen. We weten daarmee nog niet in hoeverre er in die flexwoningen doorstroming plaatsvindt en hoe groot dus te totale voorraad moet zijn om ieder jaar opnieuw die capaciteit beschikbaar te hebben.

3. Huisvestingsvraag

Nu we de omvang c.q. jaarlijkse instroom van de doelgroepen in beeld hebben is de volgende stap om te kijken welke huisvestingsbehoefte daarmee samenhangt.

3.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Dat is immers afhankelijk van het nationale en Europese asielbeleid en de internationale ontwikkelingen die daarop van invloed zijn. Het lijkt realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Alle vergunninghouders vinden nu via UWOON en Omnia Wonen hun weg naar betaalbare huurwoningen. Er lijkt consensus dat dat ook in de komende tijd zal gebeuren. Toch noemen we de groep vergunninghouders hier vanuit de volgende overweging. Voor de jonge alleenstaanden/-gaanden kan een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Naar verwachting zal na afloop van de huidige golf van gezinshereniging, de normale instroom weer voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden gaan bestaan, zo'n 15-18 per jaar in Elburg dus.

3.2 EU-arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Elburg maakt nog geen 1% van de bevolking uit en is daarmee relatief klein. Aangezien de economie verder aantrekt, neemt de behoefte van Elburgse bedrijven aan hun inzet toe. Het huisvestingsaanbod loopt momenteel achter bij de vraag: het huisvestingstekort kan worden geschat op minimaal 100 plaatsen. De verwachting is dat dat tekort nog verder zal oplopen. Om deze reden is het advies aan de gemeente te onderzoeken op welke locaties onder welke voorwaarden de niet-legale huisvesting alsnog vergund kan worden. Daarnaast zou de gemeente in overleg met inlenende bedrijven op zoek kunnen gaan naar aanvullende locaties aan de rand van de bebouwde kom waar aanvullende huisvesting kan worden gerealiseerd.

3.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Herijken afspraken centrale uitgang

In de afgelopen periode zijn de afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in het kader van het project 'Centrale uitgang' herijkt. Aanleiding was dat de gemaakte afspraken niet toereikend waren om het huisvestingsprobleem van de uitstromers op te lossen. Belangrijk element is om de 'prop' bij de zorginstellingen weg te werken door het eenmalig beschikbaar stellen van 35 extra woningen. Deze woningen zouden voor 01-01-2019 toegewezen moeten zijn. 14 van de 35 woningen zijn reeds gerealiseerd in het regionale project de 'proeftuin Eperweg'. In overleg met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat de andere 21 woningen worden verdeeld over de regio. In de gemeente Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo en Putten drie woningen en in gemeente Harderwijk zes woningen. Daarnaast is een contingentafspraak gemaakt waarbij het de inzet is 2%[2] van de mutaties in de sociale huursector in te zetten voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

[redacted], vindt deze schatting over de benodigde inzet van woningcorporaties aan de lage kant. Hij schat dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Elburg -

[2] Genoemde 2% is geen vaststaand percentage. Jaarlijks stellen de betrokken gemeenten, corporaties en instellingen de benodigde behoefte vast. Zo wordt voor komend jaar ingezet op het verhogen van het percentage naar 5%.

de komende 3 jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen GGZ en maatschappelijke opvang. Daarmee zijn dus per gemeente ook een even groot aantal huisvestingplaatsen noodzakelijk. 'Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden'.

Daarnaast gelooft [redacted] dat het transformeren van een deel van de centrale opvangcapaciteit in meer zelfstandige (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding heel veel kan opleveren voor zowel cliënt als portemonnee. 'Dat vraagt wel gemeenteoverstijgend denken en (samen)werken'. [redacted] schat dat van het totaal aantal van ongeveer 450 BW-plekken in de regio, er zo'n 30% zou moeten kunnen uitstromen. Als deze 150 plekken evenredig over de regio worden verdeeld, heeft iedere gemeente een opgave van ruim 20 plekken. 'Bedenk dat één BW-plek per jaar zo'n 50.000 euro kost'. Maar dat vraagt wel om anders durven en willen denken'. In dat kader is in de verkenning door m.n. zorgorganisaties -maar ook gemeenten en marktpartijen- proeftuin Eperweg vaak aangehaald als 'inspirerend'.

Proeftuin Eperweg
Proeftuin Eperweg is in meerdere opzichten een succes. Bewoners varen er wel bij, betrokken organisaties zijn enthousiast, er wordt zeer fors bespaard op BW/MO[3]-plekken en de praktijk heeft laten zien dat projectrealisatie zeer snel mogelijk is. Diverse betrokkenen als gemeenten en zorgorganisaties hebben gezegd dat zij het concept proeftuin Eperweg op meer plekken zouden willen toepassen in de regio.

3.4 Relatieverbrekingen
Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd wel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.
In Elburg bedraagt het aantal echtscheidingen 40 per jaar. Uit paragraaf 2.4 blijkt dat het totaal aantal relatieverbrekingen op zo'n 52 per jaar per jaar kan worden geschat. Van dit aantal krijgt zo'n 4-5 huishoudens een urgentie. De rest moet eigen oplossingen zoeken. Als we er vanuit gaan dat een derde tot de helft van de mensen daar niet in slaagt, resteert een vraag naar snel beschikbare en betaalbare woonruimte van zo'n 16-24 per jaar.

3.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Hun aantal is met ca. 5-6 per jaar voor Elburg redelijk goed in te schatten. De samenstelling van de groep is lastiger. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name

[3] Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang

voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

Een zeer complicerende factor bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen uitspraak over doen en alleen constateren dát er een urgente potentiele vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Er zijn zoals gezegd jaarlijks naar schatting 5- 6 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in Elburg. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat er een extra jaarlijkse vraag van 2-3 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.6 Overige spoedzoekers

Voor de overige spoedzoekers die op de vakantieparken verblijven, geldt dat flexwonen een alternatief kan zijn, als permanente bewoning op de recreatieparken niet meer wordt toegestaan. Dat alternatief kan een pauzewoning op een park of elders zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd. We schatten de behoefte aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' op zo'n 60-100 plaatsen.

4. Conclusies

In onderstaande tabel zijn de conclusies uit de voorgaande paragrafen verwerkt in de twee laatste kolommen. Daarmee ontstaat een beeld van zowel de huidige omvang van de huisvesting van de verschillende doelgroepen, alsook van de verwachtte ontwikkeling daarin. Van een aantal doelgroepen is niet de huidige cumulatieve omvang bekend, omdat iemand b.v. niet als vergunninghouder of als gescheiden persoon geregistreerd blijft staan. Van die doelgroepen is de actuele en de verwachtte toekomstige jaarlijkse instroom weergegeven.

Dat maakt het lastig om tot een exacte planning te komen van de in totaal benodigde capaciteit om in de huisvestingsvraag te voorzien. Dat kan goed voor de doelgroepen waarvan de totale omvang en de groei of krimp van dat aantal bekend is. Van de groepen waarvan alleen een jaarlijkse instroom bekend is het moment van uit- c.q. doorstroom van belang om de benodigde voorraad te kunnen bepalen. Als de gemiddelde woonduur 1 jaar is, is de benodigde voorraad gelijk aan de jaarlijkse instroom. Als de gemiddelde woonduur 2 jaar is moet de voorraad al twee keer zo groot zijn als de jaarlijkse instroom. De praktijk van flexwonenprojecten in het land leert dat de gemiddelde woonduur wel rond die 2 jaar ligt.

Tabel 5: Omvang en ontwikkeling huisvestingsvraag

doelgroep	actuele omvang	actuele jaarlijkse instroom	trend	prognose	geschatte huisvestingsvraag per jaar
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200	?
Vergunninghouders		30-35	-/+		15-18
Cliënten MO/GGZ					5-10 (+20 eenmalig)
Echtscheidingen		52	-/+		16-24
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-		2-3
Overige spoedzoekers	60-100		-/+		60-100

Evenwicht
De vraag is of de markt in evenwicht is. Er springen enkele doelgroepen uit waarvoor dat niet het geval lijkt te zijn:

- Bij de doelgroep arbeidsmigranten bestaat een huisvestingstekort, dat nog verder oploopt. Aangezien het hier om een qua omvang substantiële groep gaat, is het de vraag of hier niet aanvullende separate woonoplossingen voor gevonden moeten worden. Daarbij is het wenselijk in te zetten op minstens 100 extra huisvestingsplaatsen. Ook is het nuttig onderzoek te doen naar mogelijkheden om bestaande huisvestingsvoorzieningen te legaliseren;
- Daarnaast komt het beeld naar voren dat er onvoldoende uitstroommogelijkheden zijn vanuit de beschermd wonen en maatschappelijke opvangvoorzieningen. Vormen van flexwonen zullen zeker niet voor alle uitstromers uit deze voorzieningen wenselijk zijn. Maar voor een deel van hen kan het een interessante oplossing zijn, die kan bijdragen aan een verder herstel of resocialisatie;
- De groep mensen die een relatie heeft verbroken is substantieel. Een klein deel komt in aanmerking voor urgentie. De overigen worden geacht op eigen kracht huisvesting te vinden. Een aanzienlijk deel van deze groep zal sociaal-economisch verbonden zijn met Elburg en

daarom primair ook 'hier' (flex)wonen-oplossing wensen. Het lijkt daarom ook wenselijk woonplossingen te bieden voor deze doelgroep;

- Tenslotte hebben we de nog zeer gemêleerde groep 'overige spoedzoekers'. Feitelijk heeft een deel van de eerder genoemde groepen juist hier hun heil gevonden: wonen op de Elburgse vakantieparken. Mocht permanente bewoning op de recreatieparken niet worden toegestaan, kan flexwonen een alternatief bieden. Dat alternatief kan een pauzewoning op een park of elders zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd.

Fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

In deze fase zijn zoveel mogelijk objecten en locaties in de gemeente Elburg verzameld die mogelijk kansrijk zijn om (op redelijk korte termijn) in te zetten zijn voor de doelgroepen van flexwonen. Deze zijn afkomstig van de volgende bronnen:

- De gemeente Elburg
- Woningcorporaties Omnia Wonen, UWOON, Habion en Woonzorg Nederland
- Zorgorganisaties als 's Heeren Loo, Philadelphia, EBC Zorg, GGz Centraal, Careander, Het Baken en WZU Veluwe
- De makelaars Van der Linde Makelaardij, De Boer, Kok en Heijkamp Makelaars
- Bouwers en ontwikkelaars: Harry Frens Vastgoed BV en Prins Bouw B.V.

Bovenstaande partijen zijn in de periode maart-april 2018 actief benaderd met de vraag waar zij kansen en mogelijkheden zien op vrij(ge)komen(d) locaties of vastgoed vormen van flexwonen te realiseren. In bijgeleverd Excel-bestand staat een gedocumenteerd overzicht van alle aangedragen objecten en locaties.
Uit de verkenning zijn in totaal 25 mogelijke objecten/locaties naar boven komen drijven. Hiervan zijn:

- 14 afkomstig van (bedrijfs)makelaars
- 8 van de gemeente Elburg
- 2 door van een ontwikkelaar
- 1 door een woningcorporatie

Uit bovenstaande bevindingen en de gesprekken kunnen enkele lijnen worden gedestilleerd:

- Opvallend is dat zorgorganisaties nagenoeg allen aangeven problemen te ondervinden met hun 'uitstromers'. Zij zien echter geen van alle kansen voor flexwonen binnen hun eigen vastgoedportefeuille
- Makelaars lijken zijdelings bekend met het fenomeen 'flexwonen en spoedzoekers'. Uit de reacties en het aangeleverd materiaal ontstond het beeld dat makelaars deze verkenning met name als kans opvatten om eigen -minder courant- vastgoed onder de aandacht te brengen
- De in de regio bezochte en gesproken ontwikkelaar lijkt zeer betrokken en is bereid -onder voorwaarden- zijn medewerking te verlenen
- Duidelijk is dat woningcorporaties onderling anders tegen flexwonen aankijken. Zo ziet UWOON duidelijk een rol voor zichzelf weggelegd in het creëren van aanvullend tijdelijk aanbod. Andere corporaties zien oplossingen voor spoedzoekers eerder in toevoegingen aan de normale voorraad. Overigens is het flexwonen-object waar UWOON zich momenteel op richt (haar eigen kantoor in Elburg) bewust buiten het onderzoek gelaten

Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

Deze fase bestaat feitelijk uit twee stappen:

- Van long- naar shortlist: het beoordelen van projecten op hun geschiktheid voor flexwonen
- Nadere uitwerking van overgebleven projecten tot vertrekpunt voor (mogelijke) realisatie

Eerst zal worden ingegaan op welke wijze de selectie heeft plaatsgevonden van de 25 projecten, die op de groslijst staan tot een shortlijst van uiteindelijk 3 projecten.

a. Van long- naar shortlist

In overleg met de gemeente Elburg zijn alle objecten doorgenomen op hun kansen voor flexwonen. Daarbij zijn de objecten met name doorgelicht op de volgende criteria:

- ✓ inzetbaarheid korte termijn
- ✓ locatie
- ✓ geschiktheid voor (mix van) doelgroepen
- ✓ kansrijke koper
- ✓ kansrijke exploitant
- ✓ transformatiekosten
- ✓ kans op redelijke woonkwaliteit
- ✓ kans op redelijk huurprijsniveau
- ✓ bestemmingswijziging noodzakelijk
- ✓ enthousiasme betrokken partijen

Op basis van deze gesprekken zijn de objecten ingedeeld in categorieën op basis van het 'stoplichtmodel', waarbij groene objecten vooralsnog het meest kansrijk lijken. Zie daartoe ook het bijgeleverd Excel-bestand. Vervolgens zijn de meest kansrijke objecten bestuurlijk besproken. Hieruit volgden drie locaties c.q. objecten, die volgens betrokkenen het meest kansrijk lijken. Het gaat om:

- Brigadegebouw 't Harde
- Het Witte Huis aan de Bosrand
- Green Village Parcs

Voor deze locaties hebben we een nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en de randvoorwaarden om hier flexwonen te realiseren. Bijgaand staan de bevindingen en per locatie een advies over de te ondernemen acties.

b. Brigadegebouw 't Harde

Dit pand gelegen aan de Graaf Reinoldweg 39 in 't Harde is in eigendom van Defensie. Via het Rijksvastgoedbedrijf, heeft zij aangekondigd tot verkoop over te willen gaan. Onderzocht is eerst of de gemeente gebruik zou kunnen maken van een voorkeursrecht voor gemeenten om een bieding te doen vóór het pand op de markt zou komen. Dat bleek niet mogelijk, omdat flexwonen niet als publieke functie in de zin van dat voorkeursrecht wordt gezien.

Tevens is overlegd met een particuliere investeerder die in principe bereid was om het pand te verwerven en het in ieder geval tijdelijk voor flexwonen in te zetten. Bij voorkeur via het gemeentelijke voorkeursrecht, maar wellicht ook via een bod bij openbare verkoop.

Door ons zijn twee varianten uitgewerkt voor een herindeling van het gebouw naar 13 kleine zelfstandige woningen, respectievelijk 23 onzelfstandige wooneenheden met gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Zie voor de nadere uitwerking de bijlage II 'globale haalbaarheid Brigadegebouw 't Harde'. Hierbij is voor beide varianten een inschatting gemaakt van de verbouwkosten en een exploitatiemodel voor 20 jaar opgezet. Deze businesscase bood zicht op de maximale verwervingsprijs om tot een kostendekkende exploitatie te komen.

De geluidsbelasting op de gevel van het Brigadegebouw lijkt een probleem. Dat komt met name vanwege de nabij gelegen spoorlijn, het naastgelegen bedrijventerrein, de Eperweg en de snelweg A28. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, is volgens de Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV) daarom aanvullende geluidsisolatie nodig. Naar onze mening is dat goed mogelijk door het gehele pand van geluidwerend dubbel HR-glas te voorzien. Bij een oppervlak van ca 50 m^2 en een kostprijs van € 80 per m^2 gaat het om een extra investering van € 4.000. Op de geraamde verbouwkosten van resp. € 450.000 (zelfstandig) en € 230.000 (onzelfstandig) is dat zeer beperkt. De businesscase komt daarmee niet in gevaar.

Inmiddels is het pand door het Rijksvastgoedbedrijf in de openbare verkoop gebracht[4]. Het is dus nu afwachten of de uiteindelijke koper bereid is om het op de door ons voorgestelde wijze te gaan inzetten.

Aangezien het onzeker is of het Brigadegebouw (alsnog) kan worden ingezet voor flexwonen, heeft de gemeente Elburg aangegeven behoefte te hebben aan 'handvatten' om beter te kunnen beoordelen of eventueel toekomstig vrij te komen vastgoed daadwerkelijk kansrijk is om in te zetten voor de doelgroepen van flexwonen. Daarom stellen we separaat ook het onderliggende rekenmodel voor de business-case beschikbaar.

c. Het Witte Huis aan de Bosrand

Anders dan de naam doet vermoeden gaat het hier om een recreatiepark, dat gelegen is aan de Berkenweg 13 te Doornspijk. De 15 recreatiewoningen op het parkje zijn al geruime tijd in gebruik als huisvesting voor ca. 90 arbeidsmigranten. Dit gebruik in strijd met het bestemmingsplan is al die tijd gedoogd door de gemeente. Dat kwam omdat er geen alternatief voor de huisvesting van deze groep beschikbaar is èn omdat het beheer van het park zodanig wordt uitgevoerd dat er geen sprake is van overlast.

De vraag die voorligt is of aan dat gedogen een eind moet komen. Dat zou op de volgende manieren kunnen:

1. Deze vorm van bewoning wordt niet meer toegestaan, de gemeente gaat handhaven en de bewoners zullen moeten vertrekken.
2. De bestemming wordt gewijzigd, zodanig dat het huidige gebruik is toegestaan
3. De gemeente besluit een gebruik afwijkend van de bestemming tijdelijk (max 10 jaar) toe te staan

We zullen per optie de voor- en nadelen benoemen.

1. Handhaven

Met deze strategie blijft de recreatieve bestemming gehandhaafd. Bovendien ontstaat er geen precedentwerking door jarenlang gebruik in strijd met de bestemming feitelijk te belonen. Wel moet bedacht worden dat handhaving van de recreatieve bestemming nog niet wil zeggen dat er ook een recreatieve invulling van de locatie komt. Het park heeft in het verleden immers niet voor niets een andere invulling gekregen. Het is zeer de vraag of de huidige of enige andere eigenaar mogelijkheden ziet in recreatief gebruik. Wat betreft het belonen van onjuist gedrag, kan ook mee worden gewogen dat de huidige exploitatie op een keurige wijze plaatsvindt. Bij onze inspectie ter plaatse moesten we constateren dat dit een van betere vormen van huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland is.

[4] Zie ook https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/408/graaf-reinoldweg-39-te-t-harde

Bij ontruiming van dit park zou het tekort aan huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente fors vergroot worden. In onze verkenning zijn nog geen locaties naar voren gekomen waar eenvoudig een alternatief voor deze groep gevonden kan worden. Het risico is groot dat werkgevers oplossingen zoeken door woonhuizen te huren of te kopen om daar mensen in onder te brengen.

2. *Bestemming wijzigen*

Door de bestemming te wijzigen naar 'wonen' kan het huidige gebruik een legale basis krijgen. Dat maakt het tevens mogelijk om op de normale wijze toezicht te houden op dat gebruik, op de bouwtechnische voorwaarden en de brandveiligheid.

De bestemmingswijziging hoeft niet zodanig te zijn dat in de toekomst op deze locatie elke vorm van wonen ongeclausuleerd kan plaats vinden en dat de eigenaar daardoor een onevenredig grote waardevermeerdering tegemoet kan zien. Er zijn bij voorbeeld bestemmingsplannen waarin voor bepaalde gebieden aan wonen de functieaanduiding 'kamerverhuur' wordt meegegeven. De gemeente zou zelfs kunnen overwegen voor een functieaanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten' te kiezen of voor een bredere formulering waardoor ook andere spoedzoekers er kunnen wonen. Ook los van de bestemming of functieaanduiding zelf zijn er natuurlijk nog regels te stellen aan bouwvormen, -volumes, etc.

Door te kiezen voor een specifieke vorm van wonen is het ook naar de provincie aannemelijk te maken dat deze 'toevoeging' van woningen geen gevolgen moet hebben voor de overige woningbouwprogramma's. Het gaat immers om een doelgroep die nooit in eerdere behoefteramingen is meegenomen.

M.b.t. de waardevermeerdering kan overigens nog bedacht worden dat -voor zover die plaats vindt- er ook een hogere WOZ-waarde zal gelden waardoor een deel van de waardevermeerdering ook aan de lokale gemeenschap ten goede komt.

3. *Tijdelijk afwijkend gebruik toestaan*

Door voor een bepaalde periode afwijkend gebruik toe te staan, krijgt het huidige gebruik ook een legale basis, met de al genoemde voordelen voor toezicht. Bovendien koopt de gemeente tijd om over een definitieve bestemming na te denken. Moet dat toch recreatie blijven, kan het wonen worden of moet de bestemming in de toekomst natuur zijn?

Wel is de oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten daarmee ook een tijdelijke, die na die periode opnieuw op de agenda komt. Een belangrijk bezwaar tegen deze vorm kan liggen in het perspectief op een goede businesscase voor de eigenaar. Als de exploitatietermijn te kort is kan de huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten in gevaar komen. Bovendien zal met het dichterbij komen van de einddatum de bereidheid om te investeren in goed beheer en onderhoud afnemen, wat in het ergste geval tot verpaupering kan leiden.

Aanbeveling

Alles overziende adviseren wij om te kiezen voor de bestemmingswijziging en over dat voornemen met de provincie in overleg te treden om te bezien op welke wijze dit geen negatief effect heeft op de woningbouwplannen.
Als toch voor tijdelijk afwijkend gebruik zou worden gekozen, lijkt het ons raadzaam om tevoren met de eigenaar de bespreken of dit tot de gewenste voorzetting van de exploitatie kan leiden.

d. Green Village Parcs
Green Village Parcs in Doornspijk functioneert al enige tijd niet meer als regulier recreatiepark. En ook het perspectief om die oude functie weer te revitaliseren lijkt somber. Om deze reden onderzoekt de gemeente samen met de eigenaar/VVE enkele toekomstscenario's. Een ervan is een nieuwe toekomst als pauzepark.

Het park bestaat uit 21 uitgeponde recreatiewoningen, die nu allemaal worden ingezet voor tijdelijke bewoning op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Dit park is uitermate geschikt voor huisvesting van zorgbehoevenden. Vandaar ook dat zorginstelling EBC enkele recreatiewoningen huurt voor cliënten. Om voor een omgevingsvergunning afwijkend gebruik in aanmerking te komen moet de bewoner tot één van de volgende doelgroepen behoren:
- arbeidsmigranten;
- maatschappelijke opvang;
- kwetsbare groepen.

Huurders/bewoners mogen maximaal 18 maanden op het park verblijven. Zij hebben de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om deze termijn met maximaal 6 maanden te verlengen.

De gemeente Elburg heeft behoefte aan antwoorden op 2 vragen:
1. Als het park wordt getransformeerd naar pauzewoningen: voor welke doelgroepen is dat met name interessant?
2. Hoe kan de functieverandering in het bestemmingsplan het beste worden vorm gegeven?

Mogelijke doelgroepen Green Village Parcs
Uit het onderzoek naar de omvang van de doelgroepen van flexwonen in de gemeente Elburg, kan een ranking naar de omvang ervan worden gemaakt. De woonbehoefte per doelgroep:
1. Echtscheidingen: 16-24 personen per jaar
2. Overige spoedzoekers 60-100 per jaar
3. Arbeidsmigranten?
4. Vergunninghouders 15-18
5. Cliënten GGZ 5-10 (+20 eenmalig)

Er zijn twee groepen die eruit springen: 'echtscheidinsgevallen' en 'overige spoedzoekers'. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is lastiger te bepalen. Daarnaast kan de gemeente Elburg in een klap haar (regionale) bijdrage leveren door huisvesting op park het Witte Huis aan Bosrand te legaliseren. Over de huisvesting van vergunninghouders is eerder discussie geweest of zij wel tot de doelgroep van flexwonen moeten worden gerekend. Het antwoord daarop is 'ja', in ieder geval voor jongere alleenstaande vergunninghouders, al dan niet in afwachting van gezinshereniging. Echter, omdat de woningcorporaties al sluitende afspraken hebben gemaakt over de huisvesting van deze doelgroep in de bestaande woningvoorraad, is er op dit moment geen behoefte aan een pauzepark voor hen. Tot slot cliënten uit de GGZ. Uit de gesprekken met en signalen van zorginstellingen, blijkt hieraan wel degelijk behoefte. Uiteraard moet maatwerk geleverd worden, want deze vorm van wonen is niet voor iedere cliënt van de instellingen geschikt en waar nodig moet passende begeleiding beschikbaar zijn. Maar een voorraad pauzewoningen kan belangrijke knelpunten bij de uitstroom wegnemen.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat een pauzepark een interessant perspectief kan zijn voor met name de doelgroepen:
- 'echtscheidingsgevallen'
- overige spoedzoekers
- cliënten uit de GGZ

Vormgeving van pauzewoningen in de bestemming
Vergelijkbaar met de overwegingen die hiervoor bij Het Witte Huis aan de Bosrand zijn gegeven lijkt het goed mogelijk om de bestemming van het park te wijzigen in 'wonen' en daar een functieaanduiding aan te verbinden als pauzewoningen, ofwel woningen bedoeld voor tijdelijke verhuur.
Sinds het ingaan van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, zijn er verruimde mogelijkheid om huurcontracten aan te gaan voor een bepaalde periode van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen. Een bestemmingsplan kan daarbij aansluiten en bepalen dat mede of alleen die vorm van wonen op een bepaalde locatie is toegestaan. Het nu gehanteerde instrument van de individuele omgevingsvergunning voor een bewoner is door de gewijzigde huurwetgeving niet meer nodig om te bereiken dat een bewoner na verloop van tijd ook weer vertrekt.

Het zou ook voor deze casus goed zijn tevoren met de provincie te overleggen over zo'n voorgenomen bestemmingswijziging

Bijlage 1: Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Elburg

Om zicht te krijgen op de aantallen arbeidsmigranten in Elburg is langs twee lijnen onderzoek gedaan. Allereerst is gekeken naar het aantal inwoners dat in de BRP[5] is geregistreerd met een herkomst uit met name landen van de EU (Zuid- en Oost-Europa). Vervolgens is onderzoek gedaan onder uitzendorganisaties, en huisvesters en andere ondernemers.
We wijzen er hier nadrukkelijk op dat het op deze manier slechts mogelijk is om tot een goed beredeneerde schatting te komen van het aantal arbeidsmigranten en van trends daarin. We zullen bij elk van de twee onderzoekslijnen apart laten zien wat de beperkingen zijn van de beschikbare gegevens.

De inschrijvingen in de BRP
Het CBS kon gegevens verstrekken van de belangrijkste herkomstlanden van arbeidsmigranten. Het gaat hier over de registraties van arbeidsmigranten in de BRP:

Tabel 6: Aantal arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP in Elburg 2010 - 2017, afkomstig uit geselecteerde EU-landen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hongarije	20	30	32	27	26	29	33	36
Polen	20	31	54	48	45	68	76	65
Griekenland	4	4	4	4	4	5	5	5
Italië	1	0	1	0	1	0	0	1
Portugal	1	1	1	1	1	1	1	1
Spanje	4	5	5	5	5	5	5	4
Overig Europa 1)	19	21	20	14	17	26	26	27
Totaal	**69**	**92**	**117**	**99**	**99**	**134**	**146**	**139**

1) *Overig Europa: Totaal Europa (exclusief Nederlandse achtergrond) minus de eerder genoemde migratieachtergronden en België, Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Turkije en het Verenigd Koninkrijk*
2) *Bron: CBS-Statline*

Het eerste dat opvalt is dat de populatie arbeidsmigranten -met name de afgelopen jaren- sterk is gegroeid. Zo is over de periode 2010-2017 het aantal arbeidsmigranten verdubbeld. Polen vormen veruit de grootste subgroep arbeidsmigranten vormen binnen de totale populatie. Hun aandeel is in de periode 2010-2017 zoveel absoluut als relatief in omvang toegenomen: van 20 (29%) in 2010 tot 65 (47%) in 2017. Op een twee plaats staan de Hongaren.

Uit diverse onderzoeken in het land is bekend dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten sterk kan afwijken van het aantal ingeschrevenen. Inschrijving in de BRP is pas verplicht als iemand voornemens is om binnen een periode van een half jaar tenminste 4 maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet en als zij vervolgens toch langer blijven, leidt dat lang niet altijd tot inschrijving. Het BRP-inschrijvingspercentage wordt doorgaans op ca. 50% geschat. Maar in gemeenten waar het moeilijk is om huisvesting te vinden kan dat nog aanzienlijk lager liggen. Dat komt omdat daar vaker huisvesting op niet vergunde locaties wordt gebruikt en zowel de arbeidsmigranten zelf als de werkgevers dan liever niet registreren.
Als we het percentage van 50 voor Elburg toch aanhouden, zouden er eind 2017 in totaal zo'n 280 arbeidsmigranten in de gemeente verblijven. De gemeente houdt er zelf rekening mee dat er een beperkt aantal arbeidsmigranten in de gemeente verblijft. De meesten verblijven op park 'Witte Huis aan de Bosrand'. Hier staan zo'n 15 huisjes met een capaciteit van 60-90 plaatsen. Het totaal aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten schat de gemeente op zo'n 100-125.

[5] Basisregistratie Personen

Enquête onder uitzenders en huisvesters

Om de eerder gemaakte schatting te toetsen is, is een verkenning onder marktpartijen uitgevoerd. Zij kennen immers als geen ander de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten en de te verwachten ontwikkelingen daarin. Deze marktpartijen zijn met name uitzendbureaus en huisvesters. De keuze voor uitzendbureaus is gemaakt omdat zij kunnen worden aangemerkt als 'hofleverancier voor arbeidsmigranten'. Een beperking hiervan is dat arbeidsmigranten die zonder tussenkomst van uitzendbureaus aan het werk zijn, niet in beeld komen. Om beter zicht te krijgen op de aard en omvang van de 1:1 lijntjes, is met support van de bedrijvenkring Elburg aanvullend onderzoek verricht.

Voor dit onderzoek zijn 11 uitzendorganisaties[6] benaderd. Daarbij zijn zowel lokale uitzendbureaus, als grotere regionaal of landelijk werkzame bedrijven geraadpleegd. Hiervan:

- bleken er 2 inmiddels failliet te zijn;
- gaven 6 uitzendbureaus aan op dit moment geen arbeidsmigranten te bemiddelen voor Elburger ondernemingen. Daarvan gaven er 2 (A.W. Personeelsdiensten Veluwe B.V. en BNS People) aan dat wel op korte termijn te overwegen);
- 1 uitzendbureau (Larex Personeelsbemiddeling) reageerde niet op ons verzoek;
- gaven 2 uitzendbureaus aan op dit moment actief arbeidsmigranten in Elburg te bemiddelen (Regiowerk Uitzendbureau en VAN ZON Arbeidsbemiddeling).

De belangrijkste resultaten verkenning uitzendbureaus

- 2 Benaderde uitzendbureaus bemiddelen op dit moment in totaal 2 arbeidsmigranten voor bedrijven in Elburg. Daarbij gaf 1 uitzendbureau aan 9 arbeidsmigranten naar opdrachtgevers in de Randstad te bemiddelen;
- De duur van de bemiddeling varieert doorgaans tussen de 6 maanden en 2 jaar;
- 1 van de 2 uitzendorganisaties verwacht een sterke groei van het aantal bemiddelde arbeidsmigranten tot 10-15. De andere vindt dat lastig in te schatten;
- 1 van de uitzendorganisaties geeft aan niet verder te kunnen groeien wegens het grote huisvestingstekort;
- 1 uitzendbureaus durfde een schatting te geven van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt namelijk 150-200. Datzelfde uitzendbureau schatte het aantal in Elburg woonachtige arbeidsmigranten op nog geen 50.

Onderzoek bedrijvenkring Elburg

De directeur van RegioWerk uitzendbureau (de [redacted]) bleek ook bestuurder bij de 'Bedrijvenkring Elburg' te zijn, waar zo'n 80 ondernemingen bij zijn aangesloten. Hij kreeg in toenemende mate signalen dat het lokale arbeidspotentieel opdroogde en het gesprek tussen ondernemers onderling veel vaker gevoerd werd gevoerd over de (mogelijke) inzet van arbeidsmigranten. Om deze reden stelde hij voor een onderzoek uit te voeren onder de deelnemers van de bedrijvenkring. Medio april is daarom onder 80 Elburgse bedrijven april een korte vragenlijst uitgezet. De belangrijkste resultaten zijn:

- Er zijn 7 ingevulde vragenlijsten[7] retour ontvangen: dat is een respons van nog geen 10%. Deze lage respons komen we bij vergelijkbare onderzoeken[8] vaker tegen;

[6] Zie overzicht op p 15

[7] Zie overzicht op p 15

[8] Zie bijvoorbeeld 'Rapportage onderzoek 'Voortgang huisvesting arbeidsmigranten 2015' p54: 'Een opvallende constatering tijdens de consultatieronde was de argwaan bij ondernemers om over het economisch belang van arbeidsmigratie voor hun onderneming te spreken. En als die bereidheid er wel was, was de toelichting van een vergelijkbare strekking. Een visverwerkingsbedrijf verwoordde dat als volgt: 'Arbeidsmigranten zijn heel belangrijk voor ons productieproces en ons bedrijf. Zonder hun inzet hebben we een groot probleem.

- 5 ondernemingen geven aan op dit moment geen arbeidsmigranten in te zetten en ook niet verwachten dat op korte termijn te gaan doen. Van deze groep gaf 1 onderneming aan dat op korte termijn wèl te overwegen;
- 2 ondernemingen geven aan op dit moment arbeidsmigranten in te zetten. Het gaat daarbij om in totaal 25 arbeidsmigranten. Van deze ondernemingen organiseert 1 de inzet via een uitzendbureau. De andere heeft organiseert de inzet zonder tussenkomst van een uitzendorganisatie;
- De inzet geschiedt doorgaans voor een periode van 0-2 jaar;
- Beide ondernemingen geven aan dat ze voor de komende tijd een stabiliteit van de omvang van de inzet van arbeidsmigranten verwachten;
- In beide gevallen wonen de arbeidsmigranten in Elburg. De ene onderneming ervaart een huisvestingstekort in de gemeente Elburg. De ander heeft daar geen beeld van;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt wisselen sterk. De 2 ondernemingen schatten deze op 25 en 200;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg woont, komen meer overeen: beiden schatten deze op 75 personen.

De belangrijkste resultaten verkenning huisvesters

- Er zijn 7 huisvesters[9] benaderd met de vraag of zij positie hebben in Elburg. Van hen geven er 5 aan geen positie aldaar te hebben maar dat wel te wensen. Twee huisvesters hebben wel positie in Elburg te weten [redacted]
- Samen beschikken zij over zo'n 100 huisvestingsplaatsen in Elburg;
- Zowel [redacted] geven aan dat de vraag 'groot' is. Daarnaast geven beiden aan dat het huisvestingstekort oploopt;
- [redacted] schat het huisvestingstekort momenteel op zo'n 100-150 plaatsen;
- [redacted] schat het aantal arbeidsmigranten dat momenteel in Elburg woont op zo'n 150.

Resume schattingen

Als we de schattingen van de verschillende geraadpleegde bronnen onder elkaar zetten, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 7: overzicht schattingen aantal werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Elburg

schatting door/op basis van	aantal werkzame arbeidsmigranten	aantal woonachtige arbeidsmigranten
gemeente Elburg		100-125
BRP-registratie		280
uitzendbureaus	150-200	<50
leden Bedrijvenkring Elburg	25-200	75
huisvesters		150

Over het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt bestaat redelijke consensus. De aangeven ondergrens van 25 is zeer onwaarschijnlijk omdat alleen al 2 leden van de bedrijvenkring Elburg bij elkaar dat volume aan arbeidsmigranten inzetten. Als bedacht wordt dat de respons onder Elburger

---

Uitzendbureaus lossen onze vraag naar arbeid en bijbehorende huisvesting op. Wij zien niet in dat we dat belang op de een of andere manier verder zichtbaar moeten maken'.

[9] Zie overzicht op p 15

ondernemingen nog geen 10% was een veel ondernemingen beducht zijn openheid van zaken te geven, lijkt het aannemelijk dat het daadwerkelijk aantal ingezette arbeidsmigranten substantieel groter is. Op basis van input van uitzendbureaus en andere Elburgse ondernemingen kan het daadwerkelijk aantal werkzame arbeidsmigranten worden geschat tussen de 150-200.

Als we kijken naar het totaal aantal woonachtige arbeidsmigranten in Elburg bestaat minder consensus. Zo is het opvallend dat de schattingen per bron sterk uiteenlopen: van <50 tot 280 personen. Bijzonder is dat de BRP-registratie de hoogste schatting oplevert namelijk 280 personen. Uit andere verkenningen blijkt dat de BRP doorgaans hooguit 50% van het aantal woonachtige arbeidsmigranten representeert. Een verklaring kan zijn dat relatief veel familieleden van arbeidsmigranten (vrouwen en kinderen) ook staan ingeschreven. Het feit dat verschillende huisvesters aangeven dat zij alleen al 100 plaatsen in Elburg bezitten maakt het zeer waarschijnlijk dat er minstens zo'n 100-150 arbeidsmigranten in Elburg wonen.

Conclusies
Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters laten doorschemeren dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg. Met name huisvesters en enkele werkgevers geven aan dat er sprake is van een huisvestingstekort, dat snel verder oploopt. Een huisvester geeft 100 plaatsen aan als ondergrens van dat tekort om de behoefte van Elburgse bedrijven goed te kunnen accommoderen.

Tot slot
Tijdens de verkenning leverde het Expertisecentrum Flexwonen een bedrijfsbezoek aan Harry Frens. De kwaliteit van zijn huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeenten Elburg en Nunspeet staat - vanuit een landelijk perspectief bezien- op een bijzonder hoog niveau. Toch is het tussen de genoemde gemeenten en de ondernemer niet gelukt de huisvesting te legaliseren.

Benaderde uitzendbureaus

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.

Benaderde huisvesters

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Respons op onderzoek onder Bedrijvenkring Elburg

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Bijlage 2: Globale haalbaarheid Brigadegebouw 't Harde

Een eerste scan op basis van de tekeningen laat zien dat het gebouw op verschillende manieren gebruikt zou kunnen worden voor flexwonen. We zullen hier twee varianten behandelen. Het is eventueel ook mogelijk een mengvorm van beide te kiezen. In dit stadium spreken we nog niet van een volwaardige haalbaarheidsstudie. Er is nog geen onderzoek gedaan naar de benodigde ingrepen in constructie en installaties. Er is ook geen informatie beschikbaar over de energiehuishouding van het complex. De aanschafprijs van het complex is niet bekend en van de bouwkosten kunnen we alleen een voorzichtige schatting geven. Op basis van een globale businesscase komen we dan tot een maximale aanschafwaarde. Of die bespreekbaar is met de huidige eigenaar moet onderzocht worden.

In deze verkenning gaan we nog niet in op de bestemming(swijziging) van de locatie, de ontsluiting en de vraag of voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein beschikbaar zijn. Ook is nog niet gekeken naar de geluidsbelasting door verkeer en de maatregelen die daarvoor eventueel nodig zijn.

De varianten:
1. Verbouw tot 13 zelfstandige appartementen in grote variërend van 26m^2 tot 45m^2
2. Verbouw tot 23 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen

Zelfstandige appartementen
Het lijkt mogelijk om op de begane grond 6 en op de 1^e verdieping 7 kleine appartementen te realiseren. De belangrijkste ingrepen in het gebouw zijn dan de aanleg van sanitaire voorzieningen en keukens in de woningen, het hier en daar doorbreken van binnenmuren en het op enkele plekken maken van openingen in de buitengevel voor voldoende daglichttoetreding. Een aandachtspunt is nog wat er moet/kan gebeuren met de huidige sanitaire ruimten in het centrum van het gebouw. Zie ook tekeningen op bijlage 2a.

Een voordeel van zelfstandige woningen is dat de bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat zolang de (subsidiabele) huur onder de € 414 blijft. Er van uit gaande dat slechts een deel van de populatie jonger dan 23 zal zijn, lijkt het mogelijk een gemiddelde huur per appartement van € 480 te realiseren. Dat levert een jaarhuur van ca. € 75.000 op.

Als we uit gaan van een 20 jarige exploitatietermijn, waarbij wel normaal onderhoud en beheer wordt gerekend, maar geen groot onderhoud (normaal na 20 jaar) levert dat bij een investeringsruimte op van € 850.000 (voor de liefhebbers: bij een jaarlijkse huurstijging van 1,5%, een leegstandsderving van 5%, een direct rendement van 5% en een indirect rendement van 2%)

De kosten van verbouw voor deze variant schatten wij op € 400.000 (ca. € 30.000 per appartement) Dat betekent dat er maximaal € 450.000 beschikbaar is voor de verwerving.

Onzelfstandige kamers
Met een veel minder ingrijpende verbouwing is het mogelijk om het complex in gebruik te nemen voor onzelfstandig wonen. Op deze wijze kunnen 23 kamers worden gerealiseerd waarvan er 7 geschikt zijn voor bewoning door 2 personen. Zoveel mogelijk van de bestaande ruimten worden dan als kamer gebruikt. Er zijn wel aanvullingen nodig op de sanitaire voorzieningen en er moet een grote ruimte in gebruik worden genomen als gemeenschappelijke ruimte/keuken. Ook hier moeten enkele binnenmuren doorgebroken c.q. geplaatst worden en op enkele plekken zijn openingen in de buitengevel nodig voor voldoende daglichttoetreding. Zie ook tekeningen op bijlage 2b.

Een nadeel van onzelfstandig wonen is dat de bewoners niet voor huurtoeslag in aanmerking komen. We schatten dat de huuropbrengst gemiddeld op € 280 per kamer zal liggen. De totale huuropbrengst van het complex zal dan op ruim € 77.000 liggen.

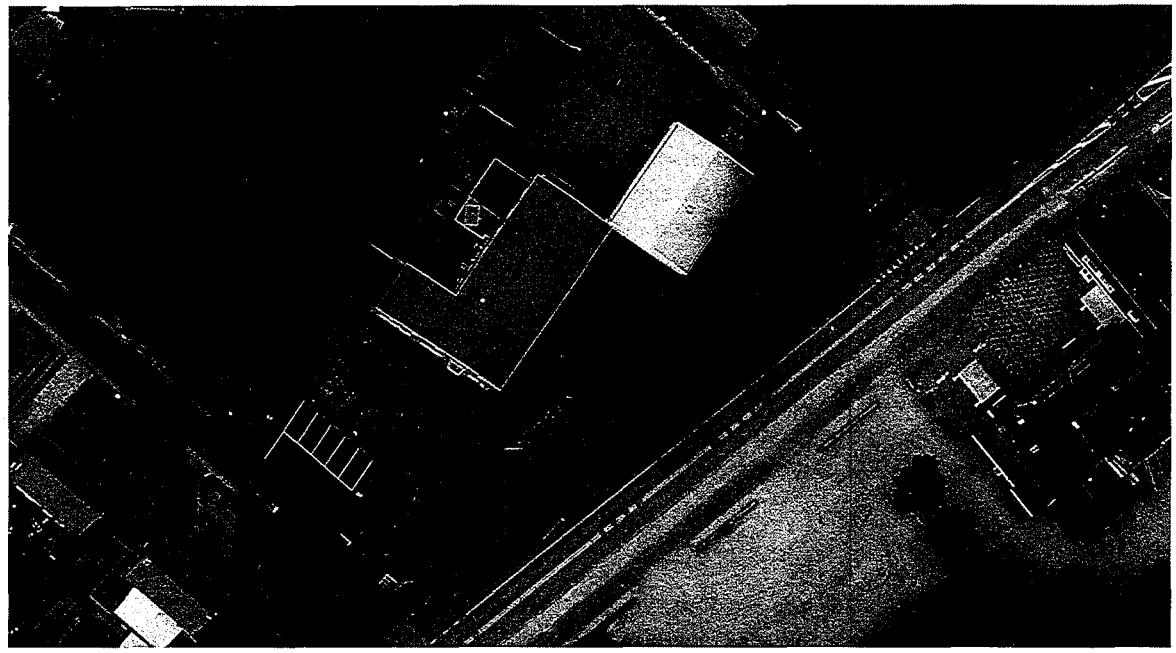
Bij deze variant is bewoning door jongeren, spoedzoekers van diverse pluimage mogelijk. Het is ook denkbaar er een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten van te maken. Bij deze indeling is rekening gehouden met de normen van SNF. Bij bewoning door 30 arbeidsmigranten (16x1 en 7x2) is het huurniveau met € 50 per week (exclusief gwl en overige voorzieningen) zeker ook realistisch.

We gaan ook hier uit van een 20 jarige exploitatietermijn, waarbij wel normaal, maar geen groot onderhoud wordt gerekend. De beheerkosten schatten we hier 50% hoger in dan bij zelfstandige bewoning. Bij dezelfde overige parameters levert dat een investeringsruimte op van € 800.000. De kosten van verbouw voor deze variant schatten wij met ca. € 10.000 per kamer veel lager in. In totaal komen die dan op € 230.000. Dat betekent dat er maximaal € 570.000 beschikbaar is voor de verwerving.

Andere exploitatietermijn
In de businesscase van een 20-jarige exploitatie ontstond een investeringsruimte van € 850.000. Bij geschatte verbouwkosten van €400.000 zou dan maximaal €450.000 voor het gebouw kunnen worden betaald. Als we dezelfde uitgangspunten hanteren bij een exploitatie van 10 jaar, daalt de investeringsruimte naar € 675.000. De verwervingskosten zijn dan maximaal € 275.000. Bij 15 jaar wordt de investeringsruimte € 775.000.

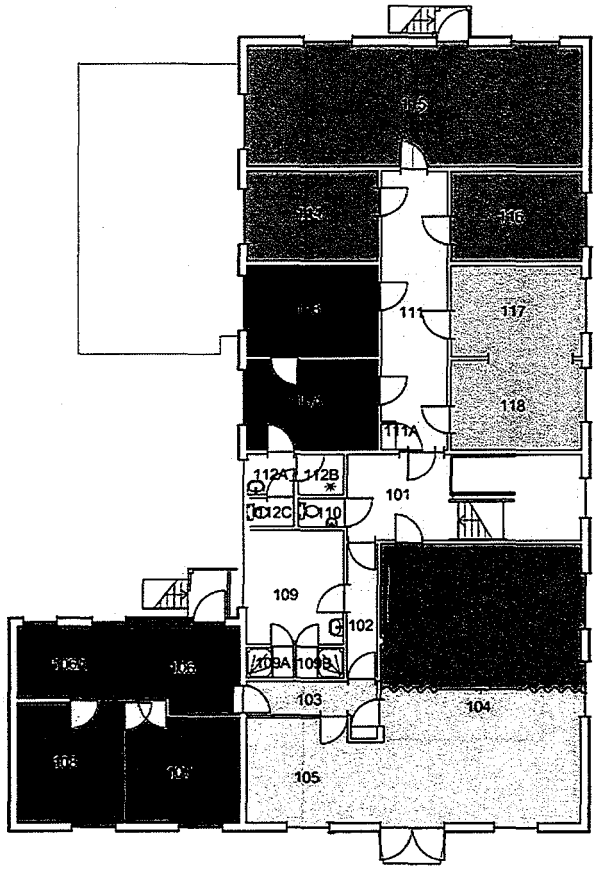
In de onzelfstandige variant is bij 20 jaar de investeringsruimte € 800.000. Bij geraamde verbouwkosten van € 230.000 zou dan €570.000 voor het gebouw kunnen worden betaald.
Bij een 10-jarige exploitatie zou de investeringsruimte teruglopen naar € 650.000. De verwervingskosten zijn dan maximaal € 420.000. Bij 15 jaar wordt de investeringsruimte € 740.000.



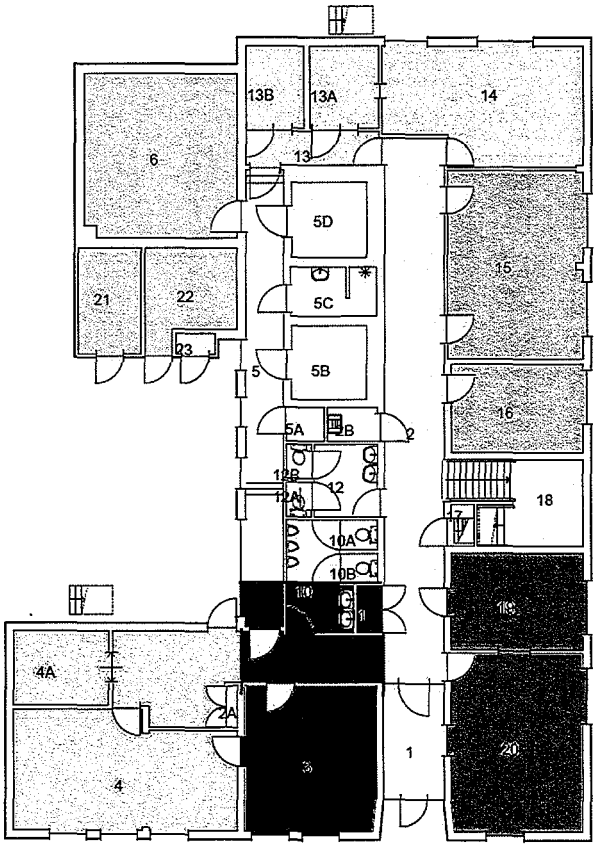




Bijlage 2a: Brigadegebouw met 13 zelfstandige woningen



Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
103	Gang	5.38
104	Verblijfsruimte	60.32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9.17
107	Kleedruimte Heren	13.50
108	Berging PGU	13.63
109	Wasruimte Heren	11.85
109A	Doucheruimte Heren	1.54
109B	Doucheruimte Heren	1.54
110	Toiletruimte Heren	1.34
111	Gang	19.45
111A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2.08
112B	Doucheruimte Dames	1.96
112C	WC Dames	1.39
113	Berging Kleding	12.71
113A	Berging PGU	12.67
114	Legering 1P	12.71
115	Kleedruimte Heren	43.59
116	Bureauruimte	12.74
117	Bureauruimte	12.74
118	Bureauruimte	12.70



Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86

Kansenverkenning flexwonen in Elburg

-concept-





Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen, september 2018

Auteurs:
[redacted]

Inhoudsopgave

pagina

0. Inleiding

Fase 1 Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg'
1. Achtergrond
1.1 Aanleiding
1.2 De vraagstelling
2. Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen

2.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning
2.2 EU-arbeidsmigranten
2.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
2.4. Relatieverbrekingen
2.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
2.6 Overige spoedzoekers
2.7 Resume

3. Huisvestingsvraag
3.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning
3.2 EU-arbeidsmigranten
3.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
3.4 Relatieverbrekingen
3.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
3.6 Overige spoedzoekers

4. Conclusies

Fase 2 Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

Fase 3 Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten
a. Van long- naar shortlist
b. Voormalig brigadegebouw 't Harde
c. Het Witte Huis aan de Bosrand
d. Green Village Parcs

Bijlagen
1 Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Elburg
2 Globale haalbaarheid Brigadegebouw 't Harde
2a Brigadegebouw met 13 zelfstandige woningen
2b Brigadegebouw met 23 onzelfstandige eenheden

0. Inleiding

Hoewel er bestuurlijk steeds meer bewustwording en erkenning ontstaat voor de toegenomen behoefte aan huisvesting voor spoedzoekers, is het aantal concrete flexwonen-initiatieven in de gemeente Elburg beperkt. Zo zijn er voor sommige categorieën spoedzoekers mogelijkheden om tijdelijk op een recreatiepark te verblijven. En wordt er nagedacht over de invulling van het concept 'pauzepark'. Maar er is behoefte aan meer. De gemeente Elburg ziet graag dat er op kortere termijn meer flexwonen-aanbod beschikbaar komt om aan de urgente woningvraag van onder meer starters, gescheiden mensen, mensen uit zorginstellingen, arbeidsmigranten etc. tegemoet te komen.

De gemeente Elburg trekt hierbij samen op met de gemeente Nunspeet en Putten, die een vergelijkbare flexwonen-behoefte hebben. Ook het SNV en de provincie Gelderland zijn betrokken bij het aanjagen van deze initiatieven, die mogelijk als regionale katalysator kunnen fungeren. De gemeente Elburg (en andere genoemde partijen) heeft het Expertisecentrum Flexwonen support gevraagd om het proces te ondersteunen.

De rapportage is opgebouwd aan de hand van de drie fasen die zijn doorlopen te weten:

- **Fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg.** De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de huisvestingsvraag van spoedzoekers. Voor welke doelgroep of combinaties van doelgroepen is de woonurgentie het grootst?
- **Fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties.** In deze fase zijn zoveel mogelijk objecten en locaties in de gemeente Elburg verzameld en gedocumenteerd, die mogelijk kansrijk zijn om -op redelijk korte termijn- te worden ingezet voor de doelgroepen van flexwonen.
- **Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten**. In deze fase wordt een keuze gemaakt uit de longlist. De meest kansrijke projecten worden nader uitgewerkt en voorbereid.

Fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen in Elburg'

1.1 Aanleiding

Deze quick scan maakt onderdeel uit van het project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg'. De basis voor het vinden van goede flexwonenoplossingen ligt in goed zicht op de aard en omvang van de vraag. Voor welke doelgroep of combinaties ervan is de woonurgentie het grootst?

1.2 De vraagstelling

Het doel van dit deel van de verkenning is daarom primair om de behoefte aan flexwonen in beeld te krijgen door de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen vast te stellen, alsook de daarmee samenhangende vraag naar snel toegankelijke woonruimte. De vraag naar woonruimte van spoedzoekers is vaak niet goed in beeld. Dat komt omdat spoedzoekers zich niet of nauwelijks melden bij gemeenten of corporaties, omdat zij er van uitgaan dat die sowieso géén snelle oplossing kunnen bieden.

De exacte vraag is dus moeilijk te bepalen. Het gaat om een deels verborgen vraag. De meest gangbare bevolkingsprognoses en de daarvan afgeleide woningbehoefteramingen hebben juist de hier behandelde doelgroepen niet voldoende in beeld, of herkennen hun vraag pas veel later dan ze zich feitelijk voordoet. Zo is bekend dat slechts ca. 50% van de arbeidsmigranten zijn ingeschreven in de BRP, dat de pieken in de instroom van vluchtelingen nergens zijn voorzien en dat de effecten van de ontwikkelingen in de zorg vaak nog niet goed bekend zijn.

Niettemin valt op basis van een doelgroepenanalyse hier wel een globale schatting van te maken. Dat kan door middel van een scan gebaseerd op bestaande informatie, die bij de gemeenten en op verschillende andere plekken moet worden opgehaald. Daarin de actuele situatie en prognoses van aantallen:

1. Vluchtelingen met verblijfsvergunning conform taakstelling
2. EU-arbeidsmigranten
3. Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
4. Relatieverbrekingen
5. Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
6. Overige spoedzoekers

Het Expertisecentrum Flexwonen voerde een quick scan uit die per (sub)doelgroep een bandbreedte oplevert van de huidige omvang van die groep in de gemeente Elburg, van de verwachte ontwikkeling in de omvang van die (sub)doelgroep en van de huisvestingsvraag die met die omvang samenhangt. Daartoe maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande statistische gegevens en onderzoeksmateriaal.

Het in kaart brengen van de huisvestingsvraag van spoedzoekers is de eerste opgave. Een lastiger vervolgvraag is in hoeverre die huisvestingsvraag geaccommodeerd kan worden in de bestaande woningvoorraad. Dat vraagt niet alleen om een gedetailleerd inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod in de lokale woningmarkt en de verwachte ontwikkeling daarin, maar ook in de wijze waarop spoedzoekers nu hun weg weten te vinden en de vraag of dat al dan niet tot acceptabele oplossingen leidt. Deze verkenning is niet in staat de onzekerheid die daar uit voort komt weg te nemen. Wel zullen we aanbevelingen doen om met die onzekerheid om te gaan.

2. Ontwikkelingen in de omvang van doelgroepen

2.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

In de afgelopen jaren werd Nederland verrast door de hoge instroom van vluchtelingen die een aanvraag tot asiel indienden. Vluchtelingen meldden zich met dat verzoek bij de Immigratie en naturalisatiedienst (IND) en werden zoals gebruikelijk opgevangen in Asielzoekerscentra in afwachting van de behandeling van hun verzoek.

In de jaren tot 2015 bedroeg het aantal asielaanvragen gemiddeld zo'n 10 tot 15 duizend per jaar; in 2014 werden het er 28.000 en in 2015 schoot het aantal naar 58.000. Ook in 2016 hield de asielinstroom nog geruime tijd aan. Uiteindelijk kwamen er dat jaar 32.000 asielzoekers naar ons land. Omdat veel asielzoekers uit zeer onveilige landen als Syrië en Eritrea kwamen lag het percentage inwilligingen relatief hoog. In 2017 is de instroom zelfs nog iets hoger geweest, maar wel sterk van samenstelling veranderd. Het merendeel betrof nareizigers als gevolg van de hoge instroom in voorgaande jaren. Naar verwachting zullen de aantallen in de komende jaren als gevolg van diverse internationale afspraken weer op het niveau van 2014 komen.

Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen moeten door gemeenten worden gehuisvest. Dat is wettelijk vastgelegd in de Huisvestingswet. Op grond van die regeling stelt de minister elk half jaar vast welke taakstelling aan gemeenten wordt opgelegd. Als gemeenten niet (helemaal) aan hun halfjaarlijkse taakstelling voldoen wordt de achterstand meegenomen in de nieuwe taakstelling.
De afgelopen jaren ontwikkelde de taakstelling voor Elburg zich als volgt:

Tabel 1: Taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders Elburg, 2015-2018

periode	opgave	gerealiseerd	
taakstelling 2015-1	17	28	
taakstelling 2015-2	9	16	
taakstelling 2016-1	20	10	
taakstelling 2016-2	41	43	
taakstelling 2017-1	16	36	
taakstelling 2017-2	-6	14	
taakstelling 2018-1	-2	5	t/m april 2018

Bron: Gemeenten van de toekomst, land in beeld

In de realisatiecijfers is te zien dat Elburg de afgelopen jaren nagenoeg steeds heeft voorgelopen op de taakstelling. Het is niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Het lijkt wel realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Daarbij is het van belang om te beseffen dat bij een 'normale' instroom altijd een vrij groot deel van de vergunninghouders jongere alleenstaanden/-gaanden zijn. Zij zijn lang niet altijd goed geholpen met een zelfstandige (gezins)woning, zowel vanwege het huurprijsniveau, als vanwege de beperkte mogelijkheden om in contact te komen met leeftijdgenoten. In de hectische periode van 2015 en 2016 zijn in veel plaatsen goede ervaringen opgedaan met huisvesting van jongere alleenstaande vergunninghouders in woonprojecten samen met andere Nederlandse jongeren en studenten.

2.2 EU-arbeidsmigranten

Voor dit onderzoek is gezocht naar een betrouwbare schatting van het aantal in Elburg verblijvende arbeidsmigranten. Daartoe zijn bestaande bronnen gecombineerd om te komen tot onderbouwde

schatting. In bijlage I is de totstandkoming van deze schatting beschreven. Hier wordt volstaan met de belangrijkste conclusies.

Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters geven aan dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg.

2.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Op veel plekken in het land is er aandacht voor de stagnerende uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen GGZ naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Weer Thuis

Het Actieprogramma 'Weer thuis' is tot stand gekomen in samenwerking tussen Aedes, VNG, Federatie Opvang, mede namens RIBW Alliantie, GGZ Nederland en Leger des Heils. Op dit moment verblijven ruim 16.000 mensen in opvang/beschermd wonen, die kunnen uitstromen zodra er woningen beschikbaar zijn. Het stagneren van die uitstroom leidt er nu toe dat opvang- en GGZ-instellingen te weinig ruimte hebben om nieuwe cliënten op te vangen. Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke).

Situatieschets

In de regio Noord-Veluwe zijn verschillende organisaties actief op het terrein van Beschermd Wonen GGZ en de maatschappelijke opvang. Eenduidige uitstroomcijfers over de afgelopen jaren zijn niet beschikbaar en door diverse omstandigheden moeilijk te genereren.

Structureel is de schatting dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Elburg - de komende drie jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen GGZ en maatschappelijke opvang. Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden. De condities worden mede bepaald door andere parameters zoals, voortgang visie Dannenberg, beleid rond huisuitzettingen etc.

Beleidsregisseur [redacted] schat dat er bij de gezamenlijke GGZ- en MO-organisaties in de regio ook eenmalig zo'n 150 mensen zouden kunnen uitstromen. Dat zou gefaciliteerd moeten worden door meer mogelijkheden voor reguliere (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding. Hiermee krijgt Beschermd Wonen GGZ een forse doorstroming/veranderingsimpuls en daarmee verandert ook de intramurale opvangcapaciteit. Diverse zorgorganisaties hebben te kennen gegeven een grote behoefte te hebben aan substantieel meer van dergelijke uitstroommogelijkheden. Deze 'systeemwijziging' betekent in dat geval dat er per gemeente eenmalig ruim 20 mensen extra uitstromen. Dus ook voor de gemeente Elburg.

2.4. Relatieverbrekingen

Nederland kent jaarlijks een kleine 35.000 echtscheidingen. Omdat een echtscheiding in vrijwel alle gevallen een verdubbeling van het aantal huishoudens oplevert, leert een snelle rekensom dat er als gevolg van scheidingen elk jaar 35.000 nieuwe kleine huishoudens ontstaan. Uiteraard staat daar ook huishoudensvorming door trouwen of samenwonen tegenover. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte.
Het aantal echtscheidingen in Elburg ligt onder het landelijk gemiddelde en schommelt rond de 40 per jaar.

Tabel: 2 Aantal echtscheidingen in Elburg, 2010-2015

jaar	mannen + vrouwen	mannen	vrouwen
2010	84	44	40
2011	76	35	41
2012	70	32	38
2013	75	38	37
2014	89	47	42
2015	96	48	48

Bron: CBS statline

Behalve door echtscheiding kunnen huishoudens ook op andere manieren uiteen gaan. Zo kan ook de beëindiging van een samenlevingsrelatie eenzelfde acute vraag naar extra huisvesting opleveren. Uit de CBS-cijfers[1] blijkt dat van 76,5% van alle samenwonende personen in relaties gehuwd is en 23,5% niet gehuwd. Als dat voor Elburg ook het geval is dan is het totaal aantal relatieverbrekingen zo'n (40/0,765=) 52 per jaar.

2.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop

Woningcorporaties zagen zich in 2016 in heel Nederland genoodzaakt tot huisuitzetting van 4.800 huishoudens. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties is al een aantal jaren achtereen dalend. In 84% is huisuitzetting het gevolg van een huurachterstand.
In Elburg zijn in 2016 3 woningen ontruimd door UWOON. Omnia Wonen kende in dat jaar geen ontruimingen.

Ook bij de gedwongen verkoop van eigen woningen is een dalende trend zichtbaar, nadat gedurende de crisisjaren het aantal gedwongen verkopen snel opliep. Het aantal verliesdeclaraties van de Nationale Hypotheekgarantie is daarvoor de belangrijkste indicator. Er zullen echter ook gedwongen verkopen plaats vinden die niet onder die NHG vallen. Ook geven deze landelijke cijfers geen zicht op huisuitzettingen in de particuliere huursector.

Tabel 3: Huisuitzettingen en gedwongen verkoop in Nederland, 2016-2017

jaar	Huisuitzettingen corporaties	Verliesdeclaraties WEW a.g.v. gedwongen verkoop
2016	4.800	3.117
2017	Onbekend	1.870

Tabel .. Bron: Corporatiemonitor Schulden & Huisuitzetting van Aedes
en kwartaalcijfers, 4e kwartaal 2017, Waarborgfonds eigen woningen.

Als rekening wordt gehouden met een relatief groot aandeel koopwoningen in Elburg en gedwongen verkopen van eigen woningen zonder NHG is het aannemelijk dat het totale aantal gedwongen ontruimingen in Elburg hooguit 5-6 gevallen bedraagt.

[1] Bron: CBS-Statline>

2.6 Overige spoedzoekers

Verder is flexwonen soms een oplossing voor een bont gezelschap van bij voorbeeld jongeren die zelfstandig willen wonen maar nog niet in aanmerking komen voor een huurwoning, personen die een tijdelijke oplossing nodig hebben ter overbrugging naar een (andere) reguliere woning etc., mensen die na detentie hun woning zijn kwijtgeraakt, mensen die binnen Nederland tijdelijk elders werk hebben, mensen die als mantelzorger in de nabijheid van hun familie of vrienden willen wonen, etc. We treffen al deze groepen naast de al eerder genoemde aan op vakantieparken of in andere noodoplossingen. De gemeente Elburg heeft haar 11-13 parken goed in het vizier. Een deel van de parken functioneert naar behoeven. Over een ander deel van de parken bestaan twijfels of zijn inmiddels specifieke maatregelen getroffen om -onder voorwaarden- andere vormen van tijdelijk verblijf mogelijk te maken.
De gemeente Elburg verwacht dat er circa 250 - 300 personen op de parken wonen in ongeveer 150 objecten. Deze schatting is als volgt opgebouwd:

- Bospark Dennenrhode: 70 bewoners in 40 objecten
- De Scheepsbel: 30 bewoners in 15 objecten
- Green Village Parcs: 25 bewoners in 15 objecten
- De Roskam: 50 bewoners in 50 objecten
- Witte huis ad Bosrand: 75 bewoners in 15 objecten
- Veluwe Strandbad: 30 bewoners in 15 objecten

Bij genoemde populatie zitten ook de 100-125 arbeidsmigranten inbegrepen die op het park Witte Huis aan de Bosrand en mogelijke enkele andere parken verblijven. Van de overige populatie van 125-200 bewoners is de status onbekend. Het wil in ieder geval zeker niet zeggen dat het allemaal spoedzoekers zijn. Immers, een deel van de mensen verblijft daar legaal op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning voor bewoning tot 1/1,5 jaar. In deze verkenning gaan we er vanuit dat de helft van de 'overige populatie' op recreatieparken (niet zijnde arbeidsmigranten) spoedzoeker is. Concreet kan daarmee geschat worden dat op de Elburgse parken zo'n 60-100 spoedzoekers verblijven.

2.7 Resume

De voorgaande inventarisatie leidt tot het volgende beeld van de omvang van de diverse doelgroepen van flexwonen in Elburg.

Tabel 4: Omvang en ontwikkeling van doelgroepen

doelgroep	**Actuele omvang**	**Actuele (jaarlijkse) instroom**	**trend**	**prognose**
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200
Vergunninghouders		30-35	-/+	30-35
Cliënten MO/GGZ		5-10	-/+	5-10 + eenmalig 20
Relatieverbrekingen		52	-/+	52
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-	5-6
Overige spoedzoekers	60-100		-/+	60-100

Daarbij moet bedacht worden dat het voor zowel de diverse categorieën arbeidsmigranten als 'overige spoedzoekers' om (geschatte) standgegevens gaat. De jaarlijkse instroom en uitstroom van

die groepen is niet precies bekend, maar we kennen wel de actuele omvang van de totale groep en de prognoses van groei dan wel krimp. Voor de huisvestingsopgave is van belang te weten dat er dus een voorraad woningen/wooneenheden beschikbaar moet zijn ter grootte van de omvang van de doelgroepen.

Bij de overige groepen gaat het om de jaarlijkse instroom. Dat gegeven is van belang om te weten hoeveel woningen/wooneenheden jaarlijks beschikbaar moeten zijn om die doelgroepen onder dak te brengen. We weten daarmee nog niet in hoeverre er in die flexwoningen doorstroming plaatsvindt en hoe groot dus te totale voorraad moet zijn om ieder jaar opnieuw die capaciteit beschikbaar te hebben.

3. Huisvestingsvraag

Nu we de omvang c.q. jaarlijkse instroom van de doelgroepen in beeld hebben is de volgende stap om te kijken welke huisvestingsbehoefte daarmee samenhangt.

3.1 Vluchtelingen met een verblijfsvergunning

Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe de aantallen door de gemeente te huisvesten vergunninghouders zich zullen ontwikkelen. Dat is immers afhankelijk van het nationale en Europese asielbeleid en de internationale ontwikkelingen die daarop van invloed zijn. Het lijkt realistisch om in ieder geval rekening te houden met een instroom van het niveau van 2017: ca. 30-35 personen per jaar.

Alle vergunninghouders vinden nu via UWOON en Omnia Wonen hun weg naar betaalbare huurwoningen. Er lijkt consensus dat dat ook in de komende tijd zal gebeuren. Toch noemen we de groep vergunninghouders hier vanuit de volgende overweging. Voor de jonge alleenstaanden/-gaanden kan een start in vormen van jongerenhuisvesting aantrekkelijk zijn, zeker als daar aandacht is voor community-building en integratie door b.v. een 'maatjes-aanpak' gestimuleerd wordt. Naar verwachting zal na afloop van de huidige golf van gezinshereniging, de normale instroom weer voor zeker 50% uit jonge alleenstaanden gaan bestaan, zo'n 15-18 per jaar in Elburg dus.

3.2 EU-arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Elburg maakt nog geen 1% van de bevolking uit en is daarmee relatief klein. Aangezien de economie verder aantrekt, neemt de behoefte van Elburgse bedrijven aan hun inzet toe. Het huisvestingsaanbod loopt momenteel achter bij de vraag: het huisvestingstekort kan worden geschat op minimaal 100 plaatsen. De verwachting is dat dat tekort nog verder zal oplopen. Om deze reden is het advies aan de gemeente te onderzoeken op welke locaties onder welke voorwaarden de niet-legale huisvesting alsnog vergund kan worden. Daarnaast zou de gemeente in overleg met inlenende bedrijven op zoek kunnen gaan naar aanvullende locaties aan de rand van de bebouwde kom waar aanvullende huisvesting kan worden gerealiseerd.

3.3 Uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen

Herijken afspraken centrale uitgang

In de afgelopen periode zijn de afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in het kader van het project 'Centrale uitgang' herijkt. Aanleiding was dat de gemaakte afspraken niet toereikend waren om het huisvestingsprobleem van de uitstromers op te lossen. Belangrijk element is om de 'prop' bij de zorginstellingen weg te werken door het eenmalig beschikbaar stellen van 35 extra woningen. Deze woningen zouden voor 01-01-2019 toegewezen moeten zijn. 14 van de 35 woningen zijn reeds gerealiseerd in het regionale project de 'proeftuin Eperweg'. In overleg met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat de andere 21 woningen worden verdeeld over de regio. In de gemeente Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo en Putten drie woningen en in gemeente Harderwijk zes woningen. Daarnaast is een contingentafspraak gemaakt waarbij het de inzet is 2% van de mutaties in de sociale huursector in te zetten voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

[redacted], vindt deze schatting aan de lage kant. Hij schat dat er per gemeente in de regio- dus ook voor Elburg - de komende 3 jaar 5-10 personen uitstromen uit Beschermd Wonen GGZ en maatschappelijke opvang. Daarmee zijn dus per gemeente ook een even groot aantal huisvestingplaatsen noodzakelijk. 'Over drie jaar zal de situatie opnieuw beoordeeld moeten worden'.

Daarnaast gelooft [redacted] dat het transformeren van een deel van de centrale opvangcapaciteit in meer zelfstandige (flex)woonvormen met ambulante (woon)begeleiding heel veel kan opleveren voor zowel cliënt als portemonnee. 'Dat vraagt wel gemeenteoverstijgend denken en (samen)werken'. [redacted] schat dat van het totaal aantal van ongeveer 450 BW-plekken in de regio, er zo'n 30% zou moeten kunnen uitstromen. Als deze 150 plekken evenredig over de regio worden verdeeld, heeft iedere gemeente een opgave van ruim 20 plekken. 'Bedenk dat één BW-plek per jaar zo'n 50.000 euro kost'. Maar dat vraagt wel om anders durven en willen denken'. In dat kader is in de verkenning door m.n. zorgorganisaties -maar ook gemeenten en marktpartijen- proeftuin Eperweg vaak aangehaald als 'inspirerend'.

Proeftuin Eperweg
Proeftuin Eperweg is in meerdere opzichten een succes. Bewoners varen er wel bij, betrokken organisaties zijn enthousiast, er wordt zeer fors bespaard op BW/MO[2]-plekken en de praktijk heeft laten zien dat projectrealisatie zeer snel mogelijk is. Diverse betrokkenen als gemeenten en zorgorganisaties hebben gezegd dat zij het concept proeftuin Eperweg op meer plekken zouden willen toepassen in de regio.

3.4 Relatieverbrekingen
Echtscheiding of een andere vorm van relatiebeëindiging leidt weliswaar vrijwel altijd tot een nieuwe huisvestingsvraag, maar soms is daar ook al in voorzien. Bij voorbeeld als een nieuwe relatie juist de oorzaak van de scheiding is. Anderzijds kan één scheiding soms ook zelfs twee nieuwe huisvestingsvragen opleveren, bij voorbeeld als voor beide voormalige echtelieden de lasten van de gezamenlijke woning niet meer zijn op te brengen.

Verder zijn zowel de huishoudenssamenstelling als de inkomenssituatie zeer bepalend voor de aard van de huisvestingsbehoefte na een scheiding en de mate waarin de nieuw ontstane huishoudens zelf in die behoefte kunnen voorzien.

Er zijn geen ervaringscijfers bekend van de mate waarin alle varianten zich voordoen. Wel kan geconstateerd worden dat op plekken als recreatieparken of goedkope hotels altijd wel mensen te vinden zijn die hier een noodoplossing hebben gevonden na een scheiding.
In Elburg bedraagt het aantal echtscheidingen 40 per jaar. Uit paragraaf 2.4 blijkt dat het totaal aantal relatieverbrekingen op zo'n 52 per jaar per jaar kan worden geschat. Van dit aantal krijgt zo'n 4-5 huishoudens een urgentie. De rest moet eigen oplossingen zoeken. Als we er vanuit gaan dat een derde tot de helft van de mensen daar niet in slaagt, resteert een vraag naar snel beschikbare en betaalbare woonruimte van zo'n 16-24 per jaar.

3.5 Huisuitzettingen, gedwongen verkoop
Degenen die als gevolg van huisuitzettingen of gedwongen verkoop van de eigen woning op zoek zijn naar vervangende woonruimte vormen een bijzondere en complexe groep. Hun aantal is met ca. 5-6 per jaar voor Elburg redelijk goed in te schatten. De samenstelling van de groep is lastiger. Van de huisuitzettingen bij woningcorporaties is (landelijk) bekend dat die groep voor 80% bestaat uit alleenstaanden; opvallend vaak mannen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar. Gezinnen met kinderen komen weinig voor. Dat heeft veel te maken met het incassobeleid van corporaties, die met name voor die groep ver gaan om huisuitzetting te voorkomen. Bij de gedwongen verkoop van woningen is er geen sprake van zo'n sociaal beleid en zal er meer spreiding over de huishoudenssamenstelling zijn.

---

[2] Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang

Een zeer complicerende factor bij deze groep is dat er vaak sprake is van een huurblokkade bij corporaties en andere verhuurders, omdat er nog een schuld open staat en/of omdat er geen zekerheid is dat de toekomstige huur betaald zal worden. We kunnen daar in dit verband geen uitspraak over doen en alleen constateren dát er een urgente potentiele vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonoplossingen bij deze groep bestaat.

Er zijn zoals gezegd jaarlijks naar schatting 5- 6 gevallen van gedwongen vertrek uit de woning in Elburg. We gaan er van uit dat voor gezinnen met kinderen een herstart in flexwonen geen acceptabele oplossing is. Ook houden we er rekening mee dat een deel van de huisuitzettingen tot verblijf in de maatschappelijke opvang leidt. Er zal daardoor ook sprake zijn van een dubbeltelling met een deel van de uitstroom van de maatschappelijke opvang. Dat in aanmerking nemende is de verwachting dat er een extra jaarlijkse vraag van 2-3 als gevolg van deze problematiek realistisch is.

3.6 Overige spoedzoekers

Voor de overige spoedzoekers die op de vakantieparken verblijven, geldt dat flexwonen een alternatief kan zijn, als permanente bewoning op de recreatieparken niet meer wordt toegestaan. Dat alternatief kan een pauzewoning op een park of elders zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd. We schatten de behoefte aan flexwonen voor de categorie 'overige spoedzoekers' op zo'n 60-100 plaatsen.

4. Conclusies

In onderstaande tabel zijn de conclusies uit de voorgaande paragrafen verwerkt in de twee laatste kolommen. Daarmee ontstaat een beeld van zowel de huidige omvang van de huisvesting van de verschillende doelgroepen, alsook van de verwachtte ontwikkeling daarin. Van een aantal doelgroepen is niet de huidige cumulatieve omvang bekend, omdat iemand b.v. niet als vergunninghouder of als gescheiden persoon geregistreerd blijft staan. Van die doelgroepen is de actuele en de verwachtte toekomstige jaarlijkse instroom weergegeven.

Dat maakt het lastig om tot een exacte planning te komen van de in totaal benodigde capaciteit om in de huisvestingsvraag te voorzien. Dat kan goed voor de doelgroepen waarvan de totale omvang en de groei of krimp van dat aantal bekend is. Van de groepen waarvan alleen een jaarlijkse instroom bekend is het moment van uit- c.q. doorstroom van belang om de benodigde voorraad te kunnen bepalen. Als de gemiddelde woonduur 1 jaar is, is de benodigde voorraad gelijk aan de jaarlijkse instroom. Als de gemiddelde woonduur 2 jaar is moet de voorraad al twee keer zo groot zijn als de jaarlijkse instroom. De praktijk van flexwonenprojecten in het land leert dat de gemiddelde woonduur wel rond die 2 jaar ligt.

Tabel 5: Omvang en ontwikkeling huisvestingsvraag

doelgroep	actuele omvang	actuele jaarlijkse instroom	trend	prognose	geschatte huisvestingsvraag per jaar
Arbeidsmigranten	150-200		+	>150-200	?
Vergunninghouders		30-35	-/+		15-18
Cliënten MO/GGZ					5-10 (+20 eenmalig)
Echtscheidingen		52	-/+		16-24
Gedwongen vertrek uit woning		5-6	-		2-3
Overige spoedzoekers	60-100		-/+		60-100

Evenwicht

De vraag is of de markt in evenwicht is. Er springen enkele doelgroepen uit waarvoor dat niet het geval lijkt te zijn:

- Bij de doelgroep arbeidsmigranten bestaat een huisvestingstekort, dat nog verder oploopt. Aangezien het hier om een qua omvang substantiële groep gaat, is het de vraag of hier niet aanvullende separate woonoplossingen voor gevonden moeten worden. Daarbij is het wenselijk in te zetten op minstens 100 extra huisvestingsplaatsen. Ook is het nuttig onderzoek te doen naar mogelijkheden om bestaande huisvestingsvoorzieningen te legaliseren;
- Daarnaast komt het beeld naar voren dat er onvoldoende uitstroommogelijkheden zijn vanuit de beschermd wonen en maatschappelijke opvangvoorzieningen. Vormen van flexwonen zullen zeker niet voor alle uitstromers uit deze voorzieningen wenselijk zijn. Maar voor een deel van hen kan het een interessante oplossing zijn, die kan bijdragen aan een verder herstel of resocialisatie;
- De groep mensen die een relatie heeft verbroken is substantieel. Een klein deel komt in aanmerking voor urgentie. De overigen worden geacht op eigen kracht huisvesting te vinden. Een aanzienlijk deel van deze groep zal sociaal-economisch verbonden zijn met Elburg en daarom primair ook 'hier' (flex)wonen-oplossing wensen. Het lijkt daarom ook wenselijk woonplossingen te bieden voor deze doelgroep;

- Tenslotte hebben we de nog zeer gemêleerde groep 'overige spoedzoekers'. Feitelijk heeft een deel van de eerder genoemde groepen juist hier hun heil gevonden: wonen op de Elburgse vakantieparken. Mocht permanente bewoning op de recreatieparken niet worden toegestaan, kan flexwonen een alternatief bieden. Dat alternatief kan een pauzewoning op een park of elders zijn. En anders zal er een alternatief aanbod van dezelfde omvang moeten worden geformuleerd.

Fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

In deze fase zijn zoveel mogelijk objecten en locaties in de gemeente Elburg verzameld die mogelijk kansrijk zijn om (op redelijk korte termijn) in te zetten zijn voor de doelgroepen van flexwonen. Deze zijn afkomstig van de volgende bronnen:

- De gemeente Elburg
- Woningcorporaties Omnia Wonen, UWOON, Habion en Woonzorg Nederland
- Zorgorganisaties als 's Heeren Loo, Philadelphia, EBC Zorg, GGz Centraal, Careander, Het Baken en WZU Veluwe
- De makelaars Van der Linde Makelaardij, De Boer, Kok en Heijkamp Makelaars
- Bouwers en ontwikkelaars: Harry Frens Vastgoed BV en Prins Bouw B.V.

Bovenstaande partijen zijn in de periode maart-april 2018 actief benaderd met de vraag waar zij kansen en mogelijkheden zien op vrij(ge)komen(d) locaties of vastgoed vormen van flexwonen te realiseren. In bijgeleverd Excel-bestand staat een gedocumenteerd overzicht van alle aangedragen objecten en locaties.
Uit de verkenning zijn in totaal 25 mogelijke objecten/locaties naar boven komen drijven. Hiervan zijn:

- 14 afkomstig van (bedrijfs)makelaars
- 8 van de gemeente Elburg
- 2 door van een ontwikkelaar
- 1 door een woningcorporatie

Uit bovenstaande bevindingen en de gesprekken kunnen enkele lijnen worden gedestilleerd:

- Opvallend is dat zorgorganisaties nagenoeg allen aangeven problemen te ondervinden met hun 'uitstromers'. Zij zien echter geen van alle kansen voor flexwonen binnen hun eigen vastgoedportefeuille
- Makelaars lijken zijdelings bekend met het fenomeen 'flexwonen en spoedzoekers'. Uit de reacties en het aangeleverd materiaal ontstond het beeld dat makelaars deze verkenning met name als kans opvatten om eigen -minder courant- vastgoed onder de aandacht te brengen
- De in de regio bezochte en gesproken ontwikkelaar lijkt zeer betrokken en is bereid -onder voorwaarden- zijn medewerking te verlenen
- Bij betrokken woningcorporaties lijkt het onderwerp 'flexwonen en spoedzoekers' zeer beperkt te leven

Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

Deze fase bestaat feitelijk uit twee stappen:

- Van long- naar shortlist: het beoordelen van projecten op hun geschiktheid voor flexwonen
- Nadere uitwerking van overgebleven projecten tot vertrekpunt voor (mogelijke) realisatie

Eerst zal worden ingegaan op welke wijze de selectie heeft plaatsgevonden van de 25 projecten, die op de groslijst staan tot een shortlijst van uiteindelijk 3 projecten.

a. Van long- naar shortlist

In overleg met de gemeente Elburg zijn alle objecten doorgenomen op hun kansen voor flexwonen. Daarbij zijn de objecten met name doorgelicht op de volgende criteria:

- ✓ inzetbaarheid korte termijn
- ✓ locatie
- ✓ geschiktheid voor (mix van) doelgroepen
- ✓ kansrijke koper
- ✓ kansrijke exploitant
- ✓ transformatiekosten
- ✓ kans op redelijke woonkwaliteit
- ✓ kans op redelijk huurprijsniveau
- ✓ bestemmingswijziging noodzakelijk
- ✓ enthousiasme betrokken partijen

Op basis van deze gesprekken zijn de objecten ingedeeld in categorieën op basis van het 'stoplichtmodel', waarbij groene objecten vooralsnog het meest kansrijk lijken. Zie daartoe ook het bijgeleverd Excel-bestand. Vervolgens zijn de meest kansrijke objecten bestuurlijk besproken. Hieruit volgden drie locaties c.q. objecten, die volgens betrokkenen het meest kansrijk lijken. Het gaat om:

- Brigadegebouw 't Harde
- Het Witte Huis aan de Bosrand
- Green Village Parcs

Voor deze locaties hebben we een nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en de randvoorwaarden om hier flexwonen te realiseren. Bijgaand staan de bevindingen en per locatie een advies over de te ondernemen acties.

b. Brigadegebouw 't Harde

Dit pand gelegen aan de Graaf Reinoldweg 39 in 't Harde is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, dat heeft aangekondigd tot verkoop te willen overgaan. Onderzocht is eerst of de gemeente gebruik zou kunnen maken van een voorkeursrecht voor gemeenten om een bieding te doen vóór het pand op de markt zou komen. Dat bleek niet mogelijk, omdat flexwonen niet als maatschappelijke functie in de zin van dat voorkeursrecht wordt gezien.

Tevens is overlegd met een particuliere investeerder die in principe bereid was om het pand te verwerven en het in ieder geval tijdelijk voor flexwonen in te zetten. Bij voorkeur via het gemeentelijke voorkeursrecht, maar wellicht ook via een bod bij openbare verkoop.

Door ons zijn twee varianten uitgewerkt voor een herindeling van het gebouw naar 13 kleine zelfstandige woningen, respectievelijk 23 onzelfstandige wooneenheden met gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Zie voor de nadere uitwerking de bijlage II 'globale haalbaarheid Brigadegebouw 't Harde'. Hierbij is voor beide varianten een inschatting gemaakt van de verbouwkosten en een exploitatiemodel voor 20 jaar opgezet. Deze businesscase bood zicht op de maximale verwervingsprijs om tot een kostendekkende exploitatie te komen.

Een complicerende factor bij dit pand is nog dat volgens de Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV) aanvullende geluidsisolatie nodig is vanwege de nabij gelegen spoorlijn en de Eperweg. Naar onze mening is dat goed mogelijk door het gehele pand van geluidwerend dubbel HR-glas te voorzien. Bij een oppervlak van ca 50 m^2 en een kostprijs van € 80 per m^2 gaat het om een extra investering van € 4.000. Op de geraamde verbouwkosten van resp. € 450.000 (zelfstandig) en € 230.000 (onzelfstandig) is dat zeer beperkt. De businesscase komt daarmee niet in gevaar.

Inmiddels is het pand door het Rijksvastgoedbedrijf in de openbare verkoop gebracht[3]. Het is dus nu afwachten of de uiteindelijke koper bereid is om het op de door ons voorgestelde wijze te gaan inzetten.

Aangezien het onzeker is of het Brigadegebouw (alsnog) kan worden ingezet voor flexwonen, heeft de gemeente Elburg aangegeven behoefte te hebben aan 'handvatten' om beter te kunnen beoordelen of eventueel toekomstig vrij te komen vastgoed daadwerkelijk kansrijk is om in te zetten voor de doelgroepen van flexwonen. Daarom stellen we separaat ook het onderliggende rekenmodel voor de business-case beschikbaar.

c. Het Witte Huis aan de Bosrand

Anders dan de naam doet vermoeden gaat het hier om een recreatiepark, dat gelegen is aan de Berkenweg 13 te Doornspijk. De 15 recreatiewoningen op het parkje zijn al geruime tijd in gebruik als huisvesting voor ca. 90 arbeidsmigranten. Dit gebruik in strijd met het bestemmingsplan is al die tijd gedoogd door de gemeente. Dat kwam omdat er geen alternatief voor de huisvesting van deze groep beschikbaar is èn omdat het beheer van het park zodanig wordt uitgevoerd dat er geen sprake is van overlast.

De vraag die voorligt is of aan dat gedogen een eind moet komen. Dat zou op de volgende manieren kunnen:

1. Deze vorm van bewoning wordt niet meer toegestaan, de gemeente gaat handhaven en de bewoners zullen moeten vertrekken.
2. De bestemming wordt gewijzigd, zodanig dat het huidige gebruik is toegestaan
3. De gemeente besluit een gebruik afwijkend van de bestemming tijdelijk (max 10 jaar) toe te staan

We zullen per optie de voor- en nadelen benoemen.

1. *Handhaven*

Met deze strategie blijft de recreatieve bestemming gehandhaafd. Bovendien ontstaat er geen precedentwerking door jarenlang gebruik in strijd met de bestemming feitelijk te belonen. Wel moet bedacht worden dat handhaving van de recreatieve bestemming nog niet wil zeggen dat er ook een recreatieve invulling van de locatie komt. Het park heeft in het verleden immers niet voor niets een andere invulling gekregen. Het is zeer de vraag of de huidige of enige andere eigenaar mogelijkheden ziet in recreatief gebruik. Wat betreft het belonen van onjuist gedrag, kan ook mee worden gewogen dat de huidige exploitatie op een keurige wijze plaatsvindt. Bij onze inspectie ter plaatse moesten we constateren dat dit een van betere vormen van huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland is.

Bij ontruiming van dit park zou het tekort aan huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente fors vergroot worden. In onze verkenning zijn nog geen locaties naar voren gekomen waar eenvoudig een alternatief voor deze groep gevonden kan worden. Het risico is groot dat werkgevers oplossingen zoeken door woonhuizen te huren of te kopen om daar mensen in onder te brengen.

---

[3] Zie ook https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/408/graaf-reinoldweg-39-te-t-harde

2. *Bestemming wijzigen*

Door de bestemming te wijzigen naar 'wonen' kan het huidige gebruik een legale basis krijgen. Dat maakt het tevens mogelijk om op de normale wijze toezicht te houden op dat gebruik, op de bouwtechnische voorwaarden en de brandveiligheid.

De bestemmingswijziging hoeft niet zodanig te zijn dat in de toekomst op deze locatie elke vorm van wonen ongeclausuleerd kan plaats vinden en dat de eigenaar daardoor een onevenredig grote waardevermeerdering tegemoet kan zien. Er zijn bij voorbeeld bestemmingsplannen waarin voor bepaalde gebieden aan wonen de functieaanduiding 'kamerverhuur' wordt meegegeven. De gemeente zou zelfs kunnen overwegen voor een functieaanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten' te kiezen of voor een bredere formulering waardoor ook andere spoedzoekers er kunnen wonen. Ook los van de bestemming of functieaanduiding zelf zijn er natuurlijk nog regels te stellen aan bouwvormen, -volumes, etc.

Door te kiezen voor een specifieke vorm van wonen is het ook naar de provincie aannemelijk te maken dat deze 'toevoeging' van woningen geen gevolgen moet hebben voor de overige woningbouwprogramma's. Het gaat immers om een doelgroep die nooit in eerdere behoefteramingen is meegenomen.

M.b.t. de waardevermeerdering kan overigens nog bedacht worden dat -voor zover die plaats vindt- er ook een hogere WOZ-waarde zal gelden waardoor een deel van de waardevermeerdering ook aan de lokale gemeenschap ten goede komt.

3. *Tijdelijk afwijkend gebruik toestaan*

Door voor een bepaalde periode afwijkend gebruik toe te staan, krijgt het huidige gebruik ook een legale basis, met de al genoemde voordelen voor toezicht. Bovendien koopt de gemeente tijd om over een definitieve bestemming na te denken. Moet dat toch recreatie blijven, kan het wonen worden of moet de bestemming in de toekomst natuur zijn?

Wel is de oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten daarmee ook een tijdelijke, die na die periode opnieuw op de agenda komt. Een belangrijk bezwaar tegen deze vorm kan liggen in het perspectief op een goede businesscase voor de eigenaar. Als de exploitatietermijn te kort is kan de huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten in gevaar komen. Bovendien zal met het dichterbij komen van de einddatum de bereidheid om te investeren in goed beheer en onderhoud afnemen, wat in het ergste geval tot verpaupering kan leiden.

Aanbeveling

Alles overziende adviseren wij om te kiezen voor de bestemmingswijziging en over dat voornemen met de provincie in overleg te treden om te bezien op welke wijze dit geen negatief effect heeft op de woningbouwplannen.
Als toch voor tijdelijk afwijkend gebruik zou worden gekozen, lijkt het ons raadzaam om tevoren met de eigenaar de bespreken of dit tot de gewenste voorzetting van de exploitatie kan leiden.

d. Green Village Parcs

Green Village Parcs in Doornspijk functioneert al enige tijd niet meer als regulier recreatiepark. En ook het perspectief om die oude functie weer te revitaliseren lijkt somber. Om deze reden onderzoekt de gemeente samen met de eigenaar/VVE enkele toekomstscenario's. Een ervan is een nieuwe toekomst als pauzepark.

Het park bestaat uit 21 uitgeponde recreatiewoningen, die nu allemaal worden ingezet voor tijdelijke bewoning op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Dit park is uitermate geschikt voor huisvesting van zorgbehoevenden. Vandaar ook dat zorginstelling EBC enkele recreatiewoningen huurt voor cliënten. Om voor een omgevingsvergunning afwijkend gebruik in aanmerking te komen moet de bewoner tot één van de volgende doelgroepen behoren:
- arbeidsmigranten;
- maatschappelijke opvang;
- kwetsbare groepen.

Huurders/bewoners mogen maximaal 18 maanden op het park verblijven. Zij hebben de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om deze termijn met maximaal 6 maanden te verlengen.

De gemeente Elburg heeft behoefte aan antwoorden op 2 vragen:
1. Als het park wordt getransformeerd naar pauzewoningen: voor welke doelgroepen is dat met name interessant?
2. Hoe kan de functieverandering in het bestemmingsplan het beste worden vorm gegeven?

Mogelijke doelgroepen Green Village Parcs
Uit het onderzoek naar de omvang van de doelgroepen van flexwonen in de gemeente Elburg, kan een ranking naar de omvang ervan worden gemaakt. De woonbehoefte per doelgroep:
1. Echtscheidingen: 16-24 personen per jaar
2. Overige spoedzoekers 60-100 per jaar
3. Arbeidsmigranten?
4. Vergunninghouders 15-18
5. Cliënten GGZ 5-10 (+20 eenmalig)

Er zijn twee groepen die eruit springen: 'echtscheidinsgevallen' en 'overige spoedzoekers'. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is lastiger te bepalen. Daarnaast kan de gemeente Elburg in een klap haar (regionale) bijdrage leveren door huisvesting op park het Witte Huis aan Bosrand te legaliseren. Over de huisvesting van vergunninghouders is eerder discussie geweest of zij wel tot de doelgroep van flexwonen moeten worden gerekend. Het antwoord daarop is 'ja', in ieder geval voor jongere alleenstaande vergunninghouders, al dan niet in afwachting van gezinshereniging. Echter, omdat de woningcorporaties al sluitende afspraken hebben gemaakt over de huisvesting van deze doelgroep in de bestaande woningvoorraad, is er op dit moment geen behoefte aan een pauzepark voor hen. Tot slot cliënten uit de GGZ. Uit de gesprekken met en signalen van zorginstellingen, blijkt hieraan wel degelijk behoefte. Uiteraard moet maatwerk geleverd worden, want deze vorm van wonen is niet voor iedere cliënt van de instellingen geschikt en waar nodig moet passende begeleiding beschikbaar zijn. Maar een voorraad pauzewoningen kan belangrijke knelpunten bij de uitstroom wegnemen.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat een pauzepark een interessant perspectief kan zijn voor met name de doelgroepen:
- 'echtscheidingsgevallen'
- overige spoedzoekers
- cliënten uit de GGZ

Vormgeving van pauzewoningen in de bestemming
Vergelijkbaar met de overwegingen die hiervoor bij Het Witte Huis aan de Bosrand zijn gegeven lijkt het goed mogelijk om de bestemming van het park te wijzigen in 'wonen' en daar een

functieaanduiding aan te verbinden als pauzewoningen, ofwel woningen bedoeld voor tijdelijke verhuur.
Sinds het ingaan van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, zijn er verruimde mogelijkheid om huurcontracten aan te gaan voor een bepaalde periode van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen. Een bestemmingsplan kan daarbij aansluiten en bepalen dat mede of alleen die vorm van wonen op een bepaalde locatie is toegestaan.
Het nu gehanteerde instrument van de individuele omgevingsvergunning voor een bewoner is door de gewijzigde huurwetgeving niet meer nodig om te bereiken dat een bewoner na verloop van tijd ook weer vertrekt.

Het zou ook voor deze casus goed zijn tevoren met de provincie te overleggen over zo'n voorgenomen bestemmingswijziging

Bijlage 1: Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Elburg

Om zicht te krijgen op de aantallen arbeidsmigranten in Elburg is langs twee lijnen onderzoek gedaan. Allereerst is gekeken naar het aantal inwoners dat in de BRP[4] is geregistreerd met een herkomst uit met name landen van de EU (Zuid- en Oost-Europa). Vervolgens is onderzoek gedaan onder uitzendorganisaties, en huisvesters en andere ondernemers.
We wijzen er hier nadrukkelijk op dat het op deze manier slechts mogelijk is om tot een goed beredeneerde schatting te komen van het aantal arbeidsmigranten en van trends daarin. We zullen bij elk van de twee onderzoekslijnen apart laten zien wat de beperkingen zijn van de beschikbare gegevens.

De inschrijvingen in de BRP
Het CBS kon gegevens verstrekken van de belangrijkste herkomstlanden van arbeidsmigranten. Het gaat hier over de registraties van arbeidsmigranten in de BRP:

Tabel 6: Aantal arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP in Elburg 2010 - 2017, afkomstig uit geselecteerde EU-landen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hongarije	20	30	32	27	26	29	33	36
Polen	20	31	54	48	45	68	76	65
Griekenland	4	4	4	4	4	5	5	5
Italië	1	0	1	0	1	0	0	1
Portugal	1	1	1	1	1	1	1	1
Spanje	4	5	5	5	5	5	5	4
Overig Europa 1)	19	21	20	14	17	26	26	27
Totaal	**69**	**92**	**117**	**99**	**99**	**134**	**146**	**139**

1) *Overig Europa: Totaal Europa (exclusief Nederlandse achtergrond) minus de eerder genoemde migratieachtergronden en België, Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Turkije en het Verenigd Koninkrijk*
2) *Bron: CBS-Statline*

Het eerste dat opvalt is dat de populatie arbeidsmigranten -met name de afgelopen jaren- sterk is gegroeid. Zo is over de periode 2010-2017 het aantal arbeidsmigranten verdubbeld. Polen vormen veruit de grootste subgroep arbeidsmigranten vormen binnen de totale populatie. Hun aandeel is in de periode 2010-2017 zoveel absoluut als relatief in omvang toegenomen: van 20 (29%) in 2010 tot 65 (47%) in 2017. Op een twee plaats staan de Hongaren.

Uit diverse onderzoeken in het land is bekend dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten sterk kan afwijken van het aantal ingeschrevenen. Inschrijving in de BRP is pas verplicht als iemand voornemens is om binnen een periode van een half jaar tenminste 4 maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet en als zij vervolgens toch langer blijven, leidt dat lang niet altijd tot inschrijving. Het BRP-inschrijvingspercentage wordt doorgaans op ca. 50% geschat. Maar in gemeenten waar het moeilijk is om huisvesting te vinden kan dat nog aanzienlijk lager liggen. Dat komt omdat daar vaker huisvesting op niet vergunde locaties wordt gebruikt en zowel de arbeidsmigranten zelf als de werkgevers dan liever niet registreren.
Als we het percentage van 50 voor Elburg toch aanhouden, zouden er eind 2017 in totaal zo'n 280 arbeidsmigranten in de gemeente verblijven. De gemeente houdt er zelf rekening mee dat er een beperkt aantal arbeidsmigranten in de gemeente verblijft. De meesten verblijven op park 'Witte Huis aan de Bosrand'. Hier staan zo'n 15 huisjes met een capaciteit van 60-90 plaatsen. Het totaal aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten schat de gemeente op zo'n 100-125.

[4] Basisregistratie Personen

Enquête onder uitzenders en huisvesters
Om de eerder gemaakte schatting te toetsen is, is een verkenning onder marktpartijen uitgevoerd. Zij kennen immers als geen ander de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten en de te verwachten ontwikkelingen daarin. Deze marktpartijen zijn met name uitzendbureaus en huisvesters. De keuze voor uitzendbureaus is gemaakt omdat zij kunnen worden aangemerkt als 'hofleverancier voor arbeidsmigranten'. Een beperking hiervan is dat arbeidsmigranten die zonder tussenkomst van uitzendbureaus aan het werk zijn, niet in beeld komen. Om beter zicht te krijgen op de aard en omvang van de 1:1 lijntjes, is met support van de bedrijvenkring Elburg aanvullend onderzoek verricht.

Voor dit onderzoek zijn 11 uitzendorganisaties[5] benaderd. Daarbij zijn zowel lokale uitzendbureaus, als grotere regionaal of landelijk werkzame bedrijven geraadpleegd. Hiervan:

- bleken er 2 inmiddels failliet te zijn;
- gaven 6 uitzendbureaus aan op dit moment geen arbeidsmigranten te bemiddelen voor Elburger ondernemingen. Daarvan gaven er 2 (A.W. Personeelsdiensten Veluwe B.V. en BNS People) aan dat wel op korte termijn te overwegen);
- 1 uitzendbureau (Larex Personeelsbemiddeling) reageerde niet op ons verzoek;
- gaven 2 uitzendbureaus aan op dit moment actief arbeidsmigranten in Elburg te bemiddelen (Regiowerk Uitzendbureau en VAN ZON Arbeidsbemiddeling).

De belangrijkste resultaten verkenning uitzendbureaus

- 2 Benaderde uitzendbureaus bemiddelen op dit moment in totaal 2 arbeidsmigranten voor bedrijven in Elburg. Daarbij gaf 1 uitzendbureau aan 9 arbeidsmigranten naar opdrachtgevers in de Randstad te bemiddelen;
- De duur van de bemiddeling varieert doorgaans tussen de 6 maanden en 2 jaar;
- 1 van de 2 uitzendorganisaties verwacht een sterke groei van het aantal bemiddelde arbeidsmigranten tot 10-15. De andere vindt dat lastig in te schatten;
- 1 van de uitzendorganisaties geeft aan niet verder te kunnen groeien wegens het grote huisvestingstekort;
- 1 uitzendbureaus durfde een schatting te geven van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt namelijk 150-200. Datzelfde uitzendbureau schatte het aantal in Elburg woonachtige arbeidsmigranten op nog geen 50.

Onderzoek bedrijvenkring Elburg
De directeur van RegioWerk uitzendbureau (de heer [redacted] bleek ook bestuurder bij de 'Bedrijvenkring Elburg' te zijn, waar zo'n 80 ondernemingen bij zijn aangesloten. Hij kreeg in toenemende mate signalen dat het lokale arbeidspotentieel opdroogde en het gesprek tussen ondernemers onderling veel vaker gevoerd werd gevoerd over de (mogelijke) inzet van arbeidsmigranten. Om deze reden stelde hij voor een onderzoek uit te voeren onder de deelnemers van de bedrijvenkring. Medio april is daarom onder 80 Elburgse bedrijven april een korte vragenlijst uitgezet. De belangrijkste resultaten zijn:

- Er zijn 7 ingevulde vragenlijsten[6] retour ontvangen: dat is een respons van nog geen 10%. Deze lage respons komen we bij vergelijkbare onderzoeken[7] vaker tegen;

---

[5] Zie overzicht op p 15
[6] Zie overzicht op p 15
[7] Zie bijvoorbeeld 'Rapportage onderzoek 'Voortgang huisvesting arbeidsmigranten 2015' p54: 'Een opvallende constatering tijdens de consultatieronde was de argwaan bij ondernemers om over het economisch belang van arbeidsmigratie voor hun onderneming te spreken. En als die bereidheid er wel was, was de toelichting van een vergelijkbare strekking. Een visverwerkingsbedrijf verwoordde dat als volgt: 'Arbeidsmigranten zijn heel belangrijk voor ons productieproces en ons bedrijf. Zonder hun inzet hebben we een groot probleem.

- 5 ondernemingen geven aan op dit moment geen arbeidsmigranten in te zetten en ook niet verwachten dat op korte termijn te gaan doen. Van deze groep gaf 1 onderneming aan dat op korte termijn wèl te overwegen;
- 2 ondernemingen geven aan op dit moment arbeidsmigranten in te zetten. Het gaat daarbij om in totaal 25 arbeidsmigranten. Van deze ondernemingen organiseert 1 de inzet via een uitzendbureau. De andere heeft organiseert de inzet zonder tussenkomst van een uitzendorganisatie;
- De inzet geschiedt doorgaans voor een periode van 0-2 jaar;
- Beide ondernemingen geven aan dat ze voor de komende tijd een stabiliteit van de omvang van de inzet van arbeidsmigranten verwachten;
- In beide gevallen wonen de arbeidsmigranten in Elburg. De ene onderneming ervaart een huisvestingstekort in de gemeente Elburg. De ander heeft daar geen beeld van;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt wisselen sterk. De 2 ondernemingen schatten deze op 25 en 200;
- De beelden van het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg woont, komen meer overeen: beiden schatten deze op 75 personen.

De belangrijkste resultaten verkenning huisvesters

- Er zijn 7 huisvesters[8] benaderd met de vraag of zij positie hebben in Elburg. Van hen geven er 5 aan geen positie aldaar te hebben maar dat wel te wensen. Twee huisvesters hebben wel positie in Elburg te weten [redacted]
- Samen beschikken zij over zo'n 100 huisvestingsplaatsen in Elburg;
- Zowel [redacted] geven aan dat de vraag 'groot' is. Daarnaast geven beiden aan dat het huisvestingstekort oploopt;
- [redacted] schat het huisvestingstekort momenteel op zo'n 100-150 plaatsen;
- [redacted] schat het aantal arbeidsmigranten dat momenteel in Elburg woont op zo'n 150.

Resume schattingen

Als we de schattingen van de verschillende geraadpleegde bronnen onder elkaar zetten, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 7: overzicht schattingen aantal werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Elburg

schatting door/op basis van	aantal werkzame arbeidsmigranten	aantal woonachtige arbeidsmigranten
gemeente Elburg		100-125
BRP-registratie		280
uitzendbureaus	150-200	<50
leden Bedrijvenkring Elburg	25-200	75
huisvesters		150

Over het aantal arbeidsmigranten dat in Elburg werkt bestaat redelijke consensus. De aangeven ondergrens van 25 is zeer onwaarschijnlijk omdat alleen al 2 leden van de bedrijvenkring Elburg bij elkaar dat volume aan arbeidsmigranten inzetten. Als bedacht wordt dat de respons onder Elburger

---

Uitzendbureaus lossen onze vraag naar arbeid en bijbehorende huisvesting op. Wij zien niet in dat we dat belang op de een of andere manier verder zichtbaar moeten maken'.

[8] Zie overzicht op p 15

ondernemingen nog geen 10% was een veel ondernemingen beducht zijn openheid van zaken te geven, lijkt het aannemelijk dat het daadwerkelijk aantal ingezette arbeidsmigranten substantieel groter is. Op basis van input van uitzendbureaus en andere Elburgse ondernemingen kan het daadwerkelijk aantal werkzame arbeidsmigranten worden geschat tussen de 150-200.

Als we kijken naar het totaal aantal woonachtige arbeidsmigranten in Elburg bestaat minder consensus. Zo is het opvallend dat de schattingen per bron sterk uiteenlopen: van <50 tot 280 personen. Bijzonder is dat de BRP-registratie de hoogste schatting oplevert namelijk 280 personen. Uit andere verkenningen blijkt dat de BRP doorgaans hooguit 50% van het aantal woonachtige arbeidsmigranten representeert. Een verklaring kan zijn dat relatief veel familieleden van arbeidsmigranten (vrouwen en kinderen) ook staan ingeschreven. Het feit dat verschillende huisvesters aangeven dat zij alleen al 100 plaatsen in Elburg bezitten maakt het zeer waarschijnlijk dat er minstens zo'n 100-150 arbeidsmigranten in Elburg wonen.

Conclusies
Er werken naar schatting zo'n 150-200 arbeidsmigranten in Elburg. Zowel werkgevers als huisvesters laten doorschemeren dat die aantallen nog dit jaar substantieel zullen groeien. De omvang van de populatie in Elburg woonachtige arbeidsmigranten is aanzienlijk groter dan de 60-90 die de gemeente nu voorziet en kan op zo'n 100-150 worden geschat. Daarmee lijkt het erop dat er meer arbeidsmigranten werken dan wonen in Elburg. Met name huisvesters en enkele werkgevers geven aan dat er sprake is van een huisvestingstekort, dat snel verder oploopt. Een huisvester geeft 100 plaatsen aan als ondergrens van dat tekort om de behoefte van Elburgse bedrijven goed te kunnen accommoderen.

Tot slot
Tijdens de verkenning leverde het Expertisecentrum Flexwonen een bedrijfsbezoek aan [redacted]. De kwaliteit van zijn huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeenten Elburg en Nunspeet staat - vanuit een landelijk perspectief bezien- op een bijzonder hoog niveau. Toch is het tussen de genoemde gemeenten en de ondernemer niet gelukt de huisvesting te legaliseren.

Benaderde uitzendbureaus

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.

Benaderde huisvesters

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Respons op onderzoek onder Bedrijvenkring Elburg

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Bijlage 2: Globale haalbaarheid Brigadegebouw 't Harde

Een eerste scan op basis van de tekeningen laat zien dat het gebouw op verschillende manieren gebruikt zou kunnen worden voor flexwonen. We zullen hier twee varianten behandelen. Het is eventueel ook mogelijk een mengvorm van beide te kiezen. In dit stadium spreken we nog niet van een volwaardige haalbaarheidsstudie. Er is nog geen onderzoek gedaan naar de benodigde ingrepen in constructie en installaties. Er is ook geen informatie beschikbaar over de energiehuishouding van het complex. De aanschafprijs van het complex is niet bekend en van de bouwkosten kunnen we alleen een voorzichtige schatting geven. Op basis van een globale businesscase komen we dan tot een maximale aanschafwaarde. Of die bespreekbaar is met de huidige eigenaar moet onderzocht worden.

In deze verkenning gaan we nog niet in op de bestemming(swijziging) van de locatie, de ontsluiting en de vraag of voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein beschikbaar zijn. Ook is nog niet gekeken naar de geluidsbelasting door verkeer en de maatregelen die daarvoor eventueel nodig zijn.

De varianten:
1. Verbouw tot 13 zelfstandige appartementen in grote variërend van 26m^2 tot 45m^2
2. Verbouw tot 23 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen

Zelfstandige appartementen
Het lijkt mogelijk om op de begane grond 6 en op de 1^e verdieping 7 kleine appartementen te realiseren. De belangrijkste ingrepen in het gebouw zijn dan de aanleg van sanitaire voorzieningen en keukens in de woningen, het hier en daar doorbreken van binnenmuren en het op enkele plekken maken van openingen in de buitengevel voor voldoende daglichttoetreding. Een aandachtspunt is nog wat er moet/kan gebeuren met de huidige sanitaire ruimten in het centrum van het gebouw. Zie ook tekeningen op bijlage 2a.

Een voordeel van zelfstandige woningen is dat de bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat zolang de (subsidiabele) huur onder de € 414 blijft. Er van uit gaande dat slechts een deel van de populatie jonger dan 23 zal zijn, lijkt het mogelijk een gemiddelde huur per appartement van € 480 te realiseren. Dat levert een jaarhuur van ca. € 75.000 op.

Als we uit gaan van een 20 jarige exploitatietermijn, waarbij wel normaal onderhoud en beheer wordt gerekend, maar geen groot onderhoud (normaal na 20 jaar) levert dat bij een investeringsruimte op van € 850.000 (voor de liefhebbers: bij een jaarlijkse huurstijging van 1,5%, een leegstandsderving van 5%, een direct rendement van 5% en een indirect rendement van 2%)

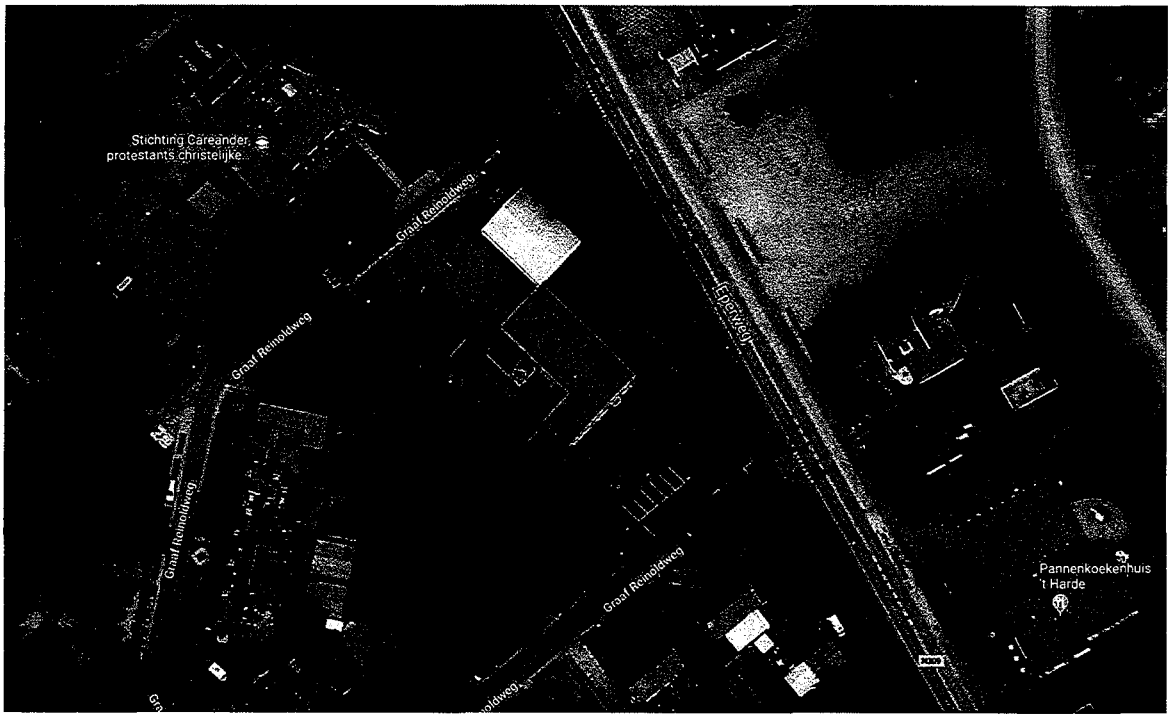
De kosten van verbouw voor deze variant schatten wij op € 400.000 (ca. € 30.000 per appartement) Dat betekent dat er maximaal € 450.000 beschikbaar is voor de verwerving.

Onzelfstandige kamers
Met een veel minder ingrijpende verbouwing is het mogelijk om het complex in gebruik te nemen voor onzelfstandig wonen. Op deze wijze kunnen 23 kamers worden gerealiseerd waarvan er 7 geschikt zijn voor bewoning door 2 personen. Zoveel mogelijk van de bestaande ruimten worden dan als kamer gebruikt. Er zijn wel aanvullingen nodig op de sanitaire voorzieningen en er moet een grote ruimte in gebruik worden genomen als gemeenschappelijke ruimte/keuken. Ook hier moeten enkele binnenmuren doorgebroken c.q. geplaatst worden en op enkele plekken zijn openingen in de buitengevel nodig voor voldoende daglichttoetreding. Zie ook tekeningen op bijlage 2b.

Een nadeel van onzelfstandig wonen is dat de bewoners niet voor huurtoeslag in aanmerking komen. We schatten dat de huuropbrengst gemiddeld op € 280 per kamer zal liggen. De totale huuropbrengst van het complex zal dan op ruim € 77.000 liggen.

Bij deze variant is bewoning door jongeren, spoedzoekers van diverse pluimage mogelijk. Het is ook denkbaar er een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten van te maken. Bij deze indeling is rekening gehouden met de normen van SNF. Bij bewoning door 30 arbeidsmigranten (16x1 en 7x2) is het huurniveau met € 50 per week (exclusief gwl en overige voorzieningen) zeker ook realistisch.

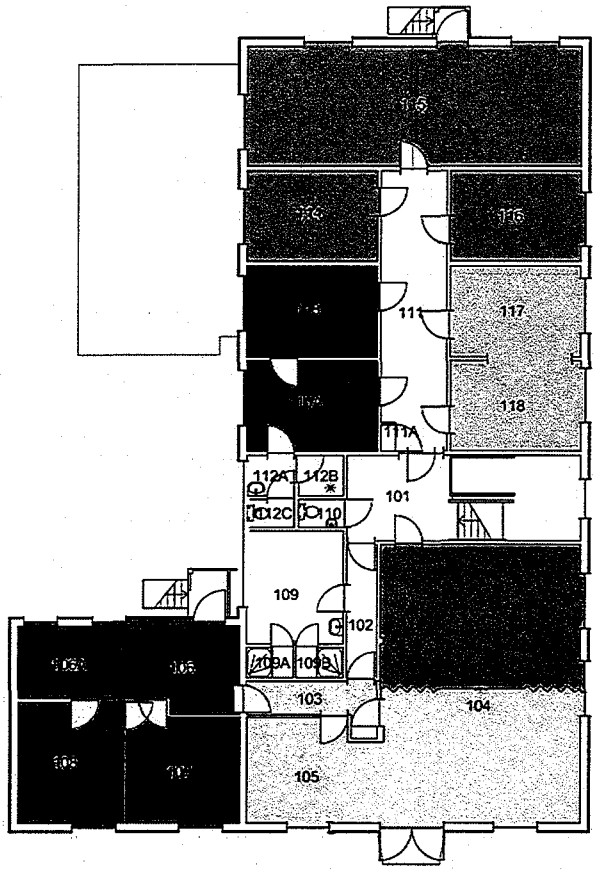
We gaan ook hier uit van een 20 jarige exploitatietermijn, waarbij wel normaal, maar geen groot onderhoud wordt gerekend. De beheerkosten schatten we hier 50% hoger in dan bij zelfstandige bewoning. Bij dezelfde overige parameters levert dat een investeringsruimte op van € 800.000. De kosten van verbouw voor deze variant schatten wij met ca. € 10.000 per kamer veel lager in. In totaal komen die dan op € 230.000. Dat betekent dat er maximaal € 570.000 beschikbaar is voor de verwerving.



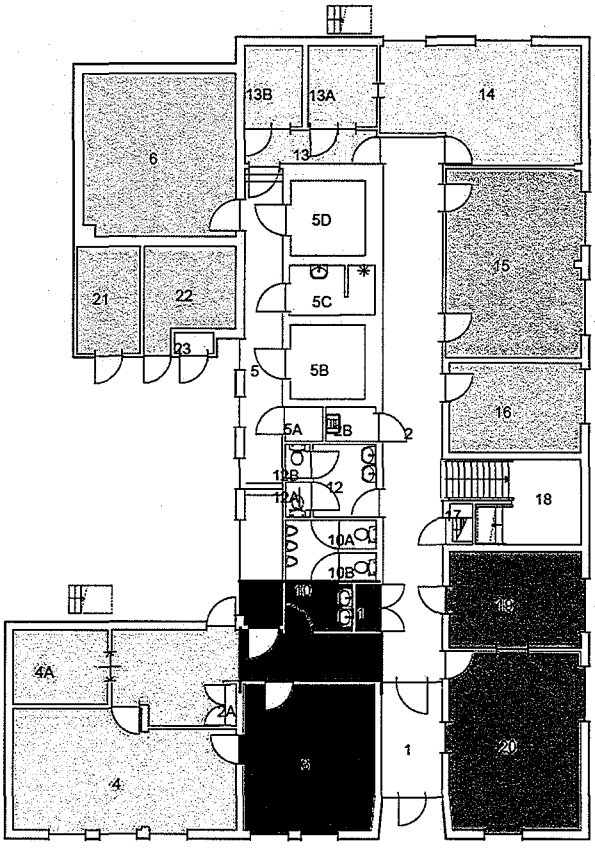




Bijlage 2a: Brigadegebouw met 13 zelfstandige woningen

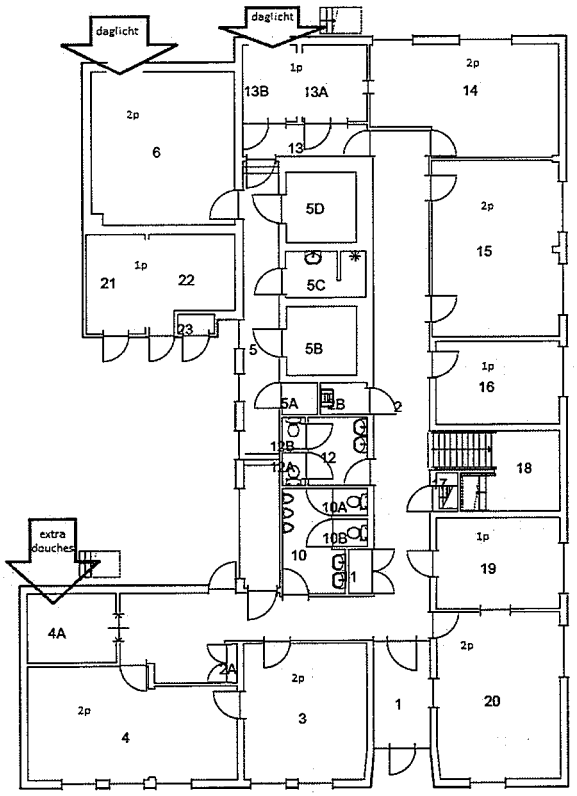


Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
103	Gang	5.38
104	Verblijfsruimte	60.32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9.17
107	Kleedruimte Heren	13.50
108	Berging PGU	13.63
109	Wasruimte Heren	11.85
109A	Doucheruimte Heren	1.54
109B	Doucheruimte Heren	1.54
110	Toiletruimte Heren	1.34
111	Gang	19.45
111A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2.08
112B	Doucheruimte Dames	1.96
112C	WC Dames	1.39
113	Berging Kleding	12.71
113A	Berging PGU	12.67
114	Legering 1P	12.71
115	Kleedruimte Heren	43.59
116	Bureauruimte	12.74
117	Bureauruimte	12.74
118	Bureauruimte	12.70



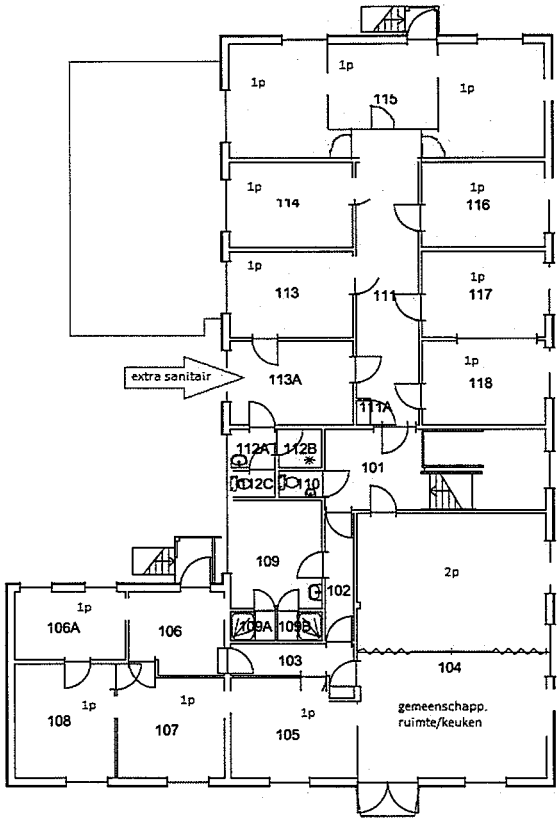
Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86

Bijlage 2b: Brigadegebouw met 23 onzelfstandige eenheden



Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86

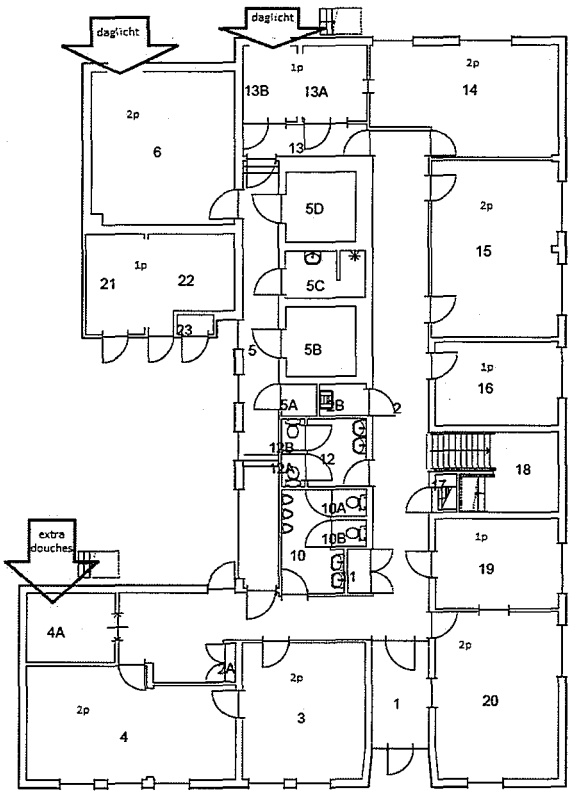
4 x 1 pers. kamer
6 x 2 pers. kamer



Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
[illegible]3	Gang	5,38
[illegible]4	Verblijfsruimte	60.32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9,17
107	Kleedruimte Heren	13,50
	Berging PGU	13.63
109	Wasruimte Heren	11.85
109A	Doucheruimte Heren	1,54
109B	Doucheruimte Heren	1,54
110	Toiletruimte Heren	1.34
[illegible]	Gang	19.45
[illegible]A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2,08
112B	Doucheruimte Dames	1.96
112C	WC Dames	1.39
3	Berging Kleding	12,71
113A	Berging PGU	12.67
114	Legering 1P	12.71
115	Kleedruimte Heren	43.59
116	Bureauruimte	12.74
117	Bureauruimte	12,74
118	Bureauruimte	12,70

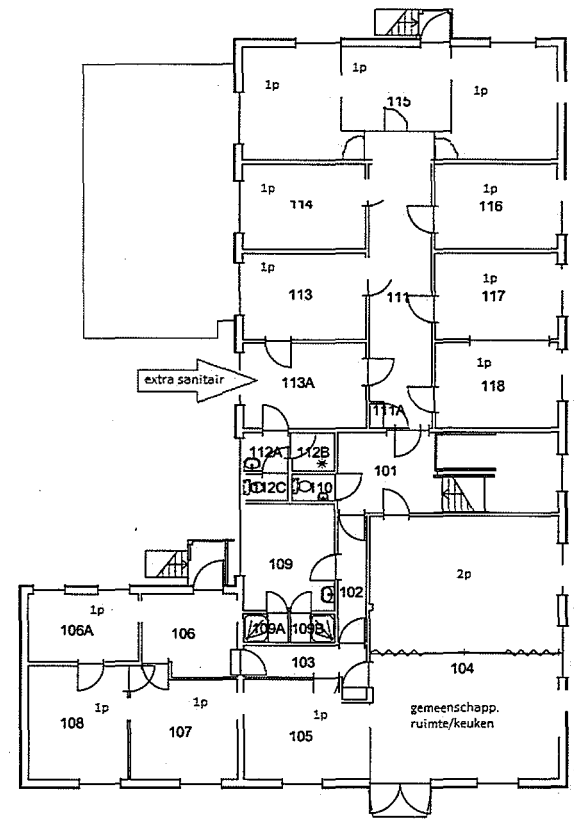
12 x 1 pers. kamer
1 x 2 pers. kamer
1 x gem ruimte/keuken

Bijlage 2b: Brigadegebouw met 23 onzelfstandige eenheden



Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86

4 x 1 pers. kamer
6 x 2 pers. kamer



Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
[illegible]3	Gang	5.38
[illegible]4	Verblijfsruimte	60.32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9.17
107	Kleedruimte Heren	13.50
	Berging PGU	13.63
109	Wasruimte Heren	11.85
109A	Doucheruimte Heren	1.54
109B	Doucheruimte Heren	1.54
110	Toiletruimte Heren	1.34
[illegible]	Gang	19.45
[illegible]A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2.08
112B	Doucheruimte Dames	1.96
112C	WC Dames	1.39
3	Berging Kleding	12.71
113A	Berging PGU	12.67
114	Legering 1P	12.71
115	Kleedruimte Heren	43.59
116	Bureauruimte	12.74
117	Bureauruimte	12.74
118	Bureauruimte	12.70

12 x 1 pers. kamer
1 x 2 pers. kamer
1 x gem ruimte/keuken

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:51
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: aanvulling: notitie haalbaarheid Brigadegebouw en afspraak
Bijlagen: BG zelfstandige woningen.jpg; 1e verdieping zelfstandige woningen.jpg; BG onzelfstandige eenheden.jpg; 1e verdieping onzelfstandige eenheden.jpg

Beste [redacted]

Collega [redacted] wees me er terecht op dat ik bijgaande tekeningen -waarnaar verwezen wordt- niet had opgenomen. Hierbij alsnog.

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 15:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: notitie haalbaarheid Brigadegebouw en afspraak

Beste [redacted]

Dank nog voor je opmerkingen over de notitie 'De doelgroepen van flexwonen in Elburg'. We komen daar snel op terug. Zeker ook omdat sommige opmerkingen ook bij de andere gemeenten terugkomen.

Je vroeg daarnaast nog even naar het vervolgproces rond het Brigadegebouw. Allereerst hebben we een onderlegger gemaakt waarin twee scenario's worden uitgewerkt voor het Brigadegebouw. Om het beeld nog completer te maken, is het wellicht ook handig dat we een locatiebezoek afleggen. Zou jij dat willen organiseren? We kunnen vanaf volgende week. Als jij wat data doorgeeft, prikken we de afspraak. Maar je zult wellicht ook contact moeten leggen met het Rijksvastgoedbedrijf.

Daarnaast gaf je aan dat de ODNV onderzoek doet naar het woon- en leefklimaat. Weet je wat de stand van zaken is? Is het anders handig hen hier meteen bij te betrekken?

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 september 2018 08:09
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: aanvulling flexwonen-rapportage: groslijst met potentiele locaties/objecten
Bijlagen: DEFINITIEF verkenning fllexwonen Elburg Nunspeet en Putten 29 maart 2018.xlsx

Beste [redacted],

In aanvulling op de gisteren verstuurde mail met daarin de flexwonen-rapportage, ontvangen jullie ter completering van de stukken de groslijst met potentiele locaties/objecten. Deze is eind maart ook al met jullie gedeeld. De tabbladen representeren de individuele gemeenten. Een goede werkdag!

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:50
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'
Bijlagen: voorstel Expertisecentrum Flexwonen PEN gemeenten 26 januari 2018.docx

Beste mensen,

N.a.v. ons prettige startgesprek van dinsdag 23 januari jl. ontvangen jullie bijgaand ons aangepaste projectvoorstel. Het wachten is nog even op de definitieve toezegging van de provincie Gelderland. Hopelijk kunnen we snel van start gaan en we zien uit naar een plezierige en constructieve samenwerking. Alvast 'n goed weekend gewenst!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'

Beste mensen,

N.a.v. ons prettige startgesprek van dinsdag 23 januari jl. ontvangen jullie bijgaand ons aangepaste projectvoorstel. Het wachten is nog even op de definitieve toezegging van de provincie Gelderland. Hopelijk kunnen we snel van start gaan en we zien uit naar een plezierige en constructieve samenwerking. Alvast 'n goed weekend gewenst!

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

- De woningcorporaties UWOON, Omnia Wonen, woningstichting Putten en de landelijke spelers Woonzorg Nederland en Habion;
- De relevante zorgorganisaties als Heeren Loo en Philadelphia;
- De makelaars;
- De gespecialiseerde huisvesters van arbeidsmigranten;
- De ondernemers in de recreatiesector: via de Recron en PROV Putten (Puttense Recreatie Ondernemers Vereniging)
- Overige mogelijkheden en kansen

Tot slot is het wellicht nog even goed te melden -zoals eerder aangegeven-dat ikzelf in de week van 3-10 februari afwezig ben. Mochten er dan vragen zijn, dan is collega [redacted] daarvoor aanspreekbaar. Hoe dan ook: tot 12 februari!

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 16:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'

Beste mensen,

Ik kan toezeggen dat er vanuit de provincie geld is dat als bijdrage kan worden ingezet. Bij deze dus zwart op wit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 12:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'
Bijlagen: Overzicht Expertisecentrum Flexwonen.docx; Beleidsplan Vitale Vakantieparken Gemeente Elburg.pdf; Financiele doorkijk de vrijheid.pdf; Centrale uitgang (1).pdf; Regeling beheer oz Rijk 2017.pdf; Quickscan Robertsmatenstraat 2.pdf; Advies ODNV Gerichtenweg 3 Elburg (1).pdf

Dag [redacted],

In de bijlage de documenten die we vandaag tijdens ons gesprek besproken hebben.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 27 januari 2018 09:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'

Beste mensen,

Goed nieuws en fijn te horen: we gaan nu echt van start! Wij zien jullie maandag 12 februari. Zodadelijk sturen we vergaderverzoeken uit voor een afspraak op 12 februari met:

- [redacted] bij de gemeente Elburg om 10.00 uur;
- [redacted] bij de gemeente Nunspeet om 12.00 uur;
- [redacted] bij de gemeente Putten om 14.00 uur.

De insteek van dat gesprek is dat jullie ons voeden met info over de doelgroep en objecten en/of locaties. Daarnaast kunnen we met elkaar nadenken over warme contacten/ingangen-voor zover wij daar niet zelf al over beschikken- bij:

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 16:53
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'

Beste mensen,

Ik kan toezeggen dat er vanuit de provincie geld is dat als bijdrage kan worden ingezet. Bij deze dus zwart op wit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:50
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'

Beste mensen,

N.a.v. ons prettige startgesprek van dinsdag 23 januari jl. ontvangen jullie bijgaand ons aangepaste projectvoorstel. Het wachten is nog even op de definitieve toezegging van de provincie Gelderland. Hopelijk kunnen we snel van start gaan en we zien uit naar een plezierige en constructieve samenwerking. Alvast 'n goed weekend gewenst!

Hartelijke groet,
[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 27 januari 2018 09:35
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: aangepast voorstel 'Verkenning vrijstaand vastgoed in Elburg, Nunspeet en Putten'

Beste mensen,

Goed nieuws en fijn te horen: we gaan nu echt van start! Wij zien jullie maandag 12 februari. Zodadelijk sturen we vergaderverzoeken uit voor een afspraak op 12 februari met:

- [redacted] bij de gemeente Elburg om 10.00 uur;
- [redacted] bij de gemeente Nunspeet om 12.00 uur;
- [redacted] bij de gemeente Putten om 14.00 uur.

De insteek van dat gesprek is dat jullie ons voeden met info over de doelgroep en objecten en/of locaties. Daarnaast kunnen we met elkaar nadenken over warme contacten/ingangen-voor zover wij daar niet zelf al over beschikken- bij:

- De woningcorporaties UWOON, Omnia Wonen, woningstichting Putten en de landelijke spelers Woonzorg Nederland en Habion;
- De relevante zorgorganisaties als Heeren Loo en Philadelphia;
- De makelaars;
- De gespecialiseerde huisvesters van arbeidsmigranten;
- De ondernemers in de recreatiesector: via de Recron en PROV Putten (Puttense Recreatie Ondernemers Vereniging)
- Overige mogelijkheden en kansen

Tot slot is het wellicht nog even goed te melden -zoals eerder aangegeven-dat ikzelf in de week van 3-10 februari afwezig ben. Mochten er dan vragen zijn, dan is collega [redacted] daarvoor aanspreekbaar. Hoe dan ook: tot 12 februari!

Hartelijke groet,

[redacted]

Expertisecentrum Flexwonen

Expertisecentrum Flexwonen
[redacted]
www.flexwonen.nl

Gemeente Elburg

Rijksvastgoedbeheer
[redacted]
Postbus 16700
2500 BS Zwolle

Uw brief van:		Uw kenmerk:	
Inlichtingen:	[redacted]	Ons kenmerk	
Telefoonnr.:	0525-688688	Datum:	
Onderwerp:	Mogelijk toekomstige bestemmingen brigadegebouw Graaf Reinoldweg 39, 't Harde	Bijlagen:	

Geachte [redacted]

Zoals afgesproken in ons laatste overleg op 22 maart j.l. heeft het college van burgemeester en wethouders op 10 april 2018 een besluit genomen over mogelijk toekomstige bestemmingen voor het voormalige brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39, 't Harde. In deze brief stellen wij u van de inhoud van dit besluit op de hoogte.

De meest wenselijke bestemming wat de gemeente betreft, is het realiseren van een opvang voor spoedzoekers. Binnen de gemeente is behoefte aan een locatie die voorziet in de tijdelijke opvang van inwoners die om wat voor reden dan ook op korte termijn huisvesting nodig hebben. We hebben het Expertisecentrum Flexwonen opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de doelgroepen waarvoor tijdelijke huisvesting nodig is en als onderdeel van de opdracht 'verkenning vrijstaand/vrijkomend vastgoed' het brigadegebouw opgevoerd als mogelijke voorkeurslocatie voor de opvang van deze doelgroepen.

Als Flexwonen tot de conclusie komt dat het brigadegebouw geschikt is voor tijdelijke huisvesting, is de volgende uitdaging om te onderzoeken of het mogelijk is een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Met name geluidbelasting is een probleem door de cumulatie van geluid door de spoorweg, de A28 en de Eperweg. Uit advies van de Omgevingsdienst Noord-Veluwe is gebleken dat het zonder vergaande maatregelen niet mogelijk is een goed woon- en leefklimaat te garanderen.
Om die reden heeft het toekennen van een woonfunctie aan het pand niet onze voorkeur.

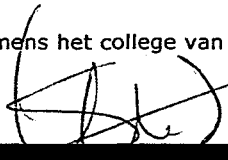
Naar onze mening zijn er meerdere andere invullingen van de locatie denkbaar en wenselijk zoals een:
1. outdoor army escaperoom, eventueel te combineren met een outdoor winkel, horeca;
2. fitness – of sportcentrum;
3. maatschappelijk bedrijf met ruimte voor ontmoeting;
4. praktijkruimte voor dierenarts, tandarts oid;
5. steunpunt ambulance.

Wij hopen dat deze informatie voldoende is om vragen van mogelijke kopers te kunnen beantwoorden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [redacted]

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,



[redacted]

Bijlage bij brief van 22 februari 2018, kenmerk 1020213884, over de voorgenomen verkoop door de Staat van de Graaf Reinoldweg 39 te 't Harde.

Bovenvermelde onroerende zaak:		Eventueel nadere toelichting:
- is/wordt* geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst	ja/nee*	_____
- is/wordt* aangewezen als beschermd stads-/dorpsgezicht	ja/nee*	_____
- is/wordt* opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten	ja/nee*	_____
- is/wordt* ter onteigening aangewezen	ja/nee*	_____
- staat leeg in de zin van de Leegstandswet	ja/nee/n.v.t.*	_____
- is/wordt* gevorderd krachtens de Huisvestingswet	ja/nee/n.v.t.*	_____
- bestemming in het geldende bestemmingsplan	welke?	_____
- wijziging(en) in voorbereiding van het bestemmingsplan	ja/nee*	_____
m.b.t. bovenvermelde onroerende zaak zijn van overheidswege veranderingen voorgeschreven/aangekondigd*	ja/nee*	_____

..... ,

.....
burgemeester van gemeente
(handtekening)

* doorhalen wat niet van toepassing is

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB ELBURG

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop

Rijkskantorengebouw Hanzeland
Hanzelaan 310
8017 JK Zwolle
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL34INGB0705002683

Inlichtingen
[redacted]

Ons Kenmerk
1020213884

Ons Zaaknummer
105009072

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
1

Datum 22 februari 2018
Betreft Graaf Reinoldweg 39 te 't Harde

Geacht College,

Momenteel tref ik voorbereidingen voor de verkoop of interne overdracht binnen het Rijk van de Graaf Reinoldweg 39 te 'Harde, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie F, nummer 970, groot 0.55.50 ha.

Aan andere Rijksdiensten heb ik gevraagd of zij eventueel nog een publieke bestemming aan de onroerende zaak willen geven. Op deze vraag heb ik nog geen antwoord ontvangen.

Om de afdoening te bespoedigen zou ik graag nu al van u willen vernemen of u eventueel in de aankoop van de onroerende zaak geïnteresseerd bent. Indien dat het geval is zal ik de onderhandelingen met u gaan opstarten. Uiteraard dienen de andere Rijksdiensten dan geen belangstelling te hebben getoond.

Uw reactie zie ik graag binnen één maand na dagtekening van deze brief tegemoet. Indien u niet heeft gereageerd binnen deze termijn, ga ik ervan uit dat u geen belangstelling heeft.

Tot slot verzoek ik u de vragen zoals vermeld in bijgaand formulier te beantwoorden en dit formulier na ondertekening zo spoedig mogelijk aan mij terug te zenden. Als u één of meer van de gestelde vragen bevestigend beantwoordt, dan ontvang ik graag kopieën van de desbetreffende voorstellen/besluiten.

Aan deze brief kan uw gemeente geen enkel recht ontlenen.

Ik dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Hoogachtend,
Namens de Staat der Nederlanden,
de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

[redacted]

Naar verwachting worden binnen afzienbare tijd nog een aantal andere onderzoeken uitgevoerd op het gebied van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Onderzoeken zoals onder andere:

- de Oversampling van WoON2018 (waarvoor reeds opdracht is verleend vanuit RNV-verband);
- de nadere analyse van de uitkomsten van Oversampling WoON2018 als doorvertaling naar een woningbehoefteonderzoek voor Elburg, op basis waarvan t.z.t. een nieuwe woonvisie opgesteld kan worden;
- eventueel benodigde vervolgonderzoeken/-acties naar aanleiding van de overcapaciteit in (harde) planvoorraad.

Vanuit efficiency overwegingen wordt voorgesteld het totale aanwezige budget voor dergelijke onderzoeken beschikbaar te stellen.

In de meerjareninvesteringsplanning 2017-2020 is een raming opgenomen van € 42.500 voor deze onderzoeken (2017-nr.5). Een derde deel van de kosten wordt bijgedragen door de woningbouwcorporatie. Het restant wordt gedekt door de reserve bestemmingsplannen.

Door het vast stellen van de 32e begrotingswijziging 2017 kan het bedrag van € 42.500 beschikbaar worden gesteld. Uw college is hiertoe gemachtigd.

Duurzaamheidsparagraaf

Met de uitvoering van de opdracht wordt het hergebruik van leegstaand vastgoed gestimuleerd. Er is behoefte aan kleine flexibele woonvormen voor verschillende doelgroepen. Indien deze woonvormen gerealiseerd kunnen worden in bestaand vastgoed of op geschikte bestaande locaties kan extra nieuwbouw mogelijk worden voorkomen. Er is dan sprake van duurzame ruimtegebruik, waarbij bij een eventuele transformatie (functiewijziging) van bestaand leegstaand vastgoed overigens wel aandacht wordt gevraagd voor energetische eisen.

dat met name de vraag naar kleine, flexibele en tijdelijke huisvestingsvormen voor spoedzoekers de afgelopen tijd flink is toegenomen, onder andere door de huisvesting van vergunninghouders, de huisvesting van arbeidsmigranten, de uitstroom uit tijdelijke instellingen, extramuralisering en de uitvoering van het beleid Vitale Vakantieparken (waar permanente bewoning op recreatieparken wordt tegengegaan).

In het kader hiervan is vorig jaar reeds onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de plaatsing van tijdelijke woonunits op braakliggende locaties. Tevens is een mogelijke transformatie van een leegstaande school naar tijdelijke woonunits in samenwerking met UWOON onderzocht.
Geconcludeerd is dat deze opties financieel onhaalbaar zijn.
Eerder dit jaar is vervolgens in samenwerking met de ODNV ook gekeken naar de mogelijkheden om een leegstaand kantoor en een toekomstig leegkomend kantoor om te vormen naar tijdelijke woonvormen. Gekeken is naar eventuele beperkingen vanuit milieuzoneringen, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Op basis hiervan is voor één van beide locaties geconcludeerd dat transformatie naar tijdelijke woonvormen haalbaar lijkt, zonder dat daarbij al naar de financiële component is gekeken.

Ook door de provincie Gelderland en de Regio Noord-Veluwe (RNV) is het realiseren van flexibele tijdelijke woonvormen in bestaand vastgoed onder de aandacht gebracht, onder andere door de organisatie van het Flexwonen-café. Als vervolg op het Flexwonen-café heeft de provincie Gelderland via de RNV aan de NEO-gemeenten het aanbod gedaan om op basis van cofinanciering bij te dragen aan een onderzoek naar de transformatiemogelijkheden van leegstaand of leegkomend vastgoed naar flexibele woonvormen, met als doel om per gemeente in ieder geval één geschikte transformatielocatie te selecteren en de eventuele toekomstige uitvoering van de transformatie voor te bereiden.
Voor uitvoering van het onderzoek wordt een ervaren adviseur op het gebied van de transformatie van leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld het Expertteam Transformatie of het Expertisecentrum Flexwonen) geselecteerd.

De coördinatie van het onderzoek en bijbehorende subsidieaanvraag bij de provincie Gelderland berust bij de RNV. Het bijgevoegd Projectvoorstel en Projectplan 'Verkenning Vrijstaand Vastgoed' (inclusief onderbouwing kostenbegroting) is ook opgesteld door de RNV.

De totale kosten van het onderzoek bedragen € 30.000. De drie NEO-gemeenten nemen ieders € 5.000 voor hun rekening en de provincie € 15.000.

Communicatieparagraaf

Na positieve besluitvorming door uw college wordt dit besluit, gezamenlijk met de besluiten van de colleges van Nunspeet en Oldebroek en bijgevoegde projectdocumenten, bijgevoegd bij de subsidieaanvraag bij de provincie Gelderland (i.h.k.v. de aangeboden cofinanciering). Deze aanvraag wordt verzorgd door de RNV.
Er wordt nog geen persbericht geplaatst. Na uitvoering van het verkennend onderzoek kunnen de belangrijke conclusies gecommuniceerd worden via een persbericht.

NEO paragraaf

De opdracht wordt in NEO-verband uitgevoerd. De provincie Gelderland heeft de NEO-gemeenten in gezamenlijkheid dit aanbod (cofinanciering) gedaan.

Risicoparagraaf

N.v.t.

Financieel advies

De kosten van het onderzoek bedragen voor onze gemeente € 5.000.

B en W -advies

Gemeente Elburg

			Domeinmanager
Portefeuillehouder	[redacted]		
Domein	**Ruimte**		
Advies van	[redacted]		Gemeentesecretaris
Datum advies	**1 november 2017**		
Advies O.R.	**Nee**		Burgemeester
I.o.m.	[redacted]		
I.o.m. wijkcontactambtenaar	**Nee**		Wethouder
			Wethouder
Beslissing d.d.	**7 november 2017**	**Nummer** 1	
Conform voorstel.			Wethouder
Besluit	**Openbaar**		Wethouder
Persbericht	**Nee**		

Onderwerp

Verkenning vrijstaand vastgoed.

Voorstel

1. In te stemmen met de opdrachtverlening in NEO-verband (na subsidieverstrekking door de provincie) aan een nader te selecteren bureau voor het verkennen van de mogelijkheden van de realisatie van flexibele huisvestingsvormen in vrijstaand of vrijkomend vastgoed, conform bijgevoegd Projectvoorstel en Projectplan 'Verkenning Vrijstaand Vastgoed' van de Regio Noord-Veluwe;
2. Een budget van € 42.500 beschikbaar stellen voor diverse onderzoeken op het gebied van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en dekken zoals voorgesteld;
3. De 32e begrotingswijziging 2017 vast te stellen;
4. Dit besluit bij de subsidieaanvraag bij de provincie Gelderland te voegen als schriftelijke verklaring namens gemeente Elburg.

Toelichting

Zoals in de 'Raamovereenkomst Prestatieafspraken Goed Wonen in Elburg 2016-2021' en de 'Prestatieafspraken 2017 Elburg' met UWOON en Omnia Wonen reeds is geconcludeerd, hebben we te maken met een verhoogde druk op de woningvoorraad, waaronder de sociale huursector. Daarbij geldt



24-5-2018 1:1000

Slaa + van Asselt architecten BNA

aangepaste bosgrens
Berkenweg 13 Doornspijk

Slaa
+
van Asselt
architecten
BNA

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB Elburg

datum
24-5-2018
referentie
Berkenweg 13 Doornspijk
betreft
inspraakreactie ontwerpbestemmingsplan
"Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018"

Geacht College,

Namens onze opdrachtgever,
[redacted]
doe ik u, naar aanleiding van het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018", een zienswijze m.b.t. tot het perceel Berkenweg 13 Doornspijk toekomen.

In het ontwerp heeft u een bouwvlak, met de bestemming "recreatie", op het perceel geprojecteerd. Aan de zuidoostzijde volgt de grens van dit vlak de beoogde bosrand. In werkelijkheid loopt deze grens echter anders dan op de bestemmingsplankaart staat aangegeven.

Naar aanleiding hiervan verzoeken wij u om de begrenzing van het geprojecteerde bouwvlak aan de zuidoost zijde aan te passen.
Zie bijlage voor gewenste situatie.

Hierdoor kan het bouwvlak optimaal worden gebruikt waarvoor het is bedoeld en behoeven, ter plaatse van deze begrenzing, geen bomen te worden gekapt.

Met vriendelijke groet,

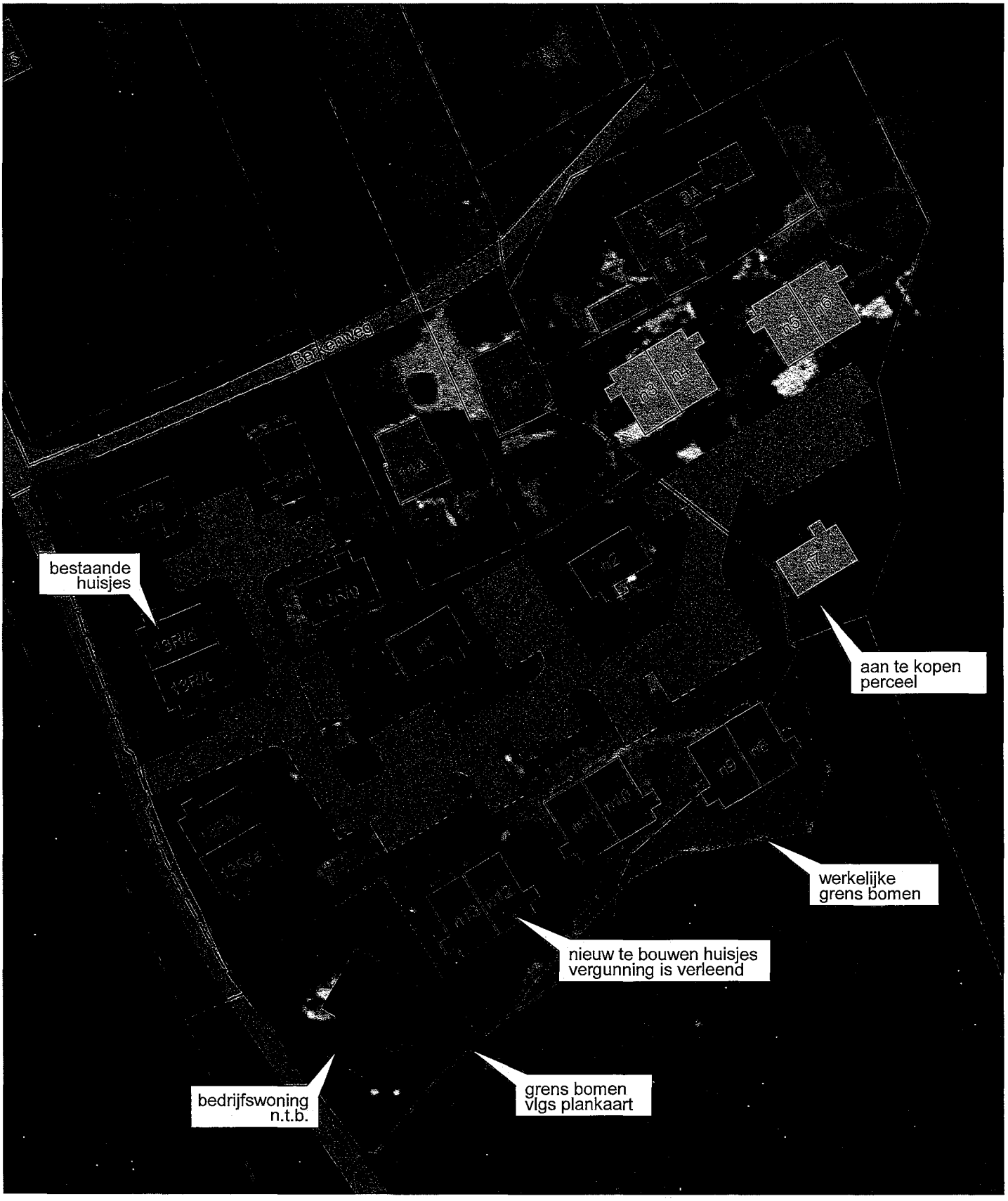
[redacted]

bijlagen
luchtfoto de nu getekende en de gewenste situatie van de begrenzing

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
www.slaavanasselt.nl

tel 0341 25 19 63
fax 0341 25 19 29
info@slaavanasselt.nl

NL69RABO0387557075
BTW NL 8124.87.448.B01
KvK 08074703



bestaande huisjes

nieuw te bouwen huisjes: vergunning verleend, start bouw juni 2018

nieuw te bouwen huisjes: op aan te kopen perceel

nieuw te bouwen bedrijfswoning: uitvoering n.t.b.

1:500

30-3-2018

nieuwe situatie

Berkenweg 13 Doornspijk



bestaande huisjes

te slopen bebouwing

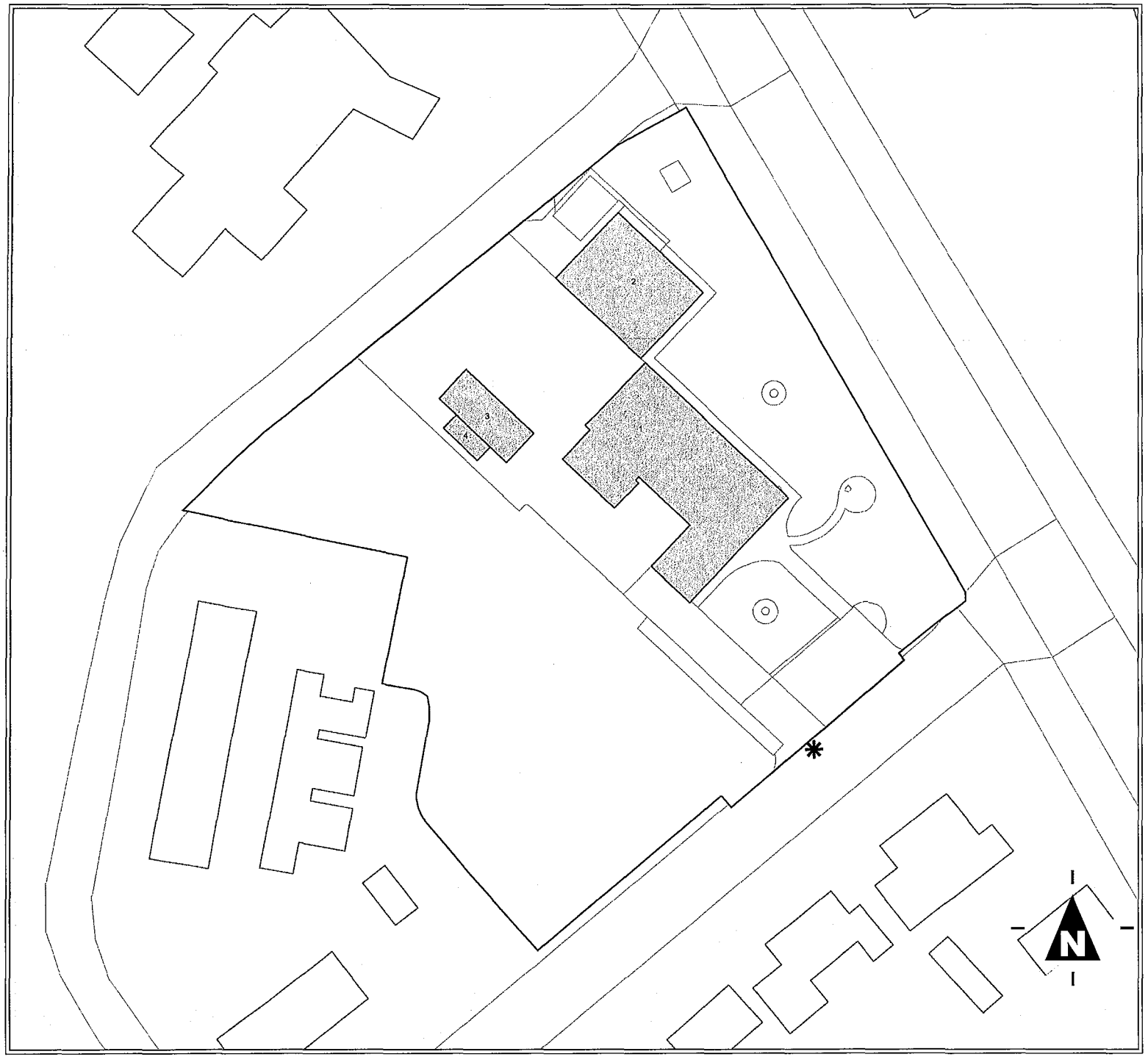
te slopen stacaravans

1:500

30-3-2018

bestaande situatie

Berkenweg 13 Doornspijk



Legenda

- Hoofdingang
- Objectgrens
- Gebouwen
- Ondergrondse gebouwen

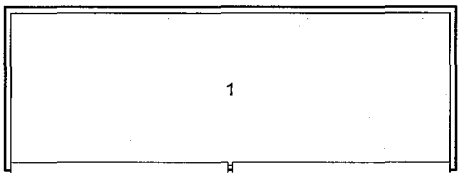
Topografie

27A02 POST 'T HARDE

Schaal: 1:500 (A3)
Datum: 06 december 2017

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Rijksvastgoedbedrijf geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Ruimte	Functie	Opp.
1	Stalling Rijwielen	12.72

Basisplattegrond

0	Begane grond
4	Rijwielstalling
27A02	POST 'T HARDE

Schaal 1 : 100
Datum 08-07-2015

BVO: 13,93 m2 NVO: 12,72 m2

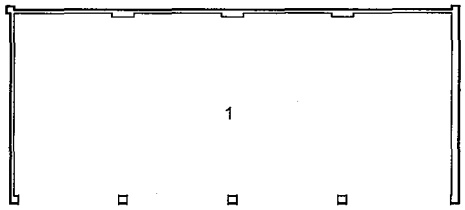




Commando DienstenCentra
Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie.
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Ministerie van Defensie geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Defensie


06/05/2010



Ruimte	Functie	Opp.
1	Stalling Wielvoertuigen	60.45

Basisplattegrond

0	Begane grond
3	Overkapping
27A02	POST 'T HARDE

Schaal 1 : 200
Datum 26-04-2016

BVO: 65.89 m2 NVO: 60.45 m2

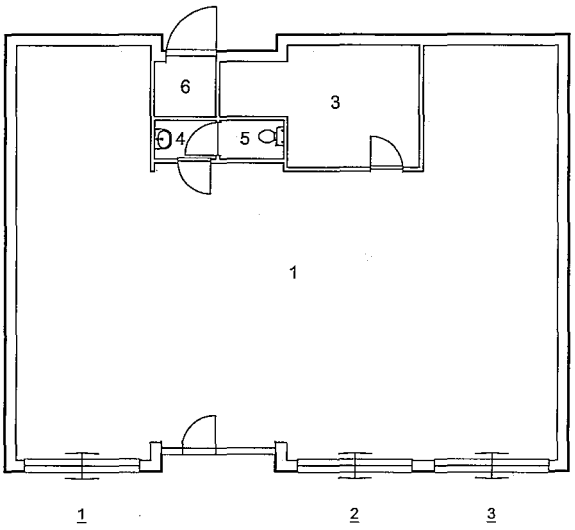




Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Rijksvastgoedbedrijf geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties


06/05/2010



Ruimte	Functie	Opp.
1	Stalling Wielvoertuigen	142.79
3	Berging Algemeen	14.89
4	Wasruimte Heren	1.76
5	WC Heren	1.85
6	Technische Ruimte	2.53

Basisplattegrond

0 Begane grond
2 Garage
27A02 POST 'T HARDE

Schaal 1 : 200
Datum 02-03-2015

BVO: 182,75 m2 NVO: 163,83 m2



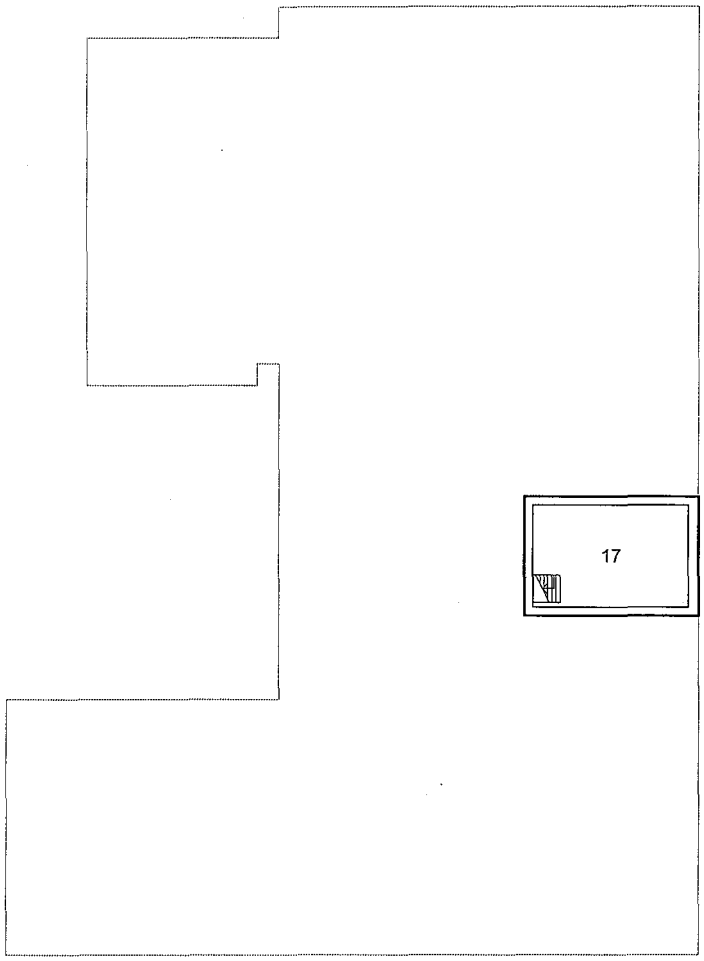


Commando DienstenCentra
Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie.
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Ministerie van Defensie geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Defensie


06/05/2010

Ruimte	Functie	Opp.
17	Wapenschoonmaakruimte	12.00



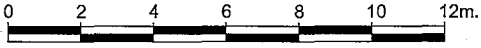
Basisplattegrond

K1 1e Kelder
1 Brigadegebouw
27A02 POST 'T HARDE

Schaal 1 : 200
Datum 10-12-2013

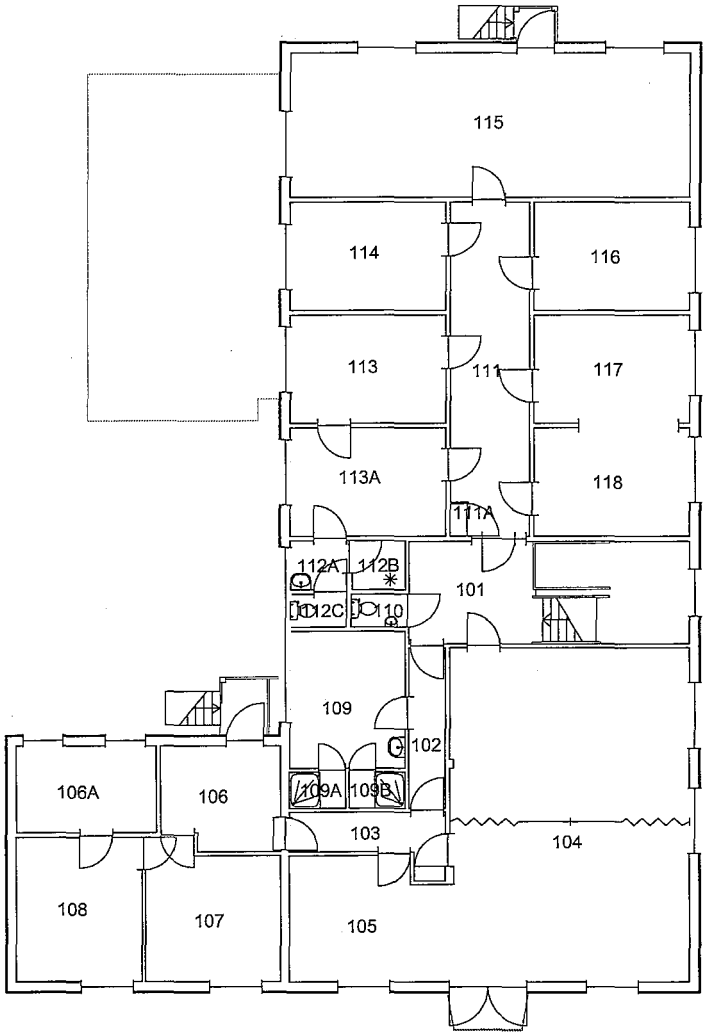
BVO: 15,63 m2 NVO: 12,00 m2





Commando DienstenCentra
Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie.
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Ministerie van Defensie geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Defensie



Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
103	Gang	5.38
104	Verblijfsruimte	60.32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9.17
107	Kleedruimte Heren	13.50
108	Berging PGU	13.63
109	Wasruimte Heren	11.85
109A	Doucheruimte Heren	1.54
109B	Doucheruimte Heren	1.54
110	Toiletruimte Heren	1.34
111	Gang	19.45
111A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2.08
112B	Doucheruimte Dames	1.96
112C	WC Dames	1.39
113	Berging Kleding	12.71
113A	Berging PGU	12.67
114	Legering 1P	12.71
115	Kleedruimte Heren	43.59
116	Bureauruimte	12.74
117	Bureauruimte	12.74
118	Bureauruimte	12.70

Basisplattegrond

1 1e Verdieping
1 Brigadegebouw
27A02 POST 'T HARDE

Schaal 1 : 200
Datum 10-12-2013

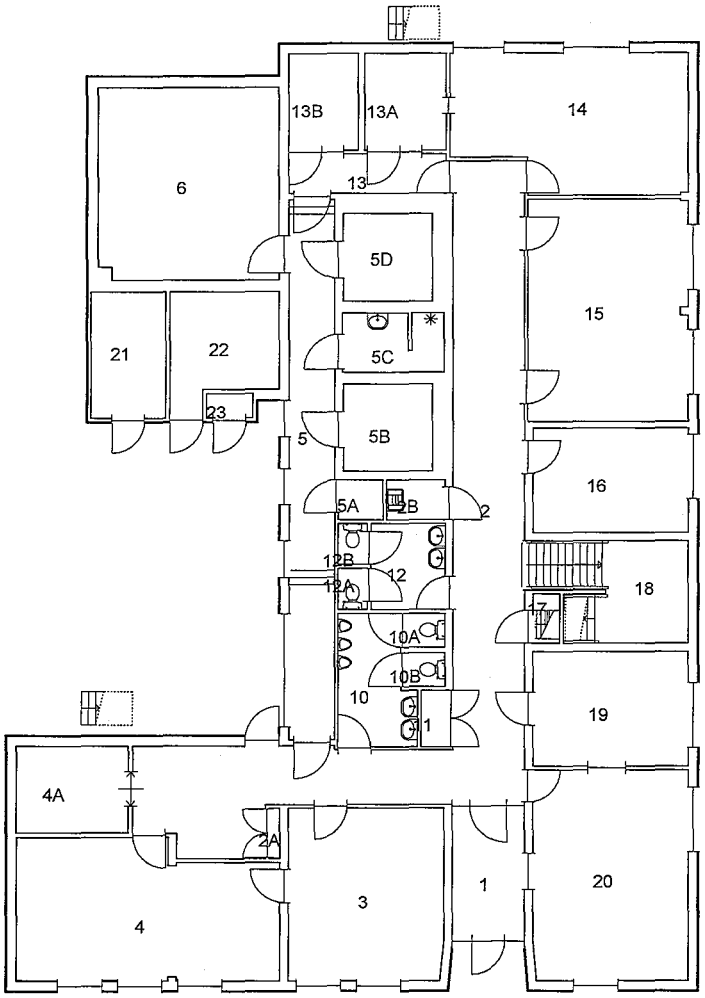
BVO: 353,16 m2 NVO: 312,69 m2





Commando DienstenCentra
Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie.
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Ministerie van Defensie geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Defensie



Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86

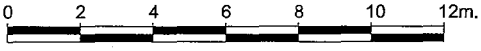
Basisplattegrond

0 Begane grond
1 Brigadegebouw
27A02 POST 'T HARDE

Schaal 1 : 200
Datum 10-12-2013

BVO: 400.65 m2 NVO: 340.94 m2

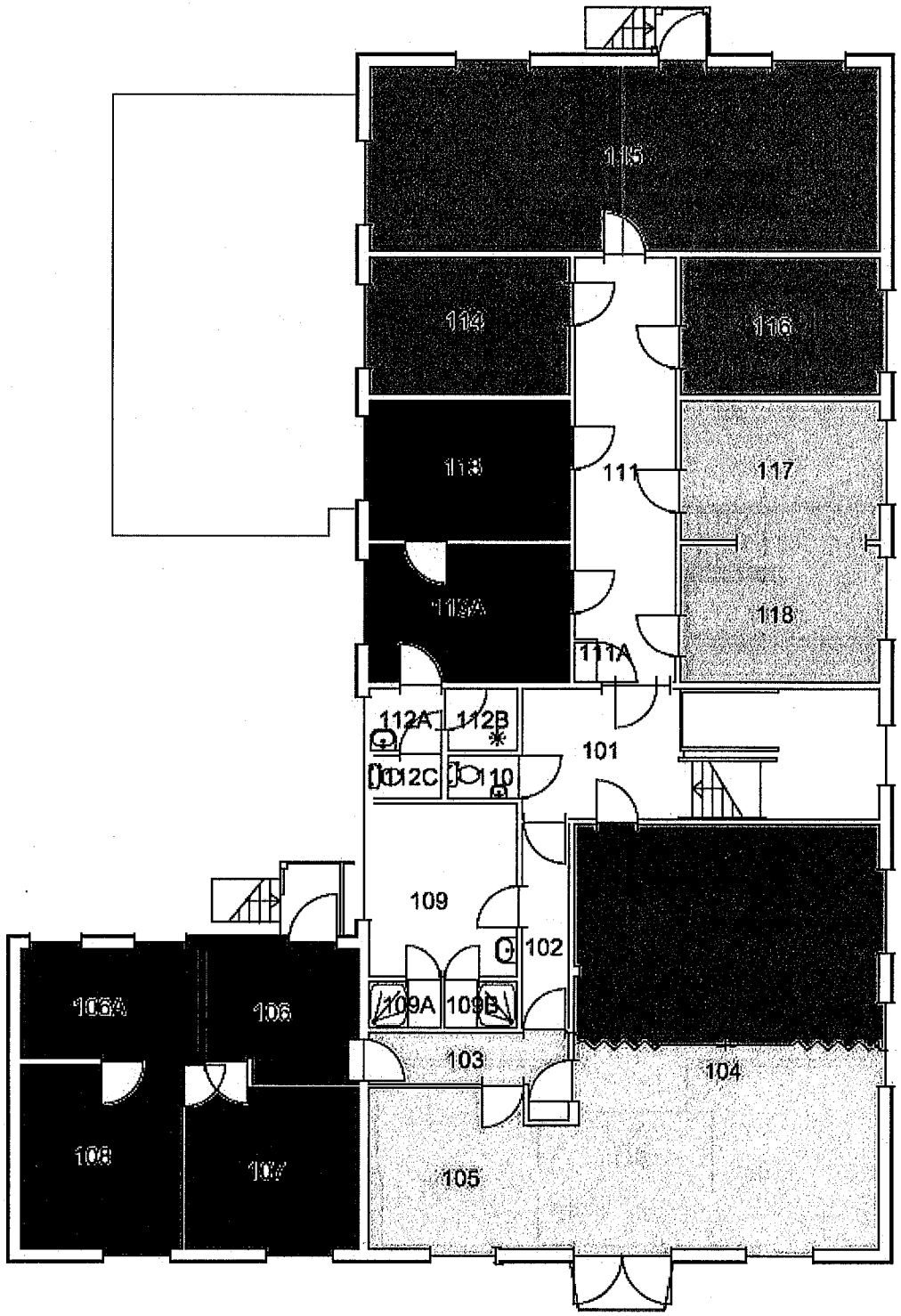




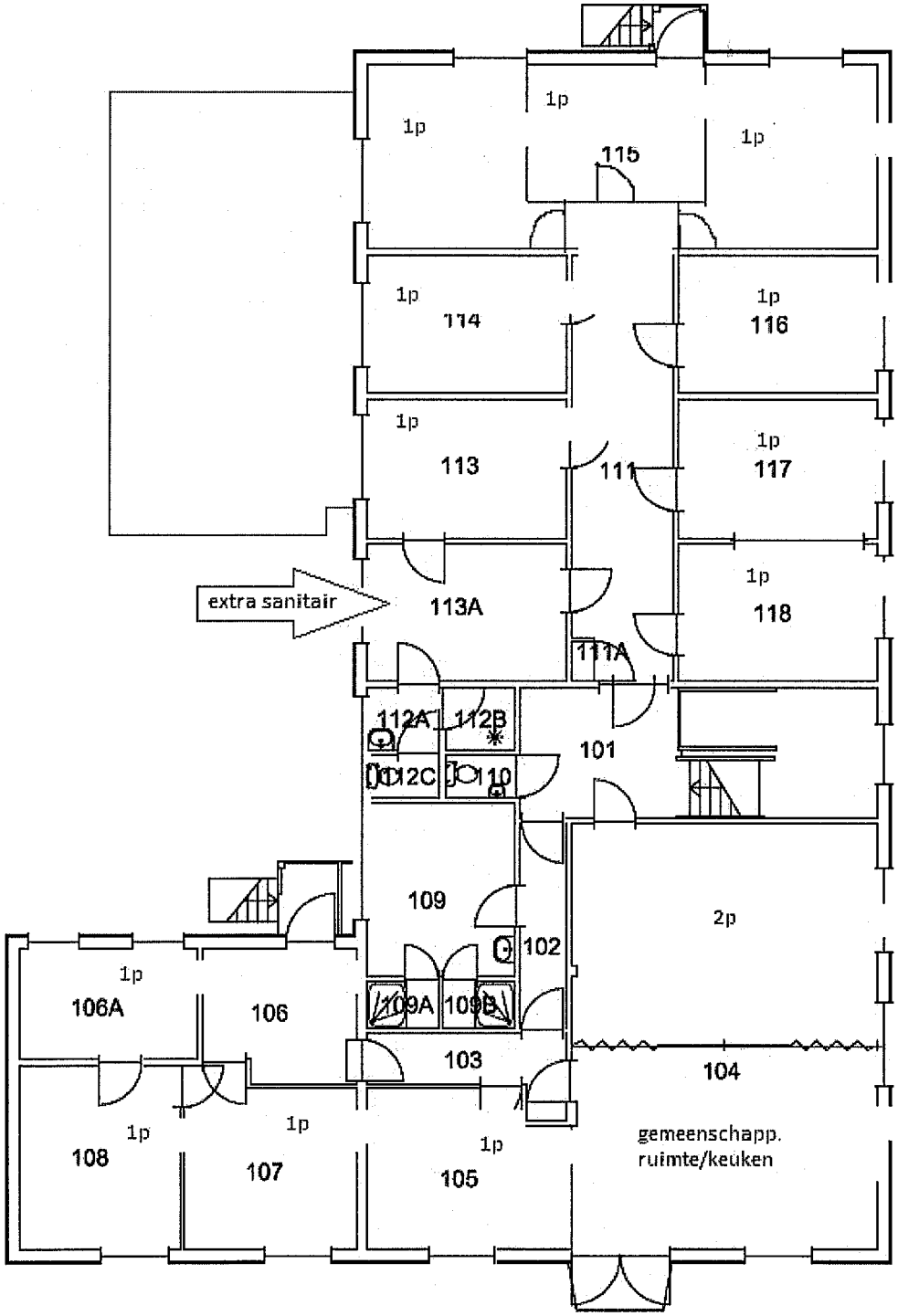
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Hoewel aan de totstandkoming van deze vastgoedgegevens de uiterste zorg is besteed, aanvaardt het Rijksvastgoedbedrijf geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onduidelijkheden of onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties


06/05/2010



Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
103	Gang	5,38
104	Verblijfsruimte	60,32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9,17
107	Kleedruimte Heren	13,50
108	Berging PGU	13,63
109	Wasruimte Heren	11,85
109A	Doucheruimte Heren	1,54
109B	Doucheruimte Heren	1,54
110	Toiletruimte Heren	1,34
111	Gang	19.45
111A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2,08
112B	Doucheruimte Dames	1,96
112C	WC Dames	1,39
113	Berging Kleding	12,71
113A	Berging PGU	12,67
114	Legering 1P	12,71
115	Kleedruimte Heren	43,59
116	Bureauruimte	12,74
117	Bureauruimte	12,74
118	Bureauruimte	12,70



Ruimte	Functie	Opp.
101	Hal	21.65
102	Gang	4.40
[illegible]3	Gang	5.38
[illegible]4	Verblijfsruimte	60.32
105	Keuken Koud	14.18
106	Gang	9.10
106A	Computerruimte	9,17
107	Kleedruimte Heren	13.50
	Berging PGU	13.63
109	Wasruimte Heren	11.85
109A	Doucheruimte Heren	1,54
109B	Doucheruimte Heren	1,54
110	Toiletruimte Heren	1.34
[illegible]	Gang	19.45
[illegible]A	Technische Ruimte	.38
112A	Wasruimte Dames	2,08
112B	Doucheruimte Dames	1.96
112C	WC Dames	1.39
3	Berging Kleding	12,71
113A	Berging PGU	12,67
114	Legering 1P	12.71
115	Kleedruimte Heren	43.59
116	Bureauruimte	12.74
117	Bureauruimte	12,74
118	Bureauruimte	12.70

12 x 1 pers. kamer
1 x 2 pers. kamer
1 x gem ruimte/keuken

B en W -advies

Gemeente
Elburg

Portefeuillehouder	[redacted]		Domeinmanager
Domein	Ruimte		
Advies van	[redacted]		Gemeentesecretaris
Datum advies	4 april 2018		
Advies O.R.	Ja		Burgemeester
I.o.m.	[redacted]		
I.o.m. wijkcontactambtenaar	Ja		Wethouder
Beslissing d.d.	10 april 2018	Nummer	Wethouder
Conform voorstel.			Wethouder
Besluit	Openbaar		Wethouder
Persbericht	Nee		

Onderwerp
Mogelijk toekomstige bestemmingen voormalig brigadegebouw Graaf Reinoldweg 39, 't Harde

Voorstel
a. Aan het Rijksvastgoedbedrijf meedelen dat het pand/perceel zich leent voor verschillende toekomstige bestemmingen;
b. Vaststellen dat het toekennen van een woonfunctie aan het pand niet de voorkeur heeft, omdat het zonder vergaande maatregelen niet mogelijk is om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

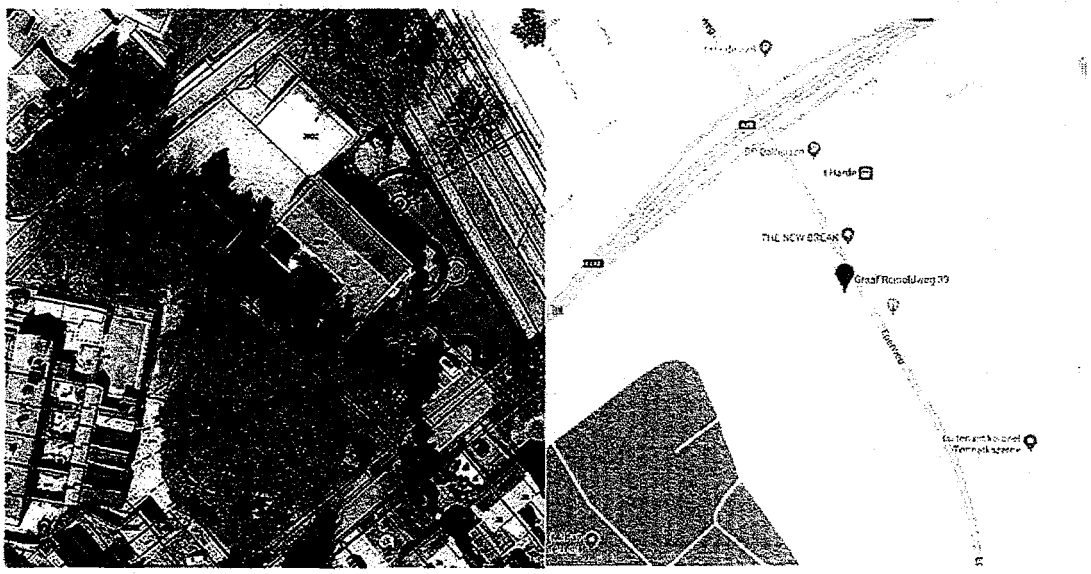
Toelichting

Aanleiding
Begin dit jaar is de gemeente benaderd door het Rijksvastgoedbedrijf over de verkoop van het voormalige brigadegebouw van de marechaussee aan de Graaf Reinoldweg 39, 't Harde. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het pand van defensie gekocht en probeert er zo snel mogelijk een nieuwe eigenaar voor te vinden.
Het pand is eerst aan de gemeente en andere lagere overheden te koop aangeboden, maar mag alleen door de gemeente wordt gekocht als we het zelf gaan exploiteren ten behoeve van een maatschappelijke functie.

Omdat de gemeente zo weinig mogelijk vastgoed in eigen beheer wil hebben, hebben we gevraagd of het een optie is om het pand aan te kopen en vervolgens meteen weer door te verkopen aan een derde partij. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ons laten weten dat dit juridisch niet mogelijk is en dus gaan ze het pand op de openbare markt verkopen. De gemeente kan alsnog besluiten het pand aan te kopen, maar betaalt dan de marktprijs. Het is overigens niet bekend wat de taxatieprijs van het pand is. Dergelijk vastgoed wordt door middel van openbare inschrijvingen verkocht.

Omdat het pand binnenkort in de verkoop komt, heeft het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd aan te geven voor welke functies het gebouw eventueel geschikt zou zijn. Of welke functies in ieder geval niet gewenst zijn. Door dit aan de voorkant af te kaderen, kunnen veel vragen aan hen, maar ook aan ons worden voorkomen.

Objectinformatie van het Rijksvastgoedbedrijf:



Adres: Graaf Reinoldweg 39, 8084 JG 't Harde
Huidig gebruik: Kantoor
Bestemming: Maatschappelijk, militair
Oppervlakte (BVO): ca. 1.047 m²
Perceelgrootte: 0.55.50 ha
Bouwjaar: ca. 1956

Het geheel bestaat uit een kantoorgebouw (1956) van twee bouwlagen, een garage/werkplaats met uitpandige wasplaats (1990), een stalling motorvoertuigen (1991) en een fietsenstalling (1994), parkeerplaatsen, verharding en groenvoorzieningen. Het perceel betreft tevens een gedeelte bosgrond dat zich buiten het hekwerk bevindt.
De locatie is gelegen aan de doorgaande Eperweg op zeer korte afstand van het NS-station en beide opritten naar de Rijksweg A-28.

Huidige bestemming
Zoals door het Rijksvastgoedbedrijf is aangegeven heeft het pand/perceel de bestemming "Maatschappelijk – militair terrein I" en is bedoeld voor militaire doeleinden. Elke andere bestemming is in strijd met het bestemmingsplan.

Toekomstige bestemming
De meest wenselijke bestemming wat de gemeente betreft, is het realiseren van een opvang voor spoedzoekers. Binnen de gemeente is altijd behoefte aan een locatie die voorziet in de tijdelijke opvang van inwoners die om wat voor reden dan ook op korte termijn huisvesting nodig hebben. We hebben Expertisecentrum Flexwonen opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de doelgroepen waarvoor tijdelijke huisvesting noodzakelijk is en als onderdeel van de opdracht verkenning vrijstaand/vrijkomend

vastgoed het brigadegebouw opgevoerd als mogelijke voorkeurslocatie voor de opvang van deze doelgroepen.

Als Flexwonen tot de conclusie komt dat het brigadegebouw geschikt is voor tijdelijke huisvesting, is de volgende uitdaging om te onderzoeken of het mogelijk is om een goed woon- en leefklimaat te realiseren.
Net als de locatie Graaf Reinoldweg 4, waar u in 2016 over bent geadviseerd, is met name de geluidbelasting ter plaatse een probleem (door de aanwezigheid van een snel- en een spoorweg). De locatie van het brigadegebouw is zelfs nog slechter (vanwege de hoge geluidbelasting van de Eperweg) dan de Graaf Reinoldweg 4.
Zonder vergaande maatregelen is voor deze locatie geen goed woon en leefklimaat te garanderen.

Als wonen geen goede bestemming blijkt te zijn voor het gebouw, zijn o.a. de volgende invullingen voor de locatie denkbaar:
1. Outdoor army escaperoom (outdoor winkel, horeca, escaperoom, teambuilding, link met het leger);
2. Fitness of sportcentrum;
3. Maatschappelijk bedrijf met ruimte voor ontmoeting;
4. Praktijkruimte voor dierenarts, tandarts oid.
5. Steunpunt ambulance

Het pand/perceel leent zich voor veel meer toepassingen, ook omdat er genoeg parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd kan worden en omdat de toekomstige koper naast het gebouw en de ruimte daar om heen, ook een bosperceeltje koopt. Het geven van een reguliere woonbestemming heeft echter niet de voorkeur.

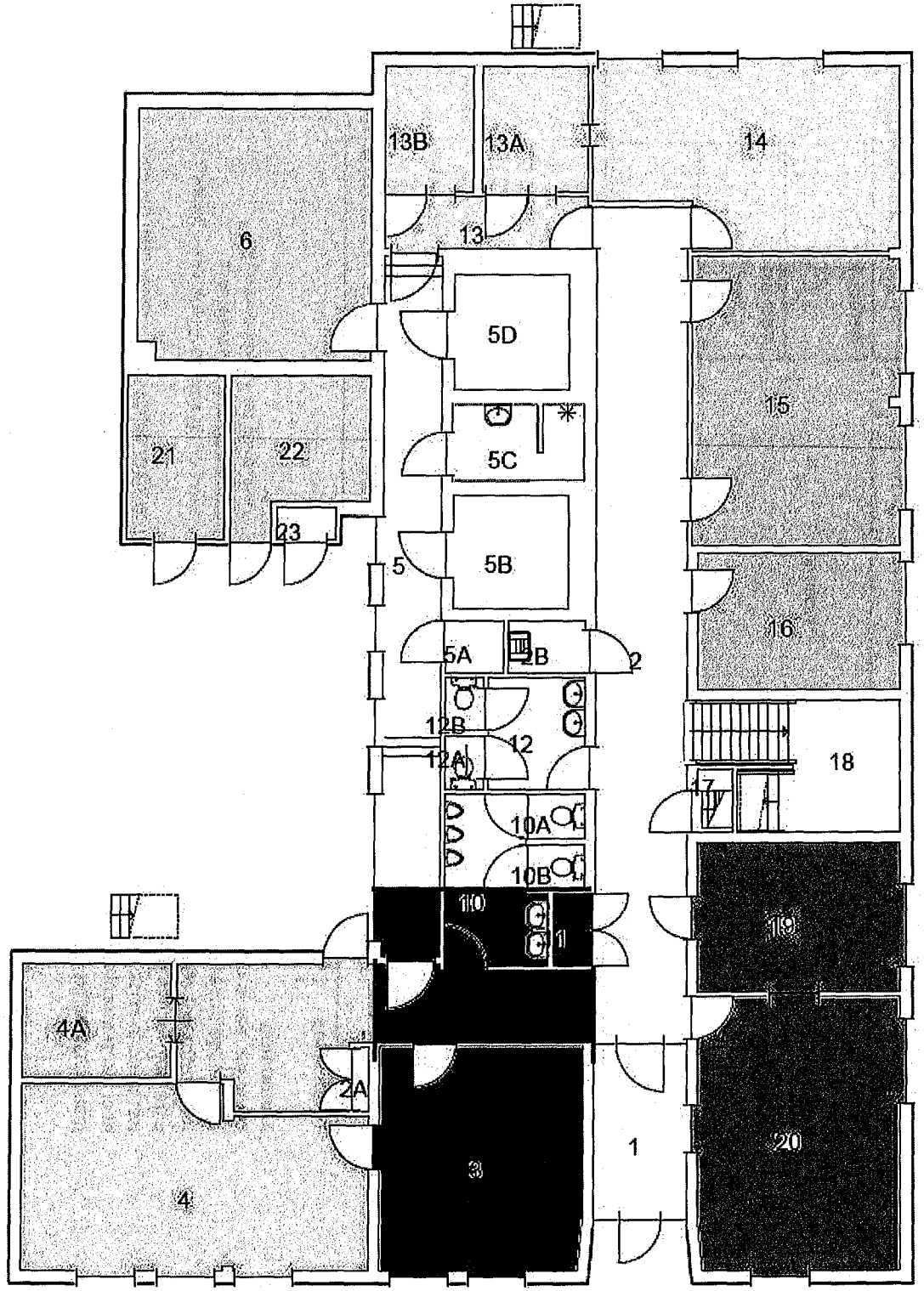
Communicatieparagraaf
Het Rijksvastgoedbedrijf van dit besluit op de hoogte stellen.

NEO paragraaf
Niet van toepassing.

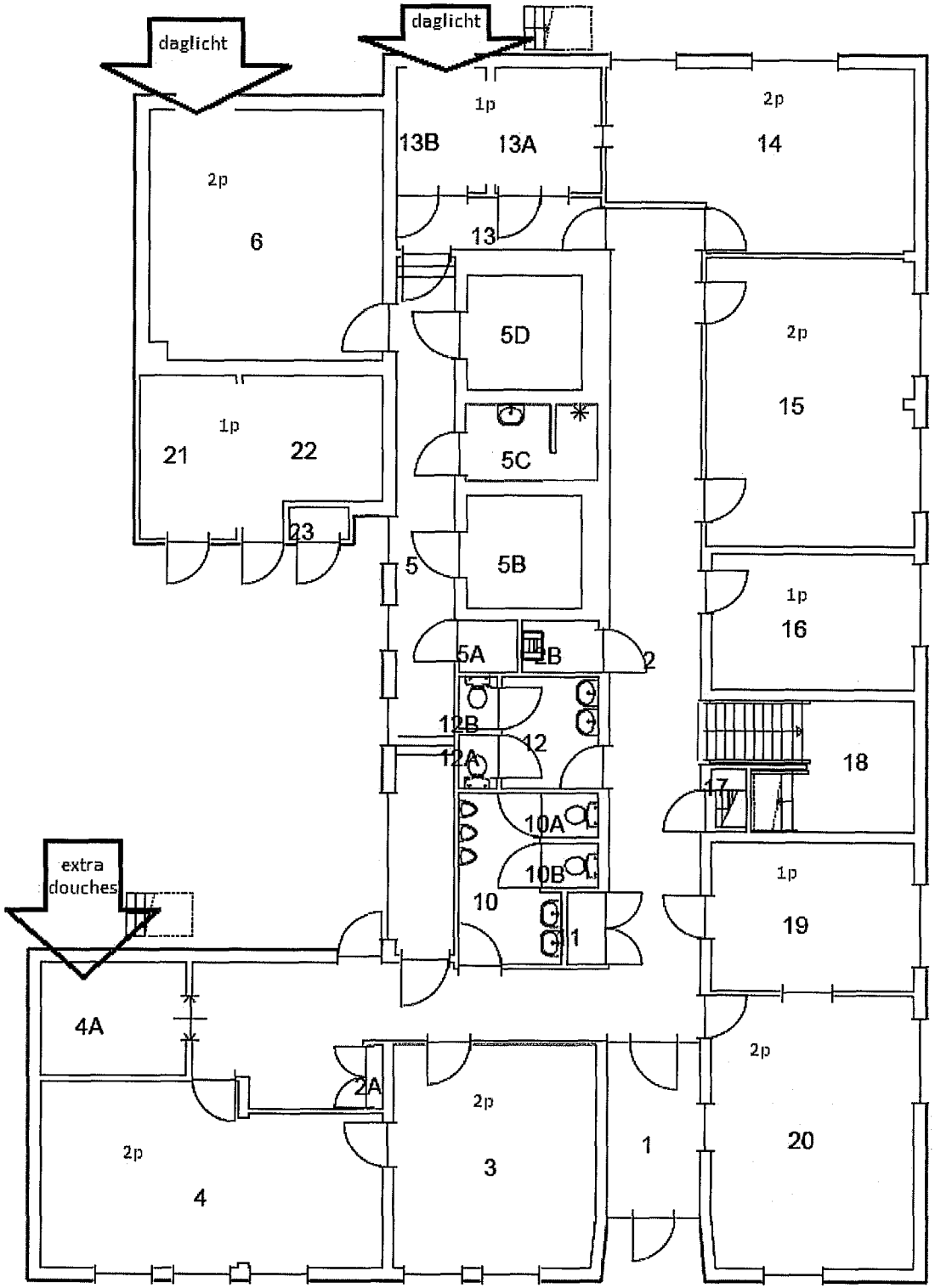
Risicoparagraaf
Niet van toepassing.

Financieel advies
Niet van toepassing.

Duurzaamheidsparagraaf
Bij het realiseren van een nieuwe bestemming van het pand, zal het plan worden getoetst op duurzaamheidsaspecten.



Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86



Ruimte	Functie	Opp.
1	Hal	7.02
2	Gang	53.26
2A	Technische Ruimte	0.42
2B	Kast Schoonmaakdienst	1.78
3	Bureauruimte	20.25
4	Bureauruimte	26.45
4A	Reproductieruimte	7.39
5	Gang	18.39
5A	Berging Algemeen	1.35
5B	Berging Algemeen	5.88
5C	Doucheruimte	4.44
5D	Berging Algemeen	5.88
6	Berging PGU	26.25
10	Toiletruimte Heren	6.98
10A	WC Heren	1.04
10B	WC Heren	1.04
11	Meterkast	1.18
12	Toiletruimte Dames	4.86
12A	WC Dames	0.90
12B	WC Dames	0.90
13	Hal	4.75
13A	Verhoorkamer	6.02
13B	Verhoorkamer	5.08
14	Bureauruimte	23.49
15	Bureauruimte	26.80
16	Bureauruimte	12.30
17	Trappenhuis	1.02
18	Trappenhuis	10.95
19	Wachtkamer	13.37
20	Portiersruimte	24.70
21	Berging Algemeen	7.17
22	Technische Ruimte	8.78
23	Meterkast	0.86

4 x 1 pers. kamer
6 x 2 pers. kamer

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 juli 2018 14:14
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Berkenweg 13

[redacted]

Ik heb je vraag in het bouwberaad behandeld. Er wordt op dit moment conform vergunning gebouwd. De resterende huisjes dienen ook volgens de vergunde situatie te worden gebouwd. In het bouwberaad is aangegeven als de exact dezelfde huisjes binnen de huidige grens van het BP zouden worden verschoven hier mogelijkerwijs wel ruimte voor is. Van te voren moet dan wel duidelijk zijn welk object waar heen wordt "geschoven"

Het vooruitlopen op een mogelijke wijziging van het BP is niet aan de orde. Zeker niet omdat wij tijdens de behandeling hoorde dat de voorgestelde wijziging als zienswijze op het concept BP buitengebied was ingediend. Volgens mij kan een zienswijze niet leiden tot het verleggen van de grens. Gelet hierop is het dus de vraag of men de huisjes wel wil verplaatsen. Men neemt dan immers een risico.

Alle (mogelijke) andere wijzigingen zullen moeten leiden tot een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Elburg
T. 0525 688 688
www.elburg.nl

Goedemiddag heer [redacted]

Op verzoek van [redacted] stuur ik u twee tekeningen van het terrein aan de Berkenweg 13 te Doornspijk.

De eerste tekening geeft de bestaande toestand weer.
Hier ziet u, naast de zeven reeds gebouwde huisjes, de bebouwing en de stacaravans die gesloopt gaan worden.
De tekening toont ook de grens van de bomen zoals die op de plankaart staat aangegeven en zoals die in werkelijkheid loopt. Aan de lijnen en de onderliggende foto is te zien dat de werkelijkheid anders is dan hetgeen op de plankaart getekend is.

De tweede tekening laat de gewijzigde toestand zien.
Daarop staan de acht nieuwe huisjes waarvoor reeds een omgevingsvergunning is afgegeven en waarvan de bouw naar verwachting in juni 2018 gaat beginnen.
Ook zijn de vijf geplande huisjes op het nieuw aan te kopen perceel getekend.

In twee volgende mails stuur ik nog een aantal foto's van de bestaande toestand.
De bestanden zijn te groot om direct mee te sturen.

Groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 10:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Berkenweg 13 Doornspijk mail 1van 3
Bijlagen: 1813 Berkenweg 13 bestaand en nieuw 30-3-2018.pdf

Dag [redacted],

Ter informatie stuur ik je alvast onderstaande mail van [redacted] door.
Betreft het park Het Witte Huis ad Bosrand van [redacted] ...
Hij is wat van plan en dat zou nog in BP Buitengebied moeten worden meegenomen.
Maar dat moeten we nog maar eens even bespreken, überhaupt wat we van deze plannen vinden...

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 09:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Berkenweg 13 Doornspijk mail 1van 3

Dag [redacted],
Ik stuur je 3 mails over het moe-lander-park van [redacted]. Hij wil graag nog wat aanpassingen doorvoeren in bp buitengebied. Dat moeten we doen bij de zienswijzen. Bij de inspraak zal [redacted] niet blij van worden denk ik, want dat moet tot een afronding komen. We moeten proberen volgende week te reageren naar [redacted] of we er wat in zien of niet.
Zullen we maandag even bijpraten?
Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Kopie: [redacted]
Onderwerp: Berkenweg 13 Doornspijk mail 1van 3

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 09:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Berkenweg 13 Doornspijk mail 1van 3

Dag [redacted]
Ik stuur je 3 mails over het moe-lander-park van [redacted]. Hij wil graag nog wat aanpassingen doorvoeren in bp buitengebied. Dat moeten we doen bij de zienswijzen. Bij de inspraak zal [redacted] niet blij van worden denk ik, want dat moet tot een afronding komen. We moeten proberen volgende week te reageren naar [redacted] of we er wat in zien of niet.
Zullen we maandag even bijpraten?
Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Kopie: [redacted]
Onderwerp: Berkenweg 13 Doornspijk mail 1van 3

Goedemiddag heer [redacted],

Op verzoek van [redacted] stuur ik u twee tekeningen van het terrein aan de Berkenweg 13 te Doornspijk.

De eerste tekening geeft de bestaande toestand weer.
Hier ziet u, naast de zeven reeds gebouwde huisjes, de bebouwing en de stacaravans die gesloopt gaan worden.
De tekening toont ook de grens van de bomen zoals die op de plankaart staat aangegeven en zoals die in werkelijkheid loopt. Aan de lijnen en de onderliggende foto is te zien dat de werkelijkheid anders is dan hetgeen op de plankaart getekend is.

De tweede tekening laat de gewijzigde toestand zien.
Daarop staan de acht nieuwe huisjes waarvoor reeds een omgevingsvergunning is afgegeven en waarvan de bouw naar verwachting in juni 2018 gaat beginnen.
Ook zijn de vijf geplande huisjes op het nieuw aan te kopen perceel getekend.

In twee volgende mails stuur ik nog een aantal foto's van de bestaande toestand.
De bestanden zijn te groot om direct mee te sturen.

Groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 april 2018 14:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Berkenweg 13 Doornspijk mail 1van 3
Bijlagen: 1813 Berkenweg 13 bestaand en nieuw 30-3-2018.pdf; fotos bestaand parkeerterrein.pdf; fotos bestaand stacaravans.pdf

Dag [redacted],

Ik heb zojuist gesproken met [redacted] over zijn (bijgevoegde) plannen in opdracht van [redacted] voor (de uitbreiding van) het park Witte huis ad Bosrand.
Heb onze opmerkingen hierop verwoord:

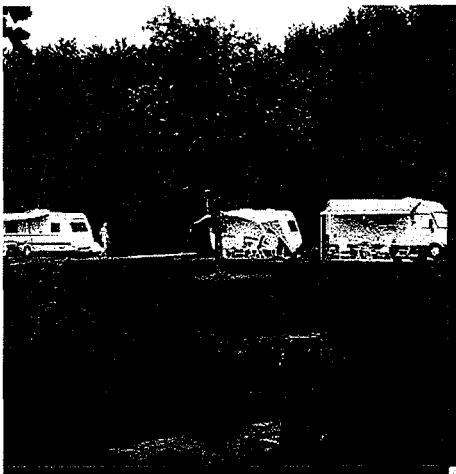
- Bedrijfswoning is volgens het huidige BP niet toegestaan en werken we ook niet zonder meer aan mee.
- Uitbreiding met circa 5 huisjes staan we niet onwelwillend tegenover, maar onder voorwaarden. Belangrijkste is dat we de huidige inpassing niet goed vinden: veel te dicht op de woningen Berkenweg 9 + 9A. Bovendien lijkt dit plan nog niet besproken met de eigenaren van Berkenweg 9 + 9A (die zullen toch immers niet akkoord gaan met de getekende eigendomsgrens straks langs hun woningen). Ook Berkenweg 11 + 11A zullen hier wat van vinden. Er moet dus eerst een goede inpassing komen, in goed overleg met de omwonenden. Ook moeten we de huidige situatie dan legaliseren met een tijdelijke omgevingsvergunning voor opvang van arbeidsmigranten.
- Hoe het nu is ingetekend, lijkt het alsof er al een bouwvergunning is verleend voor recreatiewoningen buiten de huidige bestemmingsplangrens. Dit heb ik na gekeken in het bouwdossier en dat is niet het geval. De vergunning is verleend voor de woningen binnen de huidige bestemmingsplangrens. Het verleggen van de huidige bestemmingsplangrens naar de werkelijk bomengrens behoort tot de mogelijkheden, maar dat betekent ook iets voor de verleende bouwvergunningen (aanpassen) en we moeten beoordelen of we daaraan mee willen werken.
- Tenslotte is dit niet iets om in de actualisatie van BP Buitengebied mee te nemen, hoogstens het verleggen van de bestemmingsplangrens naar de werkelijke bomengrens.

[redacted] zou dit terugkoppelen aan zijn opdrachtgever [redacted].
Ik verwacht dat ze binnenkort een afspraak willen met ons om over het vervolgtraject te praten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

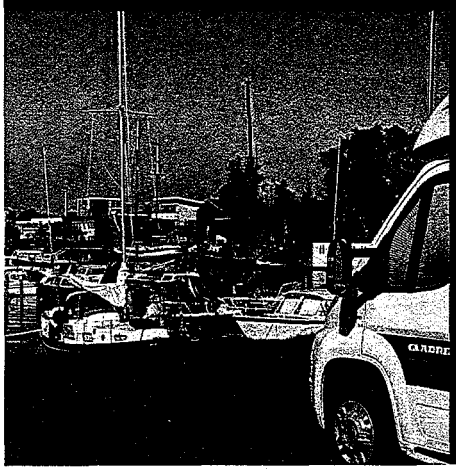
www.elburg.nl
Gemeente Elburg



Beleidsplan Vitale Vakantieparken



Gemeente
Elburg



requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Beleidsplan Vitale Vakantieparken Gemeente Elburg

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg op 23 november 2015.
Gepubliceerd in de Huis aan Huis op 8 december 2015.
In werking getreden op 9 december 2015.

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
Samenvatting: Elburgse strategie voor de aanpak vakantieparken		**5**
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
Hoofdstuk 2	HET REGIONALE PROGRAMMA VITALE VAKANTIEPARKEN	8
Hoofdstuk 3	VAKANTIEPARKEN: STAND VAN ZAKEN EN OPGAVEN	9
Hoofdstuk 4	UITGANGSPUNTEN VOOR DE TOEKOMST	13
4.1	Verhoging van de kwaliteit van het aanbod	13
4.1.1	Mogelijkheden voor kansrijke vakantieparken	13
4.1.2	Terugdringen van oneigenlijk gebruik	13
4.1.3	Transformatie (functieverandering)	14
4.1.4	Huisvestingsproblematiek	15
4.1.4.1	Arbeidsmigranten	15
4.1.4.2	Alleenstaanden	15
4.1.4.3	Kwetsbare groepen	15
4.1.5.	Gebiedspromotie en andere voorzieningen	17
4.2	Conclusies	17
Hoofdstuk 5	OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID	19
Hoofdstuk 6	FINANCIEN	20
Hoofdstuk 7	COMMUNICATIE	21
Bijlage 1	Plan van Aanpak	22
Bijlage 2	Inventarisatie Verblijfsrecreatie Gemeente Elburg	24

SAMENVATTING: ELBURGSE STRATEGIE VOOR AANPAK VAKANTIEPARKEN

De gemeentelijke strategie met betrekking tot vakantieparken in de gemeente Elburg kan als volgt worden samengevat.

UITGANGSPUNTEN ALGEMEEN:

- Zorgen voor goede en actuele bestemmingsplannen, met een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de recreatieve sector;
- Zorgen voor een goede handhaving:
- Voorkomen van (verdere) versnippering in eigendomsverhoudingen.

Maken van onderscheid tussen parken:

- Elk park is anders en vergt een specifieke benadering;
- Per park onderzoeken (met exploitant/eigenaar) of er een kansrijke recreatieve toekomst is;
- Zo niet, met het park zoeken naar andere opties voor de toekomst.

Bieden van mogelijkheden aan kansrijke vakantieparken:

- Inspannen om belemmeringen die ontwikkelingen van kansrijke vakantieparken in de weg staan, weg te nemen;
- Ruimte geven aan parken die willen investeren in nieuwe concepten.
- Hieraan de voorwaarde verbinden dat oneigenlijk gebruik wordt beëindigd.

Aanpakken van het permanent bewonen van recreatiewoningen:

- Combinatie van recreatie en onrechtmatige bewoning in één park is ongewenst;
- Permanente bewoning op (voormalige) vakantieparken moet worden beëindigd.

De gemeente Elburg kiest er niet voor om:

* Een vakantiepark te transformeren in een reguliere woonwijk;
* Op een vakantiepark een vermenging van legaal wonen en recreëren toe te staan.

UITGANGSPUNTEN SPECIFIEK:

Bij transformatie (functieverandering of sanering) van vakantieparken:

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan;
- De kosten van de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente;
- De transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.

Tijdelijke bewoning onder voorwaarden:

Alleen voor bepaalde doelgroepen (zie hieronder) is het mogelijk om een ontheffing te krijgen voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning op een vakantiepark. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. In verband met toezicht en handhaving moet de eigenaar van het park van tevoren hebben aangegeven welke kampeermiddelen voor tijdelijke bewoning in aanmerking komen; de gemeente maakt hierover afspraken met de eigenaar;
2. Deze tijdelijke vorm van huisvesting wordt toegestaan voor een **periode van maximaal 12 maanden,** met de mogelijkheid om eenmalig bij de gemeente een gemotiveerd verzoek om verlenging met maximaal 6 maanden te doen.

Uitzondering:

Voor Green Village Parcs te Doornspijk geldt een aparte regeling. Dit park is geschikt om tijdelijke bewoners op te vangen, in het bijzonder kwetsbare groepen.
De termijn hiervoor is langer dan op de andere recreatieparken, **namelijk maximaal 18 maanden**, met de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om verlenging van deze termijn met maximaal 6 maanden.

3. Voor alle vormen van tijdelijke huisvesting geldt dat in de genoemde periode de tijdelijke bewoner op zoek moet gaan naar vervangende woonruimte, *echter niet op een ander recreatiepark.*
4. De beheerders moeten een goede registratie bijhouden van mensen die op vakantieparken te verblijven en deze desgevraagd aan de gemeente ter beschikking stellen.

Bewoning alleen met een tijdelijke ontheffing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in relatie tot het bepaalde in bijlage 2, artikel 4, leden 9 en 11 van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om een voor een aflopende activiteit een tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verlenen. Het is mogelijk om de in deze vergunning opgenomen termijn (van 12 of 18 maanden, afhankelijk van de locatie) te verlengen met 6 maanden of voor het desbetreffende planologisch strijdige gebruik opnieuw een omgevingsvergunning te verlenen.

Toelichting

Huurders/bewoners van een recreatiewoning die behoren tot één van de doelgroepen zoals hieronder beschreven en opgenomen in de beleidsnota "Vitale Vakantieparken gemeente Elburg" kunnen voor het bewonen van de recreatiewoning een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen, die kan worden verleend voor de in de beleidsnota bepaalde termijn. Het is mogelijk om na afloop van die termijn gemotiveerd te vragen om een verlenging van de termijn.

Als de termijn genoemd in de omgevingsvergunning is afgelopen, kan handhavend worden opgetreden. Het vaststellen van deze beleidsnota wordt gepubliceerd. Voor de motivering van besluiten kan dan eenvoudigweg worden verwezen naar dit beleid.

Doelgroepen

Om voor een ontheffing in aanmerking te komen moet de huurder/bewoner passen binnen één van de volgende doelgroepen:
- arbeidsmigranten;
- maatschappelijke opvang;
- kwetsbare groepen.

In de Beleidsnota staat beschreven wie onder deze doelgroepen vallen.

Hoofdstuk 1 INLEIDING

In Nederland is een overaanbodsituatie op het gebied van verblijfsrecreatie ontstaan waardoor de markt verzadigd is. Het aanbod is in de laatste decennium sterker gegroeid dan de vraag. Met als resultaat: teruglopende bezettingen, marges die onder druk staan en een wisselend toekomstperspectief. De sector staat daarmee voor grote en belangrijke structuuropgaven. Er bestaat behoefte aan kwaliteits- verbetering en innovatie binnen de sector.

Gelderland is afwisselend binnenlandse vakantieprovincie nummer één of twee van Nederland. Jaarlijks vinden veel toeristen hun weg naar de Veluwe. Voor toeristen is het prettig als het voorzieningenniveau goed is, van verblijf tot informatie. Toch wordt op lokaal niveau door ondernemers in de verblijfs-recreatiesector nog nauwelijks samengewerkt, laat staan op regionaal niveau.

De Regio Noord Veluwe (RNV) voert namens en samen met acht Noord-Veluwse gemeenten, de provincie en ondernemers het programma Vitale Vakantieparken uit. Dit programma is gericht op de verbetering van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie op de Noord-Veluwe.

Programma Vitale Vakantieparken
Doel van het programma Vitale Vakantieparken is om in regionaal verband diverse vraagstukken rond de verblijfsrecreatie aan te pakken. In april 2013 heeft het dagelijks bestuur van de RNV het Projectplan Vitale Vakantieparken vastgesteld.
Het Programma "Vitale Vakantieparken" is als ontwikkelproject in het Stads- en Regiocontract 2012 – 2015 opgenomen.

Doelstelling van de RNV is te komen tot een toeristische visie op de regio met inachtneming van de door de deelnemende gemeenten uitgewerkte actieplannen.
Uitgangspunt van het programma is dat de gemeenten zelf de lokale doelstellingen en acties bepalen en invulling geven aan het gewenste toekomstperspectief van de parken binnen de eigen gemeente. Dit gebeurt binnen een regionaal kader, in onderlinge afstemming en elkaar ondersteunend.

Deze Beleidsplan Vitale Vakantieparken van de Gemeente Elburg is een uitwerking van de hierboven genoemde doelstelling. Om tot een goed plan met een uitvoeringsprogramma te komen, is gebruik gemaakt van verschillende beleidsstukken, onderzoeken en visies. Een deel van deze stukken is geïnitieerd door de RNV.

Zo is vooral in 2014 op regionaal niveau heel veel voorwerk geleverd in de vorm van:
- een inventarisatie van de verblijfsrecreatie per gemeente, uitgevoerd door het Bureau Ruimte en Tijd. Dit rapport is als bijlage bij deze Beleidsplan gevoegd.
- Veiligheidsonderzoeken door Bureau Beke (vertrouwelijk).
- De toolbox "Grip op Parken" d.d. 29 september 2014, opgesteld door TU Delft.
- Een convenant "Huisvesting arbeidsmigranten" d.d. 5 december 2013.

Hoofdstuk 2 HET REGIONALE PROGRAMMA VITALE VAKANTIEPARKEN

De opgave
In het projectplan Vitale Vakantieparken van de RNV wordt onder meer het volgende gesteld:
"De sector toerisme en recreatie is voor de regio Noord-Veluwe een belangrijke sector, gelet op investeringen, werkgelegenheid en de directe en indirecte bestedingen van de bezoekers. De verblijfsaccommodaties, variërend van hotels tot B&B's, van bungalowparken tot jachthavens, vormen een belangrijke schakel in het totale toeristische recreatieve aanbod van de Noord-Veluwe. Zowel uit de sector zelf, als vanuit overheidszijde is vastgesteld dat de kwaliteit van de verblijfsrecreatie – vooral op parken en campings – de laatste jaren behoorlijk onder druk staat. Voor een (te) grote groep van deze bedrijven geldt dat de gemiddelde kwaliteit laag is en dat het aanbod te weinig aansluit op de veranderende wensen van de consument. Noodzakelijke investeringen blijven achter en ongewenst gebruik lijkt toe te nemen.
Er zijn (incidenteel) ook excessen op het gebied van openbare orde en veiligheid".

In het kader van het regionale programma zijn onder andere de volgende opgaven geformuleerd:
1. **Transformatieopgave:** er zijn veel parken die niet meer aansluiten op de vraag. Dat kan betekenen dat er sprake zal zijn van een herstructureringsopgave. Hoe ziet deze eruit? Wat zijn passende strategieën, welke rol speelt wie daarbij? Welke instrumenten kunnen ingezet worden?
2. **Beheeropgave:** het beheer van de parken zal verbeterd moeten worden om verdere achteruitgang te voorkomen. Welke sturingsmogelijkheden zijn er om kwaliteit op parken op niveau te houden?
3. **Sociale opgave:** recreatiewoningen worden (semi)permanent bewoond door verschillende groepen, waarvoor dit soms de enige mogelijkheid is om een dak boven het hoofd te hebben. Welke mogelijkheden zijn er om voor deze groepen structurele huisvesting te realiseren?

Projectorganisatie
Op **regionaal niveau** wordt het project aangestuurd door een procesmanager en een stuurgroep, bestaande uit bestuurders van de regiogemeenten. Ambtelijk vindt periodiek afstemming plaats in het overleg van de gemeentelijke coördinatoren.
De ambtelijk coördinator van de gemeente Elburg is tevens projectleider van het gemeentelijke project Vitale Vakantieparken.

De regionale samenwerking is van belang in verband met de kennisuitwisseling en om te bevorderen dat alle deelnemende gemeenten in de regio in hoofdlijnen dezelfde beleidsuitgangspunten hanteren. In regionaal verband is ook de nodige expertise georganiseerd (zie inleiding).

Op **gemeentelijk niveau** bepalen de gemeenten zelf de lokale doelstellingen en acties en geven invulling aan het gewenste toekomstperspectief van de parken in hun gemeente.
Om het project Vitale Vakantieparken te laten slagen zullen op basis van de aanbevelingen enkele vraagstukken beleidsmatig of projectmatig opgepakt moeten worden. Kennis en capaciteit wordt gezocht in de gemeentelijke projectgroep.
In het Projectvoorstel "Beleidsplan Vitale Vakantieparken gemeente Elburg", d.d. oktober 2014 is aangegeven hoe dit in de gemeente Elburg vorm wordt gegeven.

Buiten de reikwijdte
In deze nota wordt geen aandacht besteed aan Bed&Breakfasts. In Elburg bevinden zich 13 B&B's. Er is geen sprake van overlastsituaties of dreigende leegstand. Deze verkenning richt zich enkel op vakantieparken, omdat de recreatieve sector het meest aangetast wordt door de problematiek op deze parken.

Hoofdstuk 3 VAKANTIEPARKEN: STAND VAN ZAKEN EN OPGAVEN

Vakantieparken in Nederland

Er is in de meeste regio's sprake van een verzadiging aan vakantiecentra, kampeerterreinen en logiesaccommodaties. Verouderde parken worden geconfronteerd met een structurele afname van de vraag.

De markt van vakantieparken zal in 2015 een lichte volumestijging kennen (rond de 1%). De consument blijft kritisch ten opzichte van zijn uitgaven en is erg gevoelig voor kortingsacties.

De echte pijn zit in de structurele groei van het aantal parken en bungalows. In diverse regio's is er sprake van een sterk verzadigde markt.

De prognose voor de langere termijn is gematigd positief voor bungalowparken. Nederland blijft namelijk een populair vakantieland voor Nederlanders zelf en voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows blijft daardoor stabiel, hoewel de sterke verzadiging van de markt wel tot blijvende prijsdruk leidt. Voor campings is de prognose negatief; de vraag naar het traditionele kamperen, zal structureel blijven dalen. Dit komt door dat de consument steeds meer luxe en comfort wenst. Ondernemers die blijven investeren in de kwaliteit van hun bedrijf en onderscheidende concepten, zullen positieve reviews én dus voldoende toekomst hebben. De pijn in de sector zit hem vooral in sterk verouderde bungalows en traditioneel ingerichte kampeerterreinen.

Trends

- *Accent op beleving, thematisering en luxere of bijzondere concepten;*
- *Meer aandacht voor duurzaamheid;*
- *Meerdere (kortere) vakanties per jaar; men boekt steeds vaker last minute;*
- *Integratie van dagrecreatie met verblijfsrecreatie en vice versa;*
- *Schaalvergroting; steeds grotere parken en verhuurorganisaties, toename van het aantal samenwerkingsverbanden;*
- *Hebben maar niet houden; het niet langer in eigen bezit willen hebben van een vakantiewoning of starcaravans;*
- *Opkomst multi generatie vakanties: (groot)ouders en (klein)kinderen samen op vakantie;*
- *Nagenoeg iedereen boekt een vakantie pas na het lezen van online reviews;*
- *Opkomst natuurcampings; back to basics*

Kansen en bedreigingen

Kansen

- Het realiseren van verkoop via eigen verkoopkanalen in plaats van via boeking sites en wederverkopers;
- Toenemende vraag naar luxe en comfort; opkomst van glamping;
- Het realiseren van meer beleving met bijzonder concepten of unieke locaties;
- Samenwerking met ondernemers in de regio om gezamenlijk bezoekers te blijven trekken;
- Het simpel en overzichtelijk houden van aanbod met transparante en heldere prijzen;
- Locaties aan de kust en waterpartijen blijven onverminderd populair;
- Groeiend aantal toeristen uit onze buurlanden.
-

Bedreigingen

- Er is in de meeste regio's sprake van een verzadiging aan vakantiecentra, kampeerterreinen en logiesaccommodaties;
- Structurele afname van de vraag naar kamperen;
- Verouderde parken worden geconfronteerd met een structurele afname van de vraag. In sommige regio's dreigt leegstand en verkrotting;
- Forse kortingsacties voor goedkope last minute reizen naar de zon;
- Macht van de grote verhuurorganisaties en online boekingsplatforms;
- De trend van 'hebben maar niet houden' heeft grote impact op de verkoop van vakantiewoningen aan particulieren.

Bron: Rabobank Cijfers en Trends, branche-informatie d.d. 30 januari 2015

In augustus 2015 is er een update verschenen over het thema "Verblijfsrecreatie".

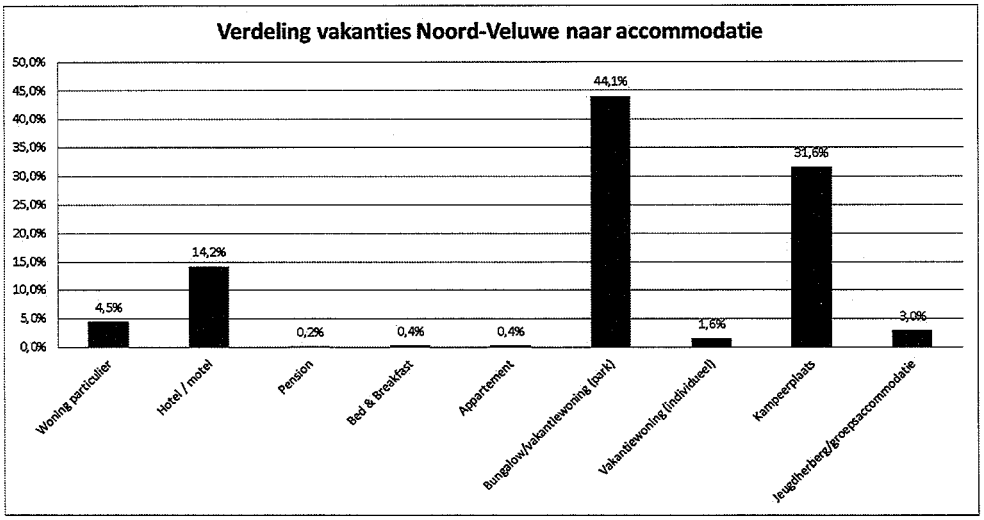
Daarin wordt de volgende conclusie getrokken: "Ondanks de sterke toeristische groeicijfers kennen de vakantieparken grote uitdagingen door de enorme concurrentie. Voor de individuele parkexploitant vraagt het veel creativiteit om te komen tot een uniek product en dit vervolgens ook online te verkopen. Het advies wordt gegeven om samenwerking te zoeken met andere parken, maar ook met de lokale detailhandel en horeca, om zo gezamenlijk te werken aan een toeristisch sterke regio met grotere aantrekkingskracht. Durf buiten de gebaande paden te denken! "

Vakantieparken Noord-Veluwe

De landelijke trends gelden ook voor de Noord-Veluwe.

Het toeristengebied 'Veluwe en Veluwerand' is een sterk Nederlands vakantiegebied en biedt goede basis voor marktvraag. In 2012 vonden er ruim 1,9 mln. vakanties plaats (in alle vormen van verblijf). Ruim 45% werd in de regio Noord-Veluwe doorgebracht. In 2012 waren dat 925.000 vakanties.

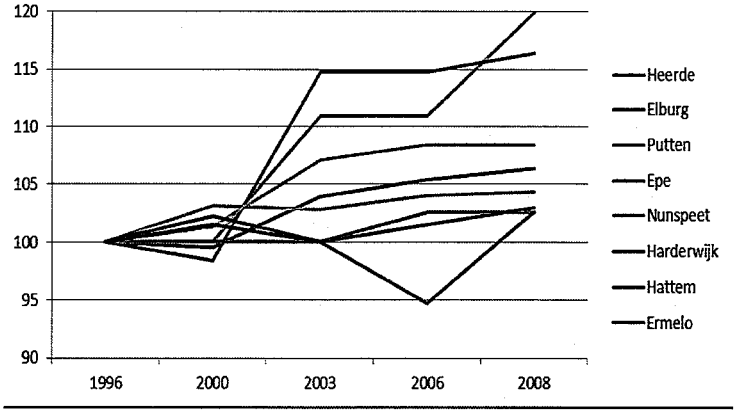
- De afgelopen 3 jaar nam het aantal vakanties op de Noord-Veluwe gemiddeld sterker toe dan op de Veluwe en Nederland, deze groei is vooral toe te schrijven aan een groei van vakanties in hotels en stacaravans.
- De meeste vakanties in de regio Noord-Veluwe (2012) worden doorgebracht op een bungalow-/vakantiewoningpark (44,1%). Ook de kampeerplaats is bij de Nederlandse vakantiegangers in de regio met 31,6% van het aantal doorgebrachte vakanties nog steeds populair.
- In 2012 werden er door Nederlanders ca. 406.000 vakanties doorgebracht in een bungalow/vakantiehuisje. De vraag naar deze accommodaties groeide in de regio sterker dan het Nederlandse gemiddelde. In dit segment heeft Noord-Veluwe in NL-vakantiemarkt een marktaandeel van ca. 6%.



- De voorgaande cijfers hebben betrekking op de Nederlandse vakantiemarkt, traditioneel 90-95% van de vraag op de Veluwe. Specifieke cijfers van de buitenlandse vraag (vakanties/gasten) in regio Noord-Veluwe ontbreken. Voor CBS Toeristengebied 'Veluwe en Veluwerand' (waar het grootste deel van Noord-Veluwe toe behoort) zijn deze wel beschikbaar.
- Het inkomende toerisme is, ook voor Noord-Veluwe, een belangrijke groeimarkt. Ook de buitenlandse vakantiemarkt is immers geglobaliseerd. De afgelopen jaren liet het inkomend toerisme een stabiele groei trend zien. Het aantal buitenlandse gasten in Nederland is de afgelopen jaren fors toegenomen met ruim 27%. Ook in 'Veluwe en Veluwerand' steeg het aantal gasten, maar met circa 6,5% .

- beduidend minder sterk. Bovendien nam het aantal overnachtingen af: de buitenlandse gast verblijft korter.
- In Oldebroek, Elburg en Heerde hebben in de periode 1996 – 2008 relatief de grootste ruimtelijke uitbreidingen plaatsgevonden. Door de kleine capaciteit in deze gemeenten (absoluut) hebben nieuwe toevoegingen veel impact.
- Verblijfsrecreatie heeft in Noord-Veluwe een relatief grote ruimtevraag. In Noord-Veluwe beslaat de verblijfsrecreatie circa 1,7% van het totale oppervlak, op nationaal (0,5%) en provinciaal niveau (0,8%) is dit lager.

Ontwikkeling ruimtegebruik verblijfsrecreatie



Bron: CBS. Meest recente cijfers betreffen 2008. Oldebroek is niet opgenomen. Hier is het ruimtegebruik in de afgelopen jaren meer dan verdrievoudigd.

- Het karakter van het toeristische aanbod in de regio Noord-Veluwe is verzorgd, maar traditioneel, weinig vernieuwend en innovatief. In vergelijking met andere regio's in Nederland is het product – uitzonderingen daargelaten – matig.
- Het aanbod sluit kwalitatief niet goed aan bij de vraag; bijna 80% van het aanbod aan vakantiewoningen is gekwalificeerd als 'gedateerd'.
- De marges van bedrijven staan onder druk, waardoor herinvesteren moeilijk wordt. Een aanzienlijk deel van de vakantiewoningen wordt gebruikt voor doeleinden waarvoor deze niet zijn bedoeld, zoals verhuur aan buitenlandse werknemers en permanente bewoning.
- De belangrijkste doelgroep voor de (Noord-)Veluwe zijn mensen met een 'lime leefstijl' (samen zijn, ontspanning, beleving, familiewoningen). In Noord-Veluwe is deze doelgroep sterker vertegenwoordigt dan in het gehele 'Veluwe en Veluwerand'-gebied. Opvallend is de terugloop van de groene doelgroep (ontspannen en tot rust komen). Dit is juist de doelgroep waar een groot deel van het regionale aanbod zich in de basis goed voor leent (rust, natuur etc.).De 'paarse doelgroep' (lekker iets gaan doen, actief zijn, inspanning) is ondervertegenwoordigd. Dit kan deels verklaard worden door het traditionele karakter (beperkte innovatie) van het aanbod en het imago van het gebied (groen, rustig, weinig avontuur). Vooral in de kampeervakanties is er een duidelijke dominantie van de 'lime doelgroep'. Zij kiezen vaak voor een kindvriendelijke en veilige camping. Het regionale aanbod hiervoor is voldoende, maar kan zowel kwantitatief als kwalitatief nog verder versterkt worden. De beste ontwikkelmogelijkheden bestaan voor de doelgroep 'aqua' (privacy, ontdekken, sportief, luxe kamperen, authentieke vakantiewoning) en 'lime' .

Bron: Quickscan vakantieparken in de gehele regio Noord Veluwe ZKA 2013

Vakantieparken in Elburg

Bureau Ruimte en Tijd heeft onderzoek gedaan naar de recreatiebedrijven in de gemeente Elburg (bijlage 1). Van de 13 bedrijven in de gemeente hebben er 11 meegewerkt aan het onderzoek. Dat is een hoog percentage, zodat we een goed overzicht hebben gekregen van de recreatiesector binnen de gemeentegrenzen.

Gevarieerd aanbod

Binnen de gemeente Elburg is er veel kleinschalig aanbod, maar er zijn ook een paar grote parken. Het gaat om in meer dan de helft van de gevallen om parken die over maximaal 30 eenheden beschikken. Naast kamperen-bij-de boer bedrijven, gaat het hierbij om een bungalowpark met een kleine omvang. De vier grote bedrijven zijn drie campings en een gecombineerd kampeer- en bungalowpark. In de gemeente Elburg wordt bij de meeste bedrijven (de helft) de ruime meerderheid van de eenheden wisselend verhuurd. Bij vier bedrijven is de mate van wisselende verhuur zeer beperkt. In de regio zien we juist dat deze groep bedrijven groter is. Parken in de gemeente Elburg zijn zeer beperkt uitgepond. De bedrijven in Elburg bestaan relatief al lang. Gemiddeld genomen zijn ze opgericht in 1964.

Het aantal toeristische overnachtingen in de gemeente Elburg bedraagt ongeveer 40.000. Dit aantal neemt elk jaar licht af. Dit past binnen de landelijke trend en is in verhouding met het aanbod.

Ondernemerskracht en markt

Conform het regionale beleid zorgt in 1/3 van de gevallen het park voor een neveninkomst. Het gemiddelde park in de gemeente Elburg brengt, behalve voor de eigenaar of de eigenaren, zelf weinig extra werkgelegenheid met zich mee, ook in de seizoenen. Er zij twee duidelijke uitzonderingen (De Scheepsbel en Veluwe Strandbad), die voor zowel relatief veel vaste als seizoenswerkgelegenheid zorgen. De meeste voorzieningen zijn ook geconcentreerd op deze twee bedrijven. Over het algemeen is het voorzieningenniveau hoog in de gemeente Elburg, vergeleken met de hele regio.

Opvallend is dat in de gemeente Elburg een ruime meerderheid van de ondernemers, niet een helder gedefinieerde doelgroep voor hun bedrijf noemen. Het bewustzijn van wie de gast precies is en welk marktsegment het beste past bij het bedrijf lijkt over het algemeen zeer beperkt en is zorgelijk te noemen, als je beseft dat 'vraaggerichtheid' één van de sleutelwoorden van de laatste jaren is.

Kijkend naar de leefstijlen uit de leefstijlsegmentatie van de RECRON Innovatie Campagne, leert de quick scan-achtige wijze waarop ondernemers is geleerd naar hun eigen gasten en aanbod te kijken, dat de aantrekkelijkheid van het aanbod een nadruk legt op de rechterkant van het leefstijlmodel: rustig groen, gezellig lime, ingetogen aqua en uitbundig geel. Hoewel de linkerkant van het model (rood, paars, blauw) daarmee afwezig lijkt, is de gemeente Elburg relatief nog enigszins veelzijdig ten opzichte van de totale regio, waar de nadruk veel meer op de rustig groene groep (en in mindere mate op lime en aqua) ligt.

Bron: Inventarisatie verblijfsrecreatie gemeente Elburg, 2014

Hoofdstuk 4 UITGANGSPUNTEN VOOR DE TOEKOMST

De gemeente Elburg wil graag het recreatieve aanbod in de gemeente en de regio vergroten en Elburg naar toeristen toe, sterker profileren. Herhalingsbezoek en meerdaags verblijf wordt gestimuleerd. Deze ambities zijn onder meer neergelegd in de Nota Toerisme en Recreatie Gemeente Elburg 2010 en het Marketing - en Promotieplan 2012 - 2015. Ook voor de toekomst blijft deze ambitie ongewijzigd.

4.1 Verhogen van de kwaliteit van het aanbod

Het project Vitale Vakantieparken kan deze doelstellingen ondersteunen. Doel van deze Beleidsplan is daarom het bevorderen dat op de vakantieparken een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt aangeboden, dat goed aansluit bij de vraag van 'de consument'. Om de consument te kunnen bieden wat hij zoekt, zal de kwaliteit van het aanbod verbeterd moeten worden.

Praktisch gezien kan dit doel worden bereikt door:

1. Te bevorderen dat op de vakantieparken die daarvoor het meest geschikt zijn, een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van verblijf recreatieve voorzieningen wordt gerealiseerd, dat goed aansluit bij de vraag van 'de consument'.
2. Het terugdringen van het oneigenlijk gebruik van vakantiewoningen.
3. Het saneren van vakantieparken die niet (meer) voor recreatie geschikt zijn, dan wel deze terreinen via een herbestemming op een andere manier benutten.
4. Het zoeken van passende oplossingen voor de huisvestingsproblematiek van diverse doelgroepen, gericht op een definitieve verblijfplaats buiten de recreatieparken.
5. Het integreren van het aanbod van vakantiewoningen, in combinatie met andere recreatieve voorzieningen en arrangementen, in de gebiedspromotie van de Veluwe.

4.1.1 Mogelijkheden voor kansrijke vakantieparken

De gemeente Elburg streeft naar het verbeteren en/of herstellen van voorzieningen voor recreatief verblijf. Dit betekent dat de gemeente Elburg in beginsel medewerking wil verlenen aan plannen die leiden tot verhoging van de kwaliteit van vakantieparken, onder meer door zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen die de gewenste ontwikkelingen bemoeilijken. Parken die willen investeren in nieuwe concepten verdienen daarvoor alle ruimte.

Uitgangspunten voor beleid

Als wordt gestreefd naar uitbreiding van een park, dan is dat alleen onder de volgende voorwaarden mogelijk:

1. Uitbreiding van het bestaande aanbod alleen als er geschikte (al dan niet aangrenzende) terreinen beschikbaar zijn om die terreinen voor verblijfsrecreatie te bestemmen;
2. De uitbreidingsplannen moeten erop gericht zijn om het gehele park (nieuwe en bestaande gedeelte) te verbeteren en up-to-date te maken;
3. Het park mag uitsluitend voor recreatieve doeleinden worden gebruikt; eventueel oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen op het bestaande terrein moet worden beëindigd.

Als aan de voorwaarden wordt voldaan zou de gemeente medewerking aan de uitbreiding kunnen verlenen door belemmeringen weg te nemen, vooral op planologisch gebied. Dit houdt in dat aan een uitbreidingslocatie een passende bestemming wordt gegeven en dat binnen de bestemming voldoende planologische ruimte voor bebouwing en ontwikkeling wordt geboden.
Het heeft de voorkeur om de ontwikkeling van nieuwe, verblijfsrecreatieve voorzieningen te laten plaatsvinden op terreinen die al als zodanig bestemd zijn.

4.1.2 Terugdringen van oneigenlijk gebruik

Inleiding

Niet alle terreinen die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie worden uitsluitend voor dat doel gebruikt. In feite is een groot deel van de vakantiewoningen in de regio niet (meer) beschikbaar voor wisselende verhuur aan recreanten. In Elburg vindt op 6 van de 13 bedrijven bewoning door arbeidsmigranten en mensen die (tijdelijk) geen passende woning kunnen vinden op de reguliere woningmarkt, dan wel

(semi-)permanente bewoning plaats. Dit is oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen: op een park is dat ongewenst en moet worden beëindigd.
Het zal niet mogelijk zijn op korte termijn volledig een einde te maken aan alle vormen van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen. De strategie is erop gericht om dit stapsgewijs te realiseren. Dit vergt voor elk park een specifieke aanpak.

Te kleine parken
Eén van de belangrijkste opgaven die het programma Vitale Vakantieparken zichtbaar heeft gemaakt is het grote aantal kleine vakantieparken in de regio. Van de 280 parken zijn er 120 kleiner dan 5 hectare (meer dan 40%) en een groot aantal is zelfs kleiner dan 2 hectare. Een duurzame exploitatie als recreatiebedrijf dat een gezinsinkomen genereert is voor deze bedrijfsomvang niet realistisch, zo geeft ook de brancheorganisatie Recron aan. Dit probleem speelt nu al en zal zich in de komende jaren versterken aangezien de gemiddelde leeftijd van de 'ondernemers' ver boven vijftig ligt en overname niet of nauwelijks realistisch is. De moeizame exploitatie betekent voor veel ondernemers minder inkomsten, minder investeringsmogelijkheden, verder kwaliteitsverlies et cetera. Het is dan ook niet verwonderlijk dat zij op zoek gaan naar andere bronnen van inkomsten. Een deel vindt dit in het verkopen van bungalows aan (veelal) particulieren voor eigen recreatief gebruik (uitponden). Daarnaast staan ondernemers (maar ook individuele eigenaren) meer open voor de verhuur van bungalows en caravans aan mensen die voor langere tijd woonruimte zoeken. Hierbij gaat het om een zeer gevarieerde samengesteld gezelschap, waaronder mensen in een kwetsbare positie. Als hier op een recreatief park eenmaal mee begonnen wordt daalt het aandeel van de recreatieve verhuur meestal snel.

Op gemeentelijk en regionaal niveau worden instrumenten en methoden ontwikkeld om met deze opgave om te gaan. Eén van de opties is (tijdelijk) alternatief gebruik van de recreatiebestemming toe te staan door huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten, overbruggingshuisvesting of mensen in een kwetsbare positie.
Niet elk park leent zich hiervoor. Criteria als ligging (ten opzichte van andere recreatiebedrijven, het centrum, OV-haltes), kenmerken van het park (oppervlak, aantal eenheden, kwaliteit van de huisjes, eigendomssituatie) en het beheer (dagelijks toezicht en onderhoud) moeten meegenomen worden bij de afweging of een park daarvoor geschikt is.

Aanpak van het permanent bewonen van recreatiewoningen
De combinatie van recreatie en onrechtmatige bewoning in één park is ongewenst. Permanente bewoning in (voormalige) vakantieparken moet worden beëindigd door middel van een strak handhavingsregime.

4.1.3 Transformatie (functieverandering of sanering)
Zoals eerder in deze nota aangegeven, is het streven erop gericht om terreinen die bestemd zijn voor verblijfsrecreatie (weer) als zodanig te gebruiken: alle inspanningen dienen daarop te worden gericht. Overleg met de exploitanten van de parken en andere betrokkenen moet uitwijzen of en hoe de functie voor verblijfsrecreatie in de toekomst behouden of hersteld kan worden.
Als de huidige exploitant (of eigenaar of vereniging van eigenaren) geen mogelijkheden ziet om de functie voor verblijfsrecreatie te behouden of te herstellen, dan dient te worden onderzocht of er andere gegadigden zijn die daar wel mogelijkheden voor zien.
Het is niet uit te sluiten dat in één of enkele gevallen moet worden geconcludeerd dat een park in de toekomst niet meer als vakantiepark kan functioneren. Als dat het geval blijkt te zijn, dan zal worden gezocht naar mogelijkheden om de functie van het terrein te veranderen (transformatie).

Uitgangspunten voor beleid
Als een geschikte nieuwe functie voor het terrein wordt gevonden, kan de gemeente daaraan (onder nader te bepalen voorwaarden) medewerking verlenen door (uiteindelijk) de bestemming van het terrein aan te passen aan de beoogde nieuwe functie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij zal zijn dat elk park anders is en een specifieke benadering vergt: het is maatwerk. Wat op het ene park een goede optie kan zijn, is niet zonder meer op een ander park van toepassing.

Bij transformatie naar een andere functie gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan.
- De kosten voor de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente.
- De transformatie mag niet leiden tot een situatie waarin de eigenaar van het park "wordt beloond voor nalatig handelen"; wel tot een reële compensatie van de te taxeren waarde van het park, maar ook weer niet tot een overcompensatie daarvan.
- De transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.
- Parkeigenaren moeten zelf zorgen dat aan alle te stellen voorwaarden wordt voldaan en dat al het noodzakelijke onderzoek wordt verricht.
- Als het niet lukt om binnen een vooraf bepaalde periode constructieve afspraken te maken zal de gemeente het geldende bestemmingsplan handhaven.

4.1.4 Huisvestingsproblematiek

Wat betreft het ongewenst (permanent) wonen op recreatieparken, zijn in grote lijnen de volgende doelgroepen terug te vinden op de parken, te weten:

- Arbeidsmigranten
- Maatschappelijke opvang: mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben (o.a. bij scheiding of verkoop woning);
- Kwetsbare groepen (gezinnen met kinderen, mensen met psychische problemen).

De redenen waarom mensen uiteindelijk op een vakantiepark terecht komen zijn zeer uiteenlopend. Voor arbeidsmigranten geldt dat een uitzendbureau haar werknemers veelal plaatst in recreatieobjecten. Daarnaast worden deze objecten vaak gebruikt als een korte termijn oplossing in situaties waarbij sprake is van een scheiding of een schrijnende situatie. Het in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoning kost vaak teveel tijd, die dan niet aanwezig is.
Het permanent verblijven van personen op een vakantiepark is echter op basis van bestemmingsvoorschriften niet toegestaan. Het handhaven op dergelijke situaties is daarentegen zeer arbeidsintensief en kost dus veel tijd en geld. De verantwoordelijk van een eigenaar of beheerder van een vakantiepark speelt hierbij uiteraard ook een grote rol. Belangrijk is de vraag in hoeverre een eigenaar of beheerder toe staat dat een park wordt gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor het oorspronkelijk is bedoeld.

4.1.4.1 Arbeidsmigranten

In een Regionaal convenant Huisvesting Arbeidsmigranten is afgesproken dat de gemeente Elburg tenminste **70 legale slaapplaatsen** zal realiseren voor arbeidsmigranten. In beginsel wil men zich richten op het transformeren van bestaande vastgoed naar huisvesting voor deze doelgroep. Dit is tot op heden nog niet gelukt. Bestaand bedrijfsvastgoed is vaak niet geschikt voor bewoning en leegstaande woongebouwen kent de gemeente Elburg niet. De bestaande vakantieparken bieden daarentegen wel mogelijkheden om huisvesting voor deze groep te realiseren.

Uitgangspunten voor beleid

In overleg met de eigenaren en/of beheerder van de vakantieparken waar op dit moment arbeidsmigranten gevestigd zijn en uitzendbureaus die de huisvesting voor deze personen initiëren afspraken maken over de hoeveelheden, duur van het verblijf, verplichting tot inschrijven in het BRP ect. Mochten deze afspraken ertoe leiden dat sprake is van een 'betrouwbare' samenwerking, dan kan de gemeente toestemming geven voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op daarvoor geschikte recreatieparken. De eigenaar moet aangeven welke plaatsen (vast) hij voor deze doelgroep beschikbaar wil stellen.

Daarnaast dient de huisvesting gereguleerd en in overleg met het uitzendbureau plaats te vinden, zodat de leefomstandigheden van de werknemers in orde zijn en overlast situaties worden tegengegaan. Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in onze gemeente zullen zich als regulier woningzoekende moeten inschrijven bij lokale woningstichtingen.

4.1.4.2 Maatschappelijke opvang

Bekend is dat mensen die gaan scheiden of mensen die hun woning hebben verkocht en een ter overbrugging naar een nieuwe woning tijdelijk onderdak moeten hebben, vaak op recreatieparken te vinden zijn.
Deze groep zoekt een snelle oplossing voor de woonsituatie, maar vindt over het algemeen wel redelijk snel meer passende woonruimte. Soms is er sprake van een schrijnende situatie (hieronder), maar over het algemeen is deze doelgroep prima in staat om vervangende woonruimte te zoeken en te vinden.

Uitgangspunten voor beleid
Deze doelgroep moet actief op zoek naar een reguliere woning door zich als woningzoekende te melden bij de lokale woningstichtingen. Vanaf 1 juli 2015 is een nieuwe Huisvestingsverordening in werking getreden, waarin een lotingssysteem is opgenomen. Door deel te nemen aan het lotingsysteem nemen de kansen om op korte termijn woonruimte te vinden toe. Ook het feit dat de bindingseisen voor woningzoekenden per 1 juli a.s. naar verwachting zijn vervallen, maakt de mogelijkheden voor het vinden van woonruimte in de Regio Noord Veluwe groter.

In de tussenliggende periode wordt het tijdelijk wonen op daarvoor geschikte recreatieterrein getolereerd, echter voor een beperkte termijn en in overleg met de eigenaar. Ook voor deze groep geldt dat de eigenaar moet aangeven welke plaatsen (vast) hij daarvoor ter beschikking stelt.

4.1.4.3 Kwetsbare groepen

Naast de bovengenoemde groepen, vindt men ook een groep personen op de vakantieparken terug die onder de categorie kwetsbare gevallen kunnen worden geschaard. Het gaat hier soms om gezinnen met (jonge) kinderen of mensen met psychische en/of sociale problemen die noodgedwongen op een vakantiepark terecht komen (of zelfs onderduiken). Ook financiële problematiek is vaak een aanleiding. Soms ontvangen deze personen ook begeleiding van een zorg- of begeleidingscentrum. Dat is helaas maar beperkt het geval. Deze groep is vaak om diverse redenen niet zomaar in een reguliere woning te plaatsen. De zorgsector geeft ook regelmatig aan dat er behoefte is aan kleine wooneenheden voor cliënten die begeleiding nodig hebben. Deze kleine wooneenheden vinden we veelal terug op de bestaande vakantieparken en zouden daarmee uitermate geschikt zijn voor personen in een begeleidingssituatie.

Inmiddels is het begrip 'pauzewoningen' gelanceerd. Woningen (meestal kamers) voor mensen die in een scheiding zitten en snel woonruimte nodig hebben. Op de Noord-Veluwe is de idee ontstaan om dit concept ook in te zetten voor groepen die behoefte hebben aan langduriger tijdelijke huisvesting, waarvoor reguliere huisvesting op de één of andere reden te hoog gegrepen is. Of dit voor de Noord-Veluwe een haalbaar concept is, wordt nog onderzocht.

Uitgangspunten van beleid
Er is behoefte aan specifieke vormen van huisvesting voor deze doelgroep. Het aanbieden van een goed alternatief voor maatschappelijke opvang in recreatiewoningen is een randvoorwaarde voor het slagen van het project Vitale Vakantieparken. Dit is primair een huisvestingsopgave waarvoor een structurele oplossing moet worden gezocht.

Uitgangspunt van beleid voor deze groepen is dat eventueel tijdelijk huisvesting wordt geboden op een daarvoor aangewezen vakantiepark, totdat is voorzien in andere huisvesting.

Aandachtspunten hierbij zijn:
- Het moet om goede huisvesting gaan, dus er zullen eisen geformuleerd moeten worden waaraan het huisje en het park moeten voldoen.

- Niet voor alle groepen is deze vorm van huisvesting gewenst. Het zal waarschijnlijk vooral gaan om 'lichtere' gevallen en in een vorm van begeleid wonen. In de doorontwikkeling van de Maatschappelijke Opvang is het doel om binnen de bestaande financiële middelen meer

opvang/tijdelijk wonen vorm te geven. Alle veranderingen in de Zorg (transities) zullen op korte termijn het aantal uitvallers zeker niet doen verminderen. Zo gewoon mogelijk wonen en meedoen is een belangrijke basis hiervoor. Duidelijk is dat nog veel uitgezocht moet worden. Hierbij zal onder meer vanuit de volgende perspectieven gekeken moeten worden:

- Ruimtelijk/Volkshuisvestelijk (wetgeving, huisvestingsafspraken, etc.)
- Economisch (perspectief van park, ook in relatie tot omgeving, mogelijkheden om inkomen te verwerven voor ondernemer, etc.)
- Sociaal (welke doelgroepen, begeleiding, instroom/uitstroom, etc.
- Openbare orde (beheer van park, relatie omwonenden, etc.)

o. Het verdient aanbeveling dat huisvesting van deze doelgroep gekoppeld wordt aan verplichte begeleiding.

4.1.5. Gebiedspromotie en andere voorzieningen

Heel belangrijk bij het verhogen van de kwaliteit van vakantieparken is het aspect promotie en marketing. Mede in combinatie met o.a. de aanwezigheid van wifi en andere voorzieningen (b.v. een zwembad of gelegen in de buurt van een zwembad), is dit een belangrijke trigger voor consumenten om naar Elburg of de Veluwe te komen. Hierin kunnen de parken gezamenlijk optrekken. Op dit moment is er nog weinig samenwerking tussen de vakantieparken in Elburg, laat staan in combinatie met de Veluwe. Toch ligt daar een belangrijke kracht. De VVV, maar ook Visit Veluwe kunnen hier een belangrijke bijdrage in leveren. Voor de consument is het van belang dat ze ook krijgen wat hen wordt aangeboden. Dat zegt weer iets over de kwaliteit van de voorzieningen.
In het kader van deze verkenning wordt dit punt aangestipt, maar niet verder uitgewerkt.

4.2 Conclusies

Algemeen

Algemeen uitgangspunt is dat de gemeente Elburg streeft naar het verbeteren en/of herstellen van voorzieningen voor recreatief verblijf.

Specifiek

Mogelijkheden voor kansrijke parken

- De gemeente Elburg in beginsel medewerking wil verlenen aan plannen die leiden tot verhoging van de kwaliteit van vakantieparken, onder meer door zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen die de gewenste ontwikkelingen bemoeilijken. Parken die willen investeren in nieuwe concepten verdienen daarvoor alle ruimte.

Transformatie

- Met vakantieparken waarbij de recreatieve functie niet langer de boventoon voert, moet worden gesproken over transformatie (functieverandering of sanering).

- Als een geschikte nieuwe functie voor het terrein wordt gevonden, kan de gemeente daaraan (onder nader te bepalen voorwaarden) medewerking verlenen door (uiteindelijk) de bestemming van het terrein aan te passen aan de beoogde nieuwe functie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij zal zijn dat elk park anders is en een specifieke benadering vergt: het is maatwerk. Wat op het ene park een goede optie kan zijn, is niet zonder meer op een ander park van toepassing.

Tijdelijke huisvesting op recreatieparken

- Is alleen mogelijk voor personen die tot één van de drie, hierboven omschreven doelgroepen behoren te weten:
  - Arbeidsmigranten;
  - Maatschappelijke Opvang;
  - Kwetsbare groepen;

  met inachtneming van de daarbij beschreven uitgangspunten voor beleid en onder de volgende voorwaarden:
  1. In verband met toezicht en handhaving moet de eigenaar van het park van tevoren hebben aangegeven welke kampeermiddelen voor tijdelijke bewoning in aanmerking komen; de gemeente maakt hierover afspraken met de eigenaar;

2. Deze tijdelijke vorm van huisvesting wordt toegestaan voor een periode van maximaal 12 maanden, met de mogelijkheid om eenmalig bij de gemeente een gemotiveerd verzoek om verlenging met maximaal 6 maanden te doen.

   Uitzondering:
   Voor Green Village Parcs te Doornspijk geldt een aparte regeling. Dit park is geschikt om tijdelijke bewoners op te vangen, in het bijzonder kwetsbare groepen.
   De termijn hiervoor is langer dan op de andere recreatieparken, namelijk maximaal 18 maanden, met de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om verlenging van deze termijn met maximaal 6 maanden.
   Dat heeft te maken met het feit dat de VVE van Green Village Parcs de intentie heeft uitgesproken om na een periode van 5 jaar vanaf het moment dat deze nota wordt vastgesteld, het park geschikt te maken voor recreatieve doeleinden.

3. Voor alle vormen van tijdelijke huisvesting geldt dat in de genoemde periode de tijdelijke bewoner op zoek moet gaan naar vervangende woonruimte, echter niet op een ander recreatiepark.
4. De beheerders moeten een goede registratie bijhouden van mensen die op vakantieparken te verblijven en deze desgevraagd aan de gemeente ter beschikking stellen.

Bewoning alleen met een tijdelijke ontheffing
Op grond van het bepaalde in artikel 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in relatie tot het bepaalde in bijlage 2, artikel 4, leden 9 en 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om een voor een aflopende activiteit een tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verlenen. Het is mogelijk om de in deze vergunning opgenomen termijn (van 12 of 18 maanden, afhankelijk van de locatie) te verlengen met 6 maanden of voor het desbetreffende planologisch strijdige gebruik opnieuw een omgevingsvergunning te verlenen.

Toelichting
Huurders/bewoners van een recreatiewoning die behoren tot één van de doelgroepen zoals hieronder beschreven en opgenomen in de beleidsnota "Vitale Vakantieparken gemeente Elburg" kunnen voor het bewonen van de recreatiewoning een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen, die kan worden verleend voor de in de beleidsnota bepaalde termijn. Het is mogelijk om na afloop van die termijn gemotiveerd te vragen om een verlenging van de termijn.

Als de termijn genoemd in de omgevingsvergunning is afgelopen, kan handhavend worden opgetreden. Het vaststellen van deze beleidsnota wordt gepubliceerd. Voor de motivering van besluiten kan dan eenvoudigweg worden verwezen naar dit beleid.

Handhaving
* Bewoners waarvan is vastgesteld dat zij illegaal in een recreatiewoning wonen, krijgen een last onder dwangsom opgelegd. Dit houdt in dat de bewoner wordt verplicht om de illegale bewoning te beëindigen (de last) binnen een daartoe gestelde termijn, om hiermee de betaling van een geldsom (dwangsom) te voorkomen.

* Bewoners die al voor 1997 op een vakantiepark woonden, kunnen op grond van het beleid van de gemeente Elburg, een persoonsgebonden gedoogbeschikking aanvragen. Dit houdt in dat zij op het huidige adres kunnen blijven wonen, maar dat na hun verhuizing of overlijden de recreatiewoning alleen gebruikt mag worden voor recreatie.

* Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe woonruimte. Voor mensen in noodsituaties wordt gezocht naar maatwerkoplossingen.

* De gemeente spreekt de eigenaren van recreatieparken, makelaars en uitzendbureaus voor arbeidsmigranten aan op hun verantwoordelijkheid als het gaat om illegale bewoning van recreatiewoningen.

Hoofdstuk 5 OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID

Een van de speerpunten uit het gezamenlijke Integraal Veiligheidsplan 2012 - 2015 voor de gemeenten op de Noord Veluwe is de leefbaarheid op vakantieparken / revitalisering vakantieparken. Naast een toename van het aantal meldingen van criminaliteit en leefbaarheidsproblemen op vakantieparken valt op datook dat mensen die gedwongen zijn hun woning te verlaten in verband met huurachterstanden of scheiding vaker in vakantiewoningen op campings terecht komen. Dit geldt eveneens voor arbeidskrachten uit Oost-Europa. Mede vanwege het particuliere karakter van de terreinen en de situering in overwegend bosachtig gebied is er sprake van een zekere anonimiteit op de campings. Deze anonimiteit kan "faciliterend" zijn voor criminele activiteiten en gaat ten kosten van de leefbaarheid en veiligheid op en rond de vakantieparken en van de aantrekkelijkheid van de Noord Veluwe voor recreatie/recreanten. De situationele kennis van overheidsinstanties (gemeente, politie, brandweer, fiscus) is gebrekkig en versnipperd. Bemoeienis met parken qua handhaving is tot nu toe hooguit incident-gestuurd.
Daarom wordt in het programma "Vitale Vakantieparken" ook ingezet op openbare orde en veiligheid. De doelstelling is dus meerledig:

- Het bevorderen van de kwaliteit en leefbaarheid op de vakantieparken;
- het inzichtelijk maken en houden van wie er op de vakantieparken wonen of recreëren, maar ook:
- het tegengaan en voorkomen van criminaliteit en overlast;
- het verminderen van de brandveiligheidsrisico's.

Om inzicht te krijgen in de aspecten van leefbaarheid en veiligheid is begin 2014 een onderzoek uitgevoerd door bureau Beke. Het onderzoek heeft zich gericht op alle vakantieparken in het regionale projectgebied. Voor deze Beleidsplan en de te ontwikkelen lokale aanpak kunnen we putten uit dit onderzoeksrapport (Gebiedsscan veiligheid en leefbaarheid in de verblijfsrecreatie), dat overigens niet openbaar is. Het onderzoek wees onder meer uit dat op het merendeel van de parken geen problemen zijn. Een klein aantal vakantieparken vraagt om meer aandacht.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn aanbevelingen/maatregelen te formuleren:

1. Maatregelen die te maken hebben met de functie van de vakantieparken;
2. Maatregelen die te maken hebben met het verbeteren van de informatiepositie.

1. Functie van parken

Uit het onderzoek blijkt dat de leefbaarheids- en veiligheidsproblemen zich vooral voordoen op parken waar (niet gelegaliseerde) permanente bewoning voorkomt. Om die reden is het raadzaam om een expliciete visie te ontwikkelen met betrekking tot de functie van vakantieparken binnen het totale beleid van de gemeente(n). Een eerste vraag daarbij is of gemeenten permanente bewoning gedogen en of de parken daarmee een woon- of recreatiefunctie krijgen. Helder beleid voeren en handhaven is belangrijk.

2. Verbeteren informatiepositie en onderhouden goede relatie met beheerders

Een belangrijke constatering in het onderzoek is dat er hoogstwaarschijnlijk veel zaken op parken en plekken plaatsvinden die niet ter kennis komen van de gemeente of van de politie. Informatie is vanzelfsprekend erg belangrijk voor de aanpak.
De volgende maatregelen kunnen worden uitgevoerd om de informatiepositie over wie zich op parken bevinden en wat zich er afspeelt, te verbeteren:

- Voer voor alle parken een sluitend systeem van nachtregistratie in en draag zorg voor naleving. In de anonimiteit van bepaalde parken kunnen namelijk makkelijker zaken plaats vinden die functie en leefbaarheid geweld aan doen. Via de nachtregistratie ontstaat er een permanent en actueel beeld van de bewoners op de parken. Hiervoor is wel de adequate medewerking van de beheerder nodig en voldoende capaciteit om te controleren.
- Gemeentelijke toezichthouders en wijkagenten zouden regelmatig en proactief op de parken aanwezig moeten zijn, waardoor er meer informatie over de parken beschikbaar komt. Uiterst relevant is een goed contact met de beheerder, zodat er draagvlak wordt gecreëerd voor het delen van informatie. De beheerder weet veel, ziet veel en is gebaat bij goede contacten met professionals.

Hoofdstuk 6 FINANCIEN

In een rapport van TU Delft d.d. 29 september 2014 wordt ingegaan op kansrijke instrumenten voor de vitalisering van vakantieparken.
Naast ruimtelijke aspecten, geeft dit rapport ook informatie over de financiële instrumenten die de gemeente van dienst kunnen zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te stimuleren.

In de samenvatting vraagt de auteur aandacht voor drie invalshoeken, omdat hier bovenop de al bestaande aanpak, winst te behalen is, waarvan de volgende twee een financiële component hebben:

1. Creëer fondsen om vitalisering of transitie te stimuleren;
2. Zorg voor een regionaal kader, waarbinnen beleidsinstrumenten worden ingezet: als basis voor afspraken met parkexploitanten voor verevening of uitponding (hierbij wordt gedacht aan een intergemeentelijke structuurvisie).

Ad 1
Er zijn twee instrumenten die geschikt zijn om een fonds te vullen:

a. Forensenbelasting; te denken valt aan een gezamenlijke opslag, afgesproken tussen de deelnemende gemeenten. Via een kwaliteitsfonds vloeit dit geld terug naar bestedingen in het kader van het programma Vitale Vakantieparken;
b. Instelling van een bedrijfsinvesteringszone (BIZ); als het wettelijk kader dit weer mogelijk maakt, onder ondernemers/eigenaren nagaan of er draagvlak is voor een BIZ en dan gezamenlijk aan de instelling van een BIZ gaan werken. De opbrengsten kunnen - dat is aan de ondernemers/eigenaren - gebruikt gaan worden voor o.a. een gezamenlijk keurmerk.

Ad 2.
Gebruik van verevening rond (tijdelijke) wijzigingen van de bestemmingsregeling op de parken. De opbrengsten worden gestort in een saneringsfonds dat zich richt op het terugbrengen van het overaanbod op de parken.

Transitie/sanering - wijzigen van de bestemming
Allereerst is het belangrijk om bij een planologische wijziging de gewenste situatie zo scherp mogelijk te beschrijven.
Voorafgaand aan het wijzigen van de bestemming van een gebied moeten diverse onderzoeken worden verricht, zoals milieukundig onderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar de waterhuishouding. De kosten voor deze onderzoeken dienen te worden opgebracht door de belanghebbenden (in dit geval de eigenaren van de parken). Ook alle kosten die gemaakt moeten worden om aan wettelijke eisen te kunnen voldoen (zoals het treffen van geluidwerende voorzieningen) dienen door de belanghebbenden te worden betaald.
Daarnaast zullen tussen de gemeente en belanghebbenden afspraken gemaakt moeten worden over de dekking van de kosten van noodzakelijke aanpassingen van de infrastructuur en voor de toekomstige beheerkosten daarvan.
Daarvoor kan het wijzigen van de bestemming van een gebied voor belanghebbenden met behoorlijke kosten gepaard gaan. Bij sanering moet worden gezocht naar een compensatie van de waarde van het park via taxatie en de te maken extra kosten. Ook deze kosten worden doorberekend bij belanghebbenden.

Uren
De gemeente Elburg heeft geen middelen gereserveerd voor het dekken van kosten die voortvloeien uit verbetering, transformatie of sanering van vakantieparken. Voor het voeren van overleg met eigenaren/exploitanten van vakantieparken is beperkte capaciteit beschikbaar. Deze uren worden betaald uit een door de Regio Noord Veluwe beschikbaar gesteld budget van € 15.000, --.

Hoofdstuk 7 COMMUNICATIE

Het beleidsplan Vitale Vakantieparken van de gemeente Elburg gaat uit van de aanpak voor een langere termijn. Voor de communicatie geldt dat het belangrijk is om over vaste ankerpunten te beschikken, zonder de flexibiliteit te verliezen. Daarmee creëert de gemeente een optimale slaagkans om de communicatiedoelen bij dit programma te behalen. Op deze manier ontstaat er één geluid met een gelijkluidende boodschap vanuit de gemeente Elburg.

Doel en uitdaging
Het doel van de communicatie over de ontwikkelingen bij het project Vitale Vakantieparken is de communicatie zelf: op een positieve manier communiceren over het project en de ontwikkelingen. Naast de beleidsmomenten (het vaststellen van beleid) gaat het om het communiceren over publieksmomenten, zoals kleinere en grotere successen, openingen en startmomenten. Successen nemen hierin een belangrijk positie in, want successen prikkelen en inspireren. Deze markeren de ontwikkelingsfase of de stapsgewijze vooruitgang in het programma. Een ander doel betreft het vergroten van het draagvlak voor het programma. Door consequente communicatie ontstaat er begrip voor de handhaving op de illegale permanente bewoning. Daarnaast gaat er een sterk preventieve werking uit van de berichtgeving over dit onderwerp. Verder gaat de communicatie in op de trends zoals verwoord in hoofdstuk 3.

Uitgangspunten / ankerpunten
De centrale (kern) boodschap betreft: alle betrokken partijen willen de vakantieparken verbeteren en innoveren opdat de Veluwe –en daarin de gemeente Elburg- weer sterk op de kaart van de recreatieve sector komt te staan. De volgende uitganspunten geven richting aan de communicatie:
- de communicatie kenmerkt zich door een verbindende stijl
- de recreatieondernemers herkennen zich in de uitdagingen
- daar waar mogelijk zoekt de communicatie aansluiting op andere programma's, zoals Visit Veluwe
- er vindt afstemming plaats over de communicatie met de deelnemers aan het regionale programma Vitale Vakantieparken.

Doelgroepen
De twee belangrijkste doelgroepen betreffen de ondernemers in de recreatieve sector en de bezoekers/ gebruikers hiervan. Door vooral te communiceren over de (kleine en grote) successen krijgen ondernemers inspiratie voor ontwikkelingen op het eigen bedrijf, hetgeen sector breed motiveert. De doelgroep bezoekers/gebruikers leest dan in de media positieve berichten over het programma, gerelateerd aan de situatie in Elburg.
Een aparte positie neemt de groep sleutelfiguren of intermediaire organisaties in. Deze groep bestaat onder andere uit: de gemeenteraad, B&W, de Recron, Stichting Promotie Elburg, de provincie, het rijk (in enkele situaties), wijkcomités, aangrenzende bewoners bij de parken (ivm mogelijke overlast).
Een bijzondere doelgroep betreft de toerist/recreant. Deze groep valt te bereiken via de toeristische sector, bijvoorbeeld door berichten in toeristische bladen.

Mix - middelen
De gemeente verstrekt informatie en haalt informatie op, communicatie is en blijft tweerichtings-verkeer. Dit gebeurt via de beschikbare mix van communicatiemiddelen, waaronder social media. Per onderwerp wordt de manier bepaald waarop dit onder de aandacht wordt gebracht. Incidenteel kan de gemeente besluiten om een nieuw middel te ontwikkelen, bijvoorbeeld een (digitale) nieuwsbrief.

Uitvoering programma communicatie
Jaarlijks volgt er een programma, met daarin opgenomen vaste momenten voor de communicatie. Daarbij gaat het om de 'grove' lijnen uit te zetten, bijvoorbeeld bijeenkomsten voor ondernemers of de verschijningsdata van een nieuwsbrief. Het doel hiervan is de communicatie over een langere tijd te borgen.

In alle andere gevallen bekijken de betrokken beleidsmedewerkers, al dan niet op aangeven van derden, naar de te communiceren onderwerpen. Iedere situatie krijgt dan een eigen aanpak, binnen de gestelde uitgangspunten.

Bijlage 1 PLAN VAN AANPAK

WAT	WIE/Domein	WANNEER	EVALUATIE MOMENT
1. Overleg met de recreatieparken over hun toekomst	Wethouder en Ruimte	Eén keer per jaar	1 juli 2020
2. Arbeidsmigranten **Vervolgstappen** -Inventariseren waar de arbeids- migranten gevestigd zijn en beoordelen of deze locatie (deels) geschikt is voor het huisvesten van deze doelgroep. -Vervolgens de eigenaren en/of beheerders van het vakantiepark uitnodigen en duidelijk maken dat het huisvesten van arbeidsmigranten is strijd is met de huidige regelgeving, maar de gemeente bereid is om mee te denken aan een oplossing als hierover duidelijke afspraken worden gemaakt op het gebied van tijdelijkheid, beheersbaarheid en het voorkomen van overlast. -Na het bepalen van de afspraken moet de gemeenteraad uiteindelijk bepalen of deze locatie voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op een legale wijze gebruikt kan worden.	Dienstverlening	2016	1 juli 2020
3. Maatschappelijke opvang **Vervolgstappen** -Inventariseren waar tijdelijke bewoners gevestigd zijn en beoordelen of deze locatie (deels) geschikt is voor het huisvesten van deze doelgroep. -De eigenaren en/of beheerders van het vakantiepark uitnodigen en duidelijk maken dat het huisvesten van tijdelijke bewoners is strijd is met de huidige regelgeving, maar de gemeente bereid is om mee te denken aan een oplossing als hierover duidelijke afspraken worden gemaakt op het gebied van tijdelijkheid, beheersbaarheid en het voorkomen van overlast. -Op permanente bewoning van vakantiewoningen door personen die op een reguliere wijze gehuisvest kunnen worden moet intensief worden gehandhaafd.	Dienstverlening	Doorlopend 2015/2016	1 juli 2020

Deze groep moet worden gedwongen om actief op zoek te gaan naar andere woonruimte.			
4. Kwetsbare groepen -Een aantal zorginstellingen uit te nodigen om met elkaar te inventariseren of er sprake is van bewoning van cliënten van deze instelling op vakantieparken in de gemeente Elburg en de visie van de zorginstelling op deze vorm van huisvesting van haar cliënten. -Overleg voeren met het Sociaal Vangnetoverleg over daar bekende situaties en de beste oplossing daarvoor. -Vervolgens moet worden bepaald of de locatie waar op dit moment cliënten gehuisvest zijn geschikt is voor bewoning en of de instelling bereid is om afspraken met de gemeente te maken over het gereguleerd huisvesten van cliënten, waarbij oog is voor de aantallen, woonomstandigheden en het voorkomen van mogelijke overlastsituaties.		2016 Regelmatig	1 juli 2020 of zoveel eerder als nodig is.
5. Consequent handhavingsbeleid	Dienstverlening		
6. Aanpassen van bestemmingsplannen			
7. Maken van vervolgafspraken met de Vereniging van Eigenaren van Green Village Parcs		2015/2016	
8. Aandacht voor openbare orde en veiligheid op de parken		Doorlopend	1juli 2020
1 Verder uitwerken van de financiële instrumenten	Ruimte iom Bedrijfsvoering	2016	1 juli 2020

BIJLAGE 2

Inventarisatie Verblijfsrecreatie Gemeente Elburg,

uitgevoerd door het Bureau Ruimte en Tijd.

Philip van Evert Advies, Beheer en Management informatie

i.s.m.

ruimte & vrije tijd
onderzoek en advies

Inventarisatie verblijfsrecreatie Gemeente Elburg

In opdracht van RegioNoord-Veluwe



Inhoud

1 Inleiding 4

1.1 Het onderzoek 4

1.2 Basis voor de analyses 5

2 Conclusies 6

2.1 Algemene karakteristieken 6

2.2 Conclusies ondernemerskracht en markt 6

2.3 Ruimtelijke aspecten 7

2.4 Leefbaarheidsaspecten 8

3 Algemene karakteristieken 9

3.1 Aantal bedrijven als basis voor de rapportage 9

3.2 Aantallen bedrijven per categorie als basis voor de analyses 9

3.3 Categorisering van de bedrijven 10

3.4 Jaar van oprichting en jaar van start huidige exploitant 11

3.5 Openingsperiode 11

4 Ondernemerskracht, economische relevantie en marktontwikkelingen 12

4.1 Leeftijd van de ondernemer 12

4.2 Rechtsvorm 12

4.3 Eigendomssituatie van het bedrijf 12

4.4 Onderdeel van een concern..... 13
4.5 Inschrijving bij de Kamer van Koophandel 13
4.6 Hoofd- of nevenactiviteit 13
4.7 Lidmaatschap van brancheverenigingen en toeristische organisaties 13
4.8 Voorzieningen 13
4.9 Werkgelegenheid 14
4.10 Marketing met andere bedrijven 15
4.11 Sfeer op het bedrijf 15
4.12 Leefstijlgroepen die de ondernemer het meeste aanspreken 16
4.13 Doelgroepen 18
4.14 Ontwikkelingen onder de gasten en de wijze waarop ondernemer erop inspeelt 18
4.15 Bezettingsgraad 19
4.16 Ontwikkeling exploitatieresultaat 20
4.17 Toekomstverwachting 20
4.18 Investeringen 21
4.19 Expert judgement kwaliteit 21
5 Ruimtelijke aspecten 23
5.1 Eigendom grond..... 23
5.2 Oppervlakte 23

5.3 Toekomstplannen / ambitie ondernemer 23
6 Leefbaarheidsaspecten 24
6.1 Permanente bewoning 24
6.2 Tijdelijke huisvesting 24
6.3 Omgevingsfactoren en veiligheid/overlast 24
6.4 Andere ondernemingen op het terrein 24
6.5 Betalingen 25

1 Inleiding

De Regio Noord-Veluwe voert namens en samen met acht Noord-Veluwse gemeenten het programma Vitale Vakantieparken uit. Dit programma is gericht op de verbetering van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie op de Noord-Veluwe. De gemeenten zijn Elburg, Epe, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek, Ermelo en Putten. De gemeente Hattem heeft zich tevens aangesloten voor dit onderzoek.

In opdracht van Regio Noord-Veluwe heeft Philip van Evert samen met het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd per gemeente een inventarisatie van de verblijfsrecreatie uitgevoerd. Beide bureaus hebben binnen twee maanden tijd alle verblijfsrecreatieve ondernemers benaderd en zo veel mogelijk enquêtes bij ondernemers afgenomen en alle bedrijven bezocht.

Met de Regio en de gemeenten is afgesproken dat er zowel op regioniveau als voor iedere gemeente afzonderlijk een rapportage zou worden opgeleverd. Voor u ligt de rapportage voor de gemeente Elburg. Er zijn ook rapportages voor de gehele regio en voor de andere gemeenten beschikbaar.

1.1 Het onderzoek

Het onderzoek betreft een inventarisatie van veel basisgegevens. De gegevens die het onderzoek op moet leveren zijn, naast een aantal basisgegevens, onder te verdelen in drie thema's, waarover we ook conclusies trekken in het onderzoek:

- Ondernemerskracht, economische relevantie en marktontwikkelingen
- Ruimtelijke aspecten (oppervlakte, eigendom en eventuele toekomstplannen)
- Leefbaarheidsaspecten (feitelijk gebruik, sociale aspecten, veiligheid)

Aanpak onderzoek

Alle verblijfsrecreatieondernemers en Verenigingen van Eigenaren zijn in november 2013 door een brief, verstuurd door de Regio Noord-Veluwe, op de hoogte gebracht van dit onderzoek en verzocht om hun deelname aan het onderzoek te verlenen. De bureaus hebben vervolgens ondernemer telefonisch geprobeerd te benaderen en afspraken te maken voor het afnemen van een vragenlijst. De vragenlijst bevatte zowel open als gesloten vragen en ging zowel in op het (controleren) van basisgegevens als op verdiepende vragen over het bedrijf en ondernemerschap. Doordat de vragenlijst met de ondernemers zijn besproken en niet opgestuurd zijn of telefonisch zijn afgenomen, was het mogelijk uiteenlopende gegevens over fysiek-ruimtelijke, economische en sociale aspecten te verzamelen. De looptijd van de bedrijfsbezoeken was november 2013 t/m januari 2014.

In de gemeente Elburg zijn een relatief beperkt aantal kampeer- en bungalowbedrijven gevestigd. Van het totaal van 12 bedrijven is bij 11 bedrijven een bedrijfsbezoek afgelegd en de vragenlijst met de ondernemer doorlopen. Tijdens deze bezoeken hebben we tevens het terrein, de voorzieningen en de caravans/chalets, voor zover aanwezig, bekeken. 1 bedrijf heeft helaas niet deelgenomen aan het onderzoek. Dit bedrijf hebben we, ondanks vijf pogingen om telefonisch contact op te nemen, op verschillende dagen en tijdstippen, geen contact kunnen leggen. Voor dit bedrijf hebben we vanaf de openbare weg, en via kort aanvullend deskresearch, toch zo veel mogelijk informatie proberen te achterhalen over onder meer vorm en omvang van het bedrijf. Dat levert uiteraard beperktere informatie per bedrijf op dan bij een bedrijfsbezoek.

1.2 Basis voor de analyses

We hebben veel informatie per bedrijf verzameld in het onderzoek. We hebben in overleg met de opdrachtgever besloten om niet enkel de 'kale' resultaten weer te geven, maar daarbij ook een beperkt aantal analyses uit te voeren. Basis voor deze analyses zijn de volgende indelingen in bedrijfstypen:

- Het aantal eenheden per bedrijf (de **omvang** van het bedrijf), onderverdeeld in drie categorieën.
- Het percentage eenheden waarvan object en kavel eigendom is van een particulier (de mate van **uitponding** van het bedrijf), onderverdeeld in drie categorieën.
- Het percentage eenheden dat verhuurd wordt (de mate van **wisselende verhuur**).

Uitponding:
Onder uitponding wordt verstaan dat de kavels (de grond) waarop stacaravans, chalets of recreatiebungalows staan kadastraal gesplitst zijn en verkocht zijn of uitgegeven aan particuliere eigenaren. In dit onderzoek is het percentage uitponding bepaald door het aandeel particuliere kavels als geheel van het totaal aantal eenheden op een bedrijf te berekenen.

Wisselende verhuur:
Onder wisselende verhuur worden kampeerplaatsen of eenheden (stacaravans, chalets of recreatiebungalows) verstaan die door het bedrijf of een particuliere eigenaar voor kortere of langere periode tijdelijk verhuurd worden. Het kan hier gaan om recreatief-toeristisch kamperen of verhuren, maar ook om wisselende verhuur aan mensen die een chalet of recreatiebungalow 'tijdelijk bewonen'. In dit onderzoek is het percentage wisselende verhuur bepaald door het aantal toeristische plaatsen, het aantal verhuureenheden en het aantal door het bedrijf of door particuliere verhuurde recreatiebungalows te delen door het totaal aantal eenheden (kampeerplaatsen en bungalows). Naar dit percentage verwijzen wij als we het in dit onderzoek hebben over wisselende verhuur.

We geven deze uitsplitsing alleen weer indien deze tot relevante verschillen leidt in de analyse. Omdat het in de gemeente Elburg om een beperkt aantal bedrijven gaat, geven we deze uitsplitsing slechts zeer beperkt weer.

In het volgende hoofdstuk geven we eerst de belangrijkste conclusies van het onderzoek weer. Voor de lezer die zich verder wil verdiepen in de uitkomsten van het onderzoek geven we vervolgens uitgebreider de weergave van de resultaten.

2 Conclusies

In totaal zijn er in de gemeente Elburg 12 bedrijven in de kampeer- en bungalowsector. Daarvan hebben er 11 een vragenlijst doorlopen.

2.1 Algemene karakteristieken

Gevarieerd aanbod
We zien in de gemeente Elburg veel kleinschalig aanbod, maar ook een aantal grotere parken. Het gaat om in meer dan helft van de gevallen om parken die over maximaal 30 eenheden beschikken. Naast kamperen-bij-de-boer bedrijven gaat het hierbij om een bungalowpark met een kleine omvang. De vier grote bedrijven zijn drie campings en een gecombineerd kampeer- en bungalowpark.

Zeer beperkte uitponding
Parken in de gemeente Elburg zijn zeer beperkt uitgepond.

Gevarieerd beeld als we kijken naar mate van wisselende verhuur
Bij de wisselende verhuur zien we dat in de gemeente Elburg de meeste bedrijven (de helft) de ruime meerderheid van de eenheden wisselend verhuurd wordt. Bij vier bedrijven is de mate van wisselende verhuur zeer beperkt. In de regio zien we juist dat deze groep bedrijven groter is.

Campings vormen het grootste aanbod
De meeste bedrijven zijn regulier bestemde kampeerterreinen (8 reguliere en 2 kamperen bij de boer). Daarnaast beschikt de gemeente nog over één bungalowpark en een gemixt bedrijf (camping en bungalowpark).

Bedrijven met een lange historie
De bedrijven in de gemeente Elburg bestaan relatief al erg lang. Gemiddeld genomen zijn ze opgericht in 1964.

2.2 Conclusies ondernemerskracht en markt

Inkomsten, werkgelegenheid en investeringen
Conform het regionale beeld zien we dat bij ongeveer 1/3^{e} van de parken het park voor een neveninkomst zorgt. In het algemeen kunnen we stellen dat het gemiddelde park in de gemeente Elburg behalve voor de eigenaar of eigenaren zelf weinig extra werkgelegenheid met zich meebrengt, ook in de seizoenen. Er zijn echter twee duidelijke uitzonderingen, die voor zowel relatief veel vaste als seizoenswerkgelegenheid zorgen.

Voorzieningenniveau
De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd op twee grotere bedrijven. Over het algemeen is het voorzieningenniveau hoog in de gemeente Elburg, vergeleken met de gehele regio.

Doelgroepen
Opvallend is dat in de gemeente Elburg de ruime meerderheid van de ondernemers niet een helder gedefinieerde doelgroep voor hun bedrijf noemen. Het bewustzijn van wie de gast precies is en welk marktsegment het beste past bij het bedrijf lijkt over het algemeen zeer beperkt en dat is in onze ogen zorgelijk te noemen als je beseft dat 'vraaggerichtheid' één van de sleutelwoorden van de laatste jaren voor succes in de sector is.
Kijkend naar de leefstijlen uit de leefstijlsegmentatie van de RECRON Innovatie Campagne, dan leert de quick scan-achtige wijze waarop wij de ondernemers naar hun eigen gasten en aanbod hebben laten kijken ons dat de aantrekkelijkheid van het aanbod een nadruk legt op de rechterkant van het leefstijlmodel: rustig groene groen, gezellig lime, ingetogen aqua en uitbundig geel. Alhoewel de

linkerkant van het model (rood, paars, blauw) daarmee afwezig lijkt, is de gemeente Elburg relatief nog enigszins veelzijdig ten opzichte van de totale regio, waar de nadruk veel meer op de rustig groene groep (en in mindere mate op lime en aqua) ligt.

Samenwerking
In de marketing wordt slechts zeer beperkt samengewerkt met andere bedrijven. Daar waar wordt samengewerkt, is het in concern-verband, via een online marketingplatform of via een landelijke website, maar niet direct op regionaal niveau. Alle grote bedrijven zijn wel aangesloten bij de RECRON. Ook de twee kamperen bij de boer bedrijven zijn lid van de SVR en/of VEKABO.

Exploitatie en verwachtingen
De bezettingsgraden, die moeilijk betrouwbaar te achterhalen zijn, lijken over het algemeen goed in de gemeente. In de exploitatieresultaten zien we opvallend genoeg dat geen enkel bedrijf een stijgende lijn kan laten zien (regionaal geeft 25% een stijgende lijn te hebben), ongeveer 2/3^{e} een stabiele lijn en nog eens 33% een dalende lijn. De toekomstverwachtingen zijn iets positiever.

Kwaliteit en onderhoud
Op basis van expert judgement, waar men altijd wat voorzichtig in moet zijn, hebben we de kwaliteit van het ondernemerschap (o.m. visie, conceptueel denkend, ondernemend) en het onderhoud van de bedrijven proberen in te schalen. Helaas constateerden we bij meer dan de helft van de bedrijven een slecht tot matige mate van ondernemerschap. De andere (kleinere) helft liet dus een goed of zelfs uitmuntend ondernemerschap zien. We beschouwen dit hoge percentage slecht tot matig ondernemerschap wel als een belangrijk knelpunt voor de gemeente.
De mate van onderhoud van het terrein en de voorzieningen is in onze ogen over het algemeen wat beter gesteld in de gemeente, maar ook hierbij zien we bij een viertal bedrijven nog wel wat belangrijke aandachtspunten.

2.3 Ruimtelijke aspecten

Eigendom grond
De meeste ondernemers beschikken voor meer dan 90% over alle grond.

Oppervlakte
De gemiddelde oppervlakte per bedrijf in de gemeente is 6,5 ha. Daarmee zijn de parken gemiddeld genomen kleinschalig, maar wel zo'n 1,5 keer zo groot als in de regio.

Toekomst en uitbreidingsplannen
De helft van de bedrijven heeft plannen om de kwaliteit te verbeteren. Vier van de tien bedrijven heeft geen grote plannen. De uitbreidingsplannen zijn beperkt, het gaat om één kleine onderneming met een beperkte oppervlaktewens (1 tot 3 ha) om meer standplaatsen te creëren.

2.4 Leefbaarheidsaspecten

Permanente bewoning en tijdelijke huisvesting
Op 3 van de 11 bedrijven die geënquêteerd zijn, vindt permanente bewoning plaats. Wat betreft tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is de vraag of we tot betrouwbare uitspraken kunnen

komen. 1 bedrijf heeft aangegeven arbeidsmigranten op het park te laten verblijven. We moeten ons echter baseren op de gegevens van de ondernemers zelf.

Omgevingsfactoren en veiligheid/overlast

Er wordt in de gemeente Elburg door ondernemers eigenlijk maar zeer beperkt geklaagd over omgevingsfactoren of veiligheidsproblemen.

Ondernemingen gevestigd op verblijfsrecreatie-terreinen

Op 2 parken zijn andere ondernemingen gevestigd. Deze bieden in beide gevallen een toegevoegde waarde aan het park, omdat het een bedrijf is dat toeristisch-recreatieve diensten of producten aanbiedt.

3 Algemene karakteristieken

3.1 Aantal bedrijven als basis voor de rapportage

In totaal zijn er in de Regio Noord Veluwe 12 bedrijven in de kampeer- en bungalowsector. Daarvan hebben er 11 een vragenlijst doorlopen.

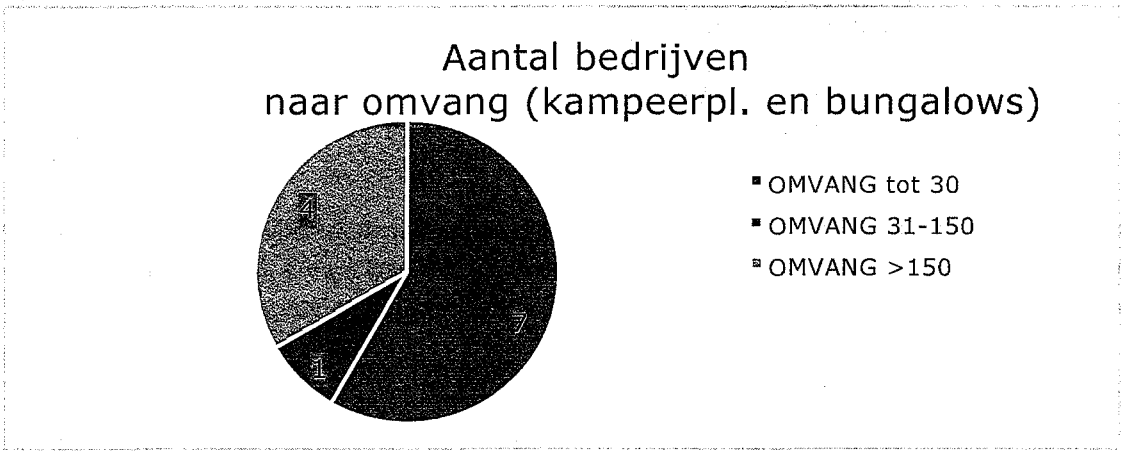
Belangrijke kanttekening

Het aantal bedrijven waarover wij per gestelde vraag rapporteren kan verschillen. Bij de meeste vragen geven we de resultaten van het onderzoek onder de bedrijven waaronder de vragenlijst is afgenomen. In de totale regio gaat het dus om 11 bedrijven. Bij sommige vragen rapporteren we echter over:

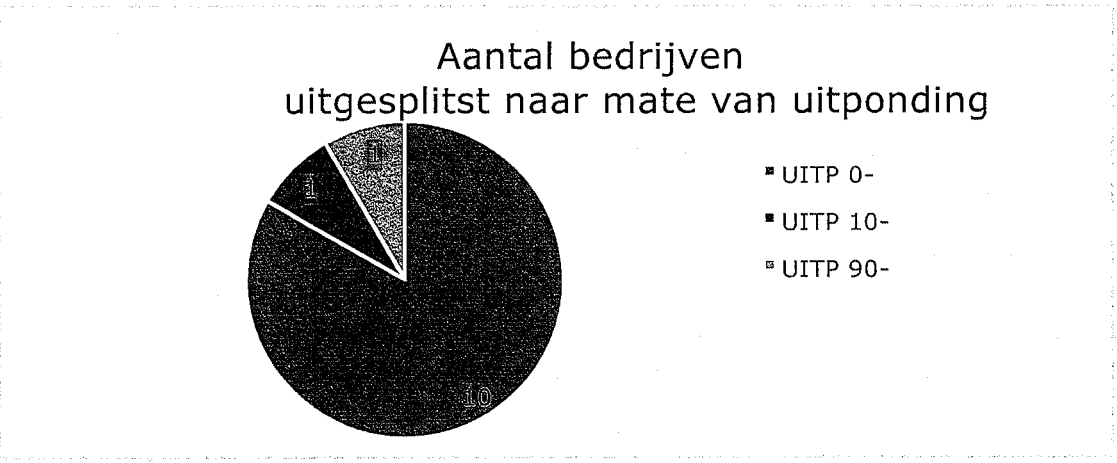
- 12 bedrijven. In dat geval hebben we gegevens vanuit onze deskstudie of het bezoek vanaf de openbare weg meegenomen in de analyses. M.a.w.: we proberen telkens over zo veel mogelijk bedrijven uitspraken te doen.
- Minder dan 11 bedrijven. In dat geval gaat het bijvoorbeeld om vragen waar de ondernemer geen antwoord op kon of wilde geven.

3.2 Aantallen bedrijven per categorie als basis voor de analyses

Voor we soms uitsplitsingen per categorie weergeven, is het goed om stil te staan bij het aantal bedrijven per categorie. Onderstaande grafieken geven het aantal bedrijven in de regio per categorie op basis van de eerder genoemde indeling weer:



Qua omvang zien we dat de meeste bedrijven (ruim de helft) binnen de gemeente over maximaal 30 eenheden beschikken. Er zijn ook vier bedrijven met meer dan 150 eenheden. Over het algemeen zien we dus een zowel kleinschalig als grootschalig aanbod.



We zien heel duidelijk dat de bedrijven in de gemeente Elburg niet tot nauwelijks uitgepond zijn. In de regio is de mate van uitponding veel hoger.



Bij de wisselende verhuur zien we dat in de gemeente Elburg de meeste bedrijven (de helft) de ruime meerderheid van de eenheden wisselend verhuurd wordt. Bij vier bedrijven is de mate van wisselende verhuur zeer beperkt. In de regio zien we juist dat deze groep bedrijven groter is.

3.3 Categorisering van de bedrijven

We hebben zowel kampeer- als bungalowparken in de regio onderzocht:

Soort	Aantal bedrijven (N=12)	Omvang categorie	Uitponding categorie	Wisselende verhuur categorie
Reguliere kampeerterreinen	8	4 x < 30 1 x 31-150 3 x > 150	6 X 0-10% 1 X 10-90% 1 X 90-100%	4 x 0-30% 1 x 30-70% 3 X 70-100%
Bungalowparken	1	< 30	0-10%	70-100%

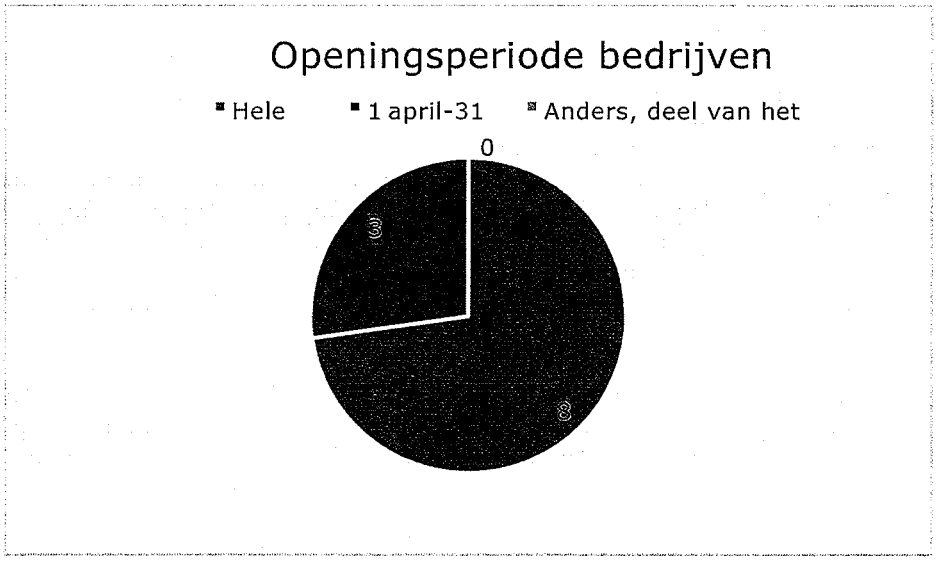
Bedrijven die zowel kampeerterrein als bungalowpark zijn	1	> 150	0-10%	30-70%
Kamperen bij de boer	2	< 30	0-10%	70-100%

3.4 Jaar van oprichting en jaar van start huidige exploitant

De verblijfsrecreatieve bedrijven in de regio zijn gemiddeld genomen opgericht in 1964 (vergelijkbaar met de gehele regio: 1968). Op de meeste plekken is het bedrijf ondertussen al wel (één of meerdere keren) overgegaan naar een nieuwe eigenaar. De huidige exploitant is gemiddeld vanaf 2000 betrokken bij het bedrijf.

3.5 Openingsperiode

De ondernemer is gevraagd gedurende welke periode de onderneming toegankelijk is voor de gasten:



Bijna driekwart van de bedrijven is jaarrond geopend, vergelijkbaar met de regio.

4 Ondernemerskracht, economische relevantie en marktontwikkelingen

4.1 Leeftijd van de ondernemer

Elke ondernemer is gevraagd naar zijn leeftijd. De gemiddelde leeftijd van de ondernemer is 53 jaar (regio: 54 jaar).

4.2 Rechtsvorm

We maken in het onderzoek onderscheid in de volgende rechtsvormen:

Soort rechtsvorm	Aantal bedrijven in de regio (N=12)

Eenmanszaak	4
VOF	0
BV	5
Stichting	0
VVE	1
NV	1

Het gaat in de gemeente Elburg dus voornamelijk om BV's en eenmanszaken.

We zien onder de BV's iets vaker grotere bedrijven en bij de eenmanszaken voornamelijk de kleinere bedrijven. Onder meer vanuit de verschillen in persoonlijke financiële aansprakelijkheid tussen een BV en eenmanszaak/VOF is dit te verklaren.

4.3 Eigendomssituatie van het bedrijf

We maken in het onderzoek onderscheid in de volgende eigendomssituatie

Eigendomssituatie	Aantal bedrijven in de regio (N=12)
1 eigenaar	9
2 eigenaren	2
Meer dan 2 eigenaren	0
VVE	1
Andere eigendomssituatie	0

Bijna alle ondernemingen in de gemeente hebben één eigenaar, twee bedrijven hebben twee eigenaren.

4.4 Onderdeel van een concern

Van de 12 bedrijven in de gemeente Elburg is geen enkel bedrijf onderdeel van een groter concern.

4.5 Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Van 11 bedrijven hebben we in de enquête kunnen achterhalen of ze ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. 10 van de 11 bedrijven geven aan te staan ingeschreven bij de Kamer. Het bedrijf dat niet staat ingeschreven betreft een kleinschalige camping.

4.6 Hoofd- of nevenactiviteit

We hebben gevraagd of het bedrijf een hoofdactiviteit of een nevenactiviteit voor de ondernemer betreft:

Hoofd- of nevenactiviteit	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Hoofdactiviteit	7
Nevenactiviteit	4

Voor de meerderheid vormt het bedrijf vormt het hoofdinkomen. Voor 4 ondernemers verzorgt het bedrijf een neveninkomst; het gaat hierbij in alle gevallen om bedrijven met minder dan 30 eenheden met een hoge mate van wisselende verhuur. Voor die bedrijven hebben we tevens gevraagd wat het hoofdinkomen vormt. Het gaat daarbij om twee mensen in loondienst, één ondernemer en iemand die met pensioen is gegaan.

4.7 Lidmaatschap van brancheverenigingen en toeristische organisaties

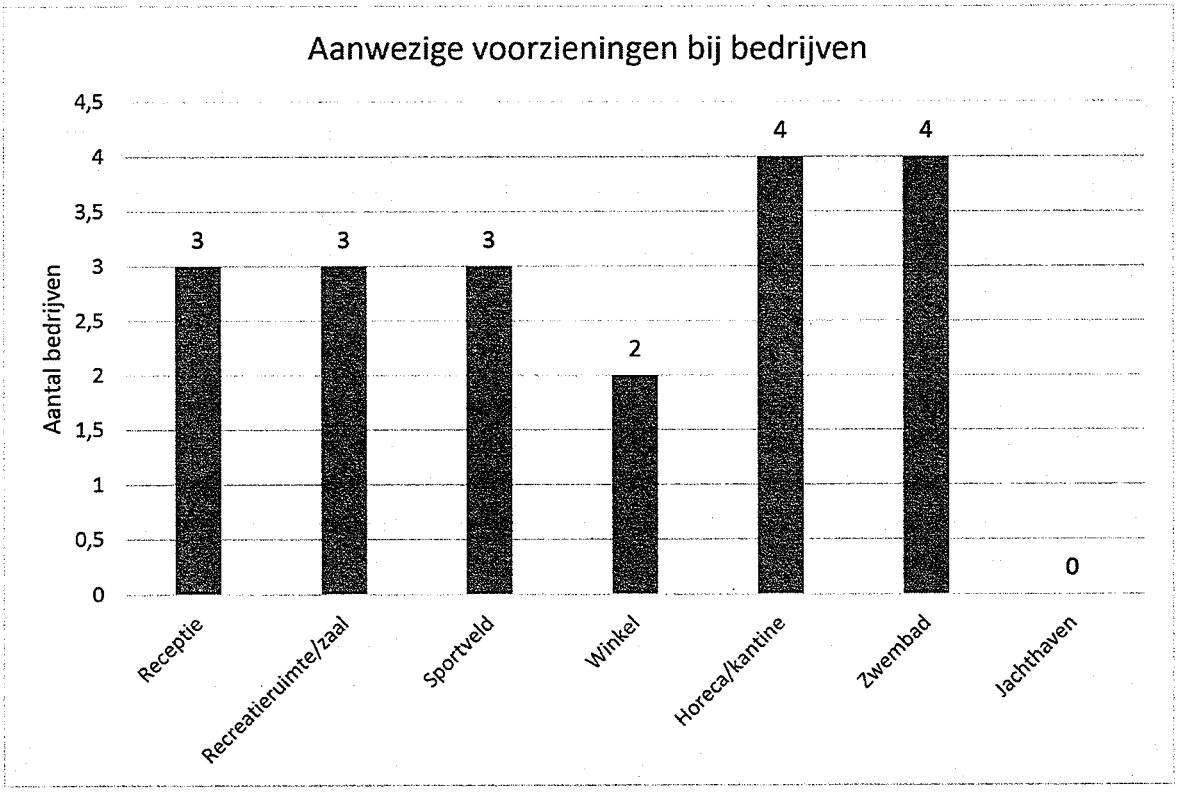
De ondernemer is gevraagd of hij of zij lid is van de volgende organisaties (meerdere antwoorden mogelijk):

Lidmaatschap	Aantal bedrijven in de regio (N=12)
RECRON	4
Veluws Bureau voor Toerisme	1
VVV	3
SVR en/of VEKABO	2
Lokale ondernemersvereniging	1

Voor de RECRON geldt dat alle grootschalige parken lid zijn van deze organisatie. Beide kamperen bij de boer bedrijven zijn lid van de SVR en/of VEKABO.

4.8 Voorzieningen

Er is aan de ondernemer gevraagd welke voorzieningen op het terrein aanwezig zijn. De volgende voorzieningen zijn hierbij onderscheiden; receptie, horeca/kantine, winkel, recreatieruimte/-zaal, sportveld en jachthaven. Onderstaande grafiek geeft het aantal keren dat de aanwezigheid van de voorziening genoemd is door de ondernemer weer.



De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd op twee grotere bedrijven. Over het algemeen is het voorzieningenniveau hoog in de gemeente Elburg, vergeleken met de gehele regio.

4.9 Werkgelegenheid

Vaste werkgelegenheid

We hebben gevraagd naar het aantal vaste arbeidsplaatsen (in fte), inclusief de inzet van de ondernemer gedurende het gehele jaar. 8 van de 11 bedrijven geven aan dat het gaat om minder dan 1 fte. Het gaat dus om relatief veel bedrijven met weinig vaste werkgelegenheid. Daarentegen gaat het om 2 (grootschalige) bedrijven die ieder tussen de 5 en 10 fte aan vaste werkgelegenheid bieden:

Vaste arbeidsplaatsen (in fte)	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Minder dan 1 fte	8
1 tot en met 2 fte	1
2 tot en met 5 fte	0
5 tot en met 10 fte	2
Meer dan 10 fte	0

Seizoenswerkgelegenheid

We hebben ook gevraagd naar aantal seizoensarbeidsplaatsen (in fte). Daarbij zien we dat 9 van de 11 bedrijven geen seizoenswerkgelegenheid bieden. De twee bedrijven die echter al relatief veel vaste werkgelegenheid bieden, bieden tevens ook veel (tussen de 5 en 10fte) seizoenswerkgelegenheid.

4.10 Marketing met andere bedrijven

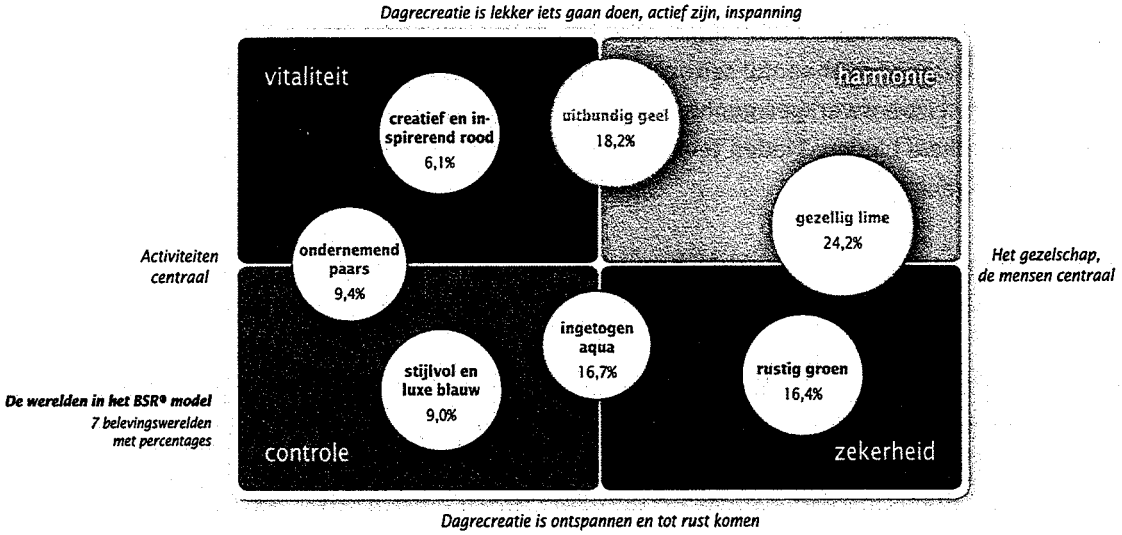
We hebben gevraagd of bedrijven in hun marketing samenwerken met andere bedrijven:

Bedrijven die samenwerken met andere bedrijven in de marketing	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Geen samenwerking	7
Via concern	1
Via boekingscentrale	1
Gezamenlijke advertentie	0
Landelijke website (bijv. gastvrije landgoederen)	2

We kunnen concluderen dat er beperkt wordt samengewerkt met andere toeristische bedrijven. De meeste 'samenwerking' vindt plaats op bovenregionaal niveau, via het concern, een landelijke boekingscentrale of via een landelijke website.

4.11 Sfeer op het bedrijf

Aan de ondernemers is gevraagd of zij maximaal drie begrippen uit een lijst wilden kiezen die zij van toepassing vinden op het bedrijf. Deze begrippen hangen samen met de leefstijlsegmentatie uit de RECRON Innovatie Campagne (zie onderstaand figuur).



Elk begrip neemt een bepaalde plaats in het leefstijlmodel in. De volgende keuzes zijn door ondernemers gemaakt:



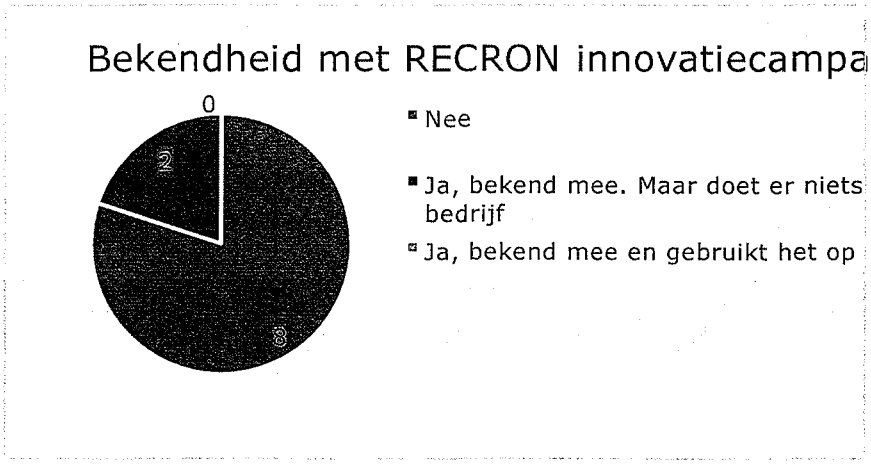
In totaal zijn 28 begrippen door ondernemers genoemd, gemiddeld ruim 2,5 per bedrijf. Het meest genoemd zijn: *'saamhorig'* en *'privacy'* en in mindere mate *'een plaats met persoonlijke aandacht'* en *'anders dan anders'*. Het opvallende is dat de vaakst genoemde elementen zich rechts in het leefstijlmodel bevinden, en het meeste passen bij de rustig groene doelgroep, de gezellig lime en in iets mindere mate ingetogen aqua groep en de uitbundig gele doelgroep[1]. 'Anders dan anders' is een

[1] We dienen hierbij wel een kanttekening te maken: alhoewel de gebruikte termen een belangrijke indicatie geven voor de 'kleuring' van de verblijfsrecreatie, kunnen hiermee nog geen uitspraken gedaan worden over de daadwerkelijke 'kleuring' van het aanbod. Daarvoor beschikt het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd over een aantal instrumenten, die niet in het kader van dit onderzoek zijn toegepast.

opvallend genoemd begrip, omdat deze veel meer links boven in het model past, de rode of paarse doelgroep.

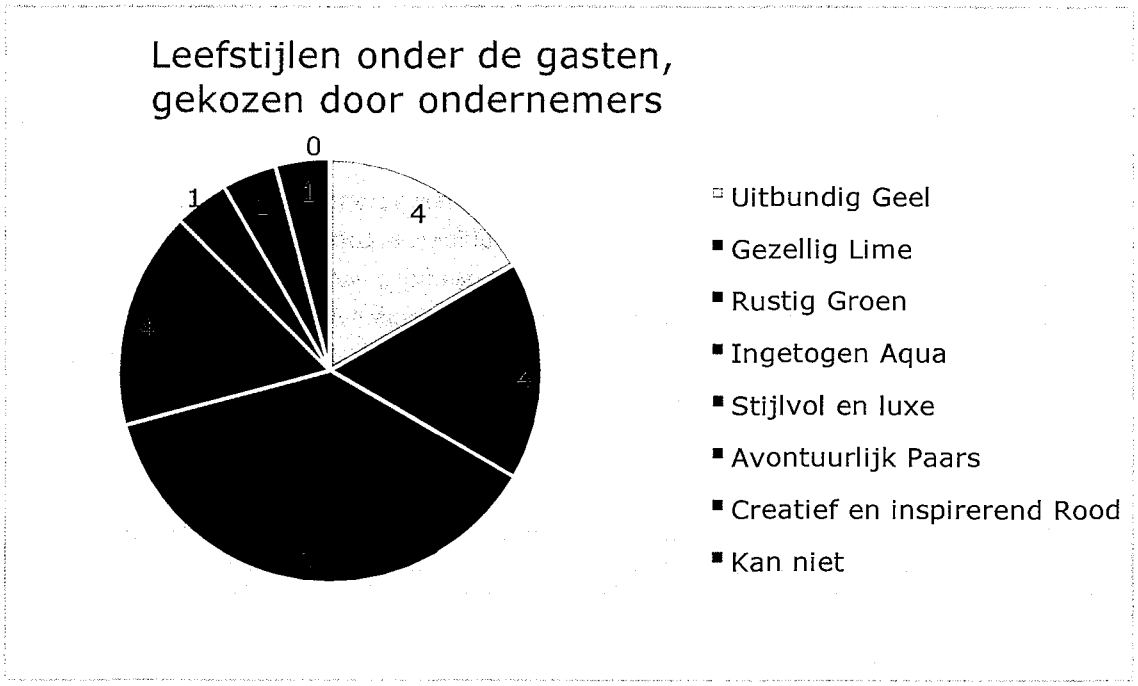
4.12 Leefstijlgroepen die de ondernemer het meeste aanspreken

Onder de ondernemers is vervolgens de bekendheid met de RECRON Innovatiecampagne (RIC) gepeild.



Ruim drie kwart van de ondernemers is onbekend met de RIC en de leefstijlen. Onze indruk op basis van onze ervaring is overigens dat dat niet heel erg afwijkt van andere gebieden in Nederland en ook niet van de rest van de regio.

Vervolgens is alle ondernemers gevraagd, dus ook die ondernemers die aangegeven hebben niet bekend zijn met de RECRON innovatiecampagne, aan de hand van 'moodboards' aan te geven uit welke leefstijlen het beste bij hun bedrijf passen. De resultaten worden door onderstaande cirkeldiagram weergegeven. Ondernemers konden meerdere doelgroepen (maximaal 3) kiezen.



Opvallend is dat de uitkomst sterk overeenkomt met de gekozen begrippen. Inderdaad blijkt de rustig groene groep het meeste te zijn gekozen, gevolgd door geel, aqua en lime. De overige groepen zijn weinig gekozen. Ook hierbij moeten we de belangrijke kanttekening plaatsen dat we op basis van deze uitkomsten nog geen 'kleuring' van het aanbod of de bezoeker kunnen geven. Het geeft echter wel een duidelijke indicatie vanuit het perspectief van de ondernemer.

Aan de ondernemers is gevraagd of zij de al aanwezige leefstijlen willen behouden of dat zij ook nieuwe leefstijlen (op basis van de moodboards) aan zouden willen trekken. Geen van de ondernemers heeft de wens uitgesproken om nieuwe doelgroepen aan te trekken.

4.13 Doelgroepen

We hebben, los van de leefstijlsegmentatie, gevraagd of de ondernemers zelf hun eigen doelgroep kunnen beschrijven. Daarop zijn de volgende antwoorden gegeven (bedrijven konden meerdere groepen aangeven):

Doelgroep	Aantal bedrijven in de regio (N=10)
Geen specifieke doelgroepen	7
Gezinnen met kinderen	0
Ouderen	1
Gezinnen met kinderen én ouderen	2
Overig	0

Opvallend is dat de ruime meerderheid van de ondernemers zich niet op een specifieke doelgroep richt.

4.14 Ontwikkelingen onder de gasten en de wijze waarop ondernemer erop inspeelt

Aan de ondernemer is gevraagd of hij of zij de afgelopen vijf jaar veranderingen onder de gasten heeft waargenomen en deze in eigen bewoordingen kan duiden. In totaal hebben 6 ondernemers 11 trends benoemd. Uit de gegeven antwoorden hebben we na afloop van het onderzoek de antwoorden geclusterd tot 10 trends, welke we in de tabel hieronder zijn weergeven (alleen de genoemde trends in Elburg zijn weergegeven). Het meest genoemd is de *prijsbewuste consument*. Verder waren de antwoorden zeer divers:

Trend	Aantal bedrijven in de regio (N=6)
Vergrijzing	1
Prijsbewuste consument	3

Korter verblijf	1
Meer luxe	2
Interesse in kampeerproduct/tweede woningen neemt af	2
Beleving en verandering activiteiten	1
Specifieke trends, in Elburg: behoefte anderen te ontmoeten	1

Vervolgens is gevraagd hoe de ondernemer op deze veranderingen heeft ingespeeld, waarbij meerdere antwoorden mogelijk waren. Alle zes bedrijven die veranderingen hebben gezien, hebben daarop ingespeeld, door nieuwe voorzieningen toe te voegen en/of bestaande voorzieningen op te waarderen.

4.15 Bezettingsgraad

Ondernemers is gevraagd naar de bezettingsgraad. Voor ondernemers is deze vraag over het algemeen lastig te beantwoorden. Vaak hebben ze de cijfers niet paraat.

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde bezettingsgraden van de categorieën weer:

	Bezettingsgraad	Aantal bedrijven bezettingsgraad % aangegeven	Indien geen percentages (goed, redelijk, matig, slecht)
Jaarplaatsen	91%	5	Goed (1x)
Toerplaatsen	70%	1	Goed (1x), matig (2x)
Verhuurcaravans	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verhuurbungalows	55%	1	Goed (2x)
		7	

De bezettingsgraden lijken hiermee over het algemeen zéér redelijk tot goed. We moeten een belangrijke **kanttekening** plaatsen bij de **betrouwbaarheid** van deze gegevens. Voor ondernemers was het vaak een moeilijke vraag. Voor de jaarplaatsen is op basis van 5 Elburgse bedrijven nog wel (voorzichtig) een gemiddelde te berekenen. Voor de overige categorieën zijn er niet genoeg bedrijven waarvan de bezettingsgraad in een percentage bekend is. Daarnaast kan er vertekening optreden in de cijfers. Zo kan de relatief hoge bezetting van toerplaatsen wellicht toegedicht worden aan relatief veel seizoensplaatsen, die de bezettingsgraden hoger maken (wat weer niets wil zeggen over het aantal overnachtingen).

4.16 Ontwikkeling exploitatieresultaat

Aan de ondernemers is gevraagd de ontwikkeling van het exploitatieresultaat gedurende de afgelopen 5 jaar aan te geven. Men kon kiezen tussen:

Exploitatieresultaat	Aantal bedrijven in de regio (N=9)
Goed, verbetering van het resultaat	0
Voldoende, resultaat blijft ongeveer gelijk[2]	6
Matig, daling van het resultaat	3
Slecht, zéér sterke daling van het resultaat	0

Opvallend is dat geen enkel bedrijf een verbetering heeft gezien (regionaal gezien zien we iets minder dan een kwart van de bedrijven die dit aangeeft).

4.17 Toekomstverwachting

Tevens is de ondernemers gevraagd op welke wijze men verwacht dat het bedrijfsresultaat zich de komende 5 jaar gaat ontwikkelen. Daar zijn de volgende antwoorden op gegeven[3]:

Toekomstverwachting	Aantal bedrijven in de regio (N=9)
Goed, verbetering van het resultaat	1
Voldoende, vasthouden van het resultaat	6
Matig, daling van het resultaat	2
Slecht, zéér sterke daling van het resultaat	0

We zien dat ondernemers over het algemeen nét iets positiever zijn over de toekomst dan over de afgelopen vijf jaar. De verschillen zijn echter klein.

4.18 Investeringen

We hebben gevraagd naar het gemiddelde investeringsniveau per jaar voor de periode 2011-2016 (gemiddelde van de afgelopen 3 jaar en de komende 3 jaar). Ondernemers konden kiezen uit verschillende categorieën:

Investeringen per jaar	Aantal bedrijven in de regio (N=9)

[2] NB we hebben dit antwoord 'voldoende' dus genoteerd of het exploitatieresultaat de afgelopen vijf jaar gelijk is gebleven. In enkele gevallen is de ondernemer niet tevreden of het resultaat, maar is het resultaat de afgelopen vijf jaar dus wel stabiel gebleven. Ook in die gevallen is het antwoord 'voldoende' aangekruist. We kijken in deze vraag dus echt naar de **ontwikkeling** van het exploitatieresultaat.

[3] Bij dit antwoord gaat het om de ontwikkeling. Dus: neemt het exploitatieresultaat toe, blijft het stabiel of neemt het af ten opzichte van de **huidige situatie**.

0 t/m 25.000 euro	5
25.000 t/m 100.000 euro	2
100.000 t/m 250.000 euro	0
Meer dan 250.000 euro	0
Weet niet	2

Het investeringsniveau is in de gemeente Elburg over het algemeen laag. De twee bedrijven die relatief wat meer investeren, zijn beiden grootschalig.

4.19 Expert judgement kwaliteit

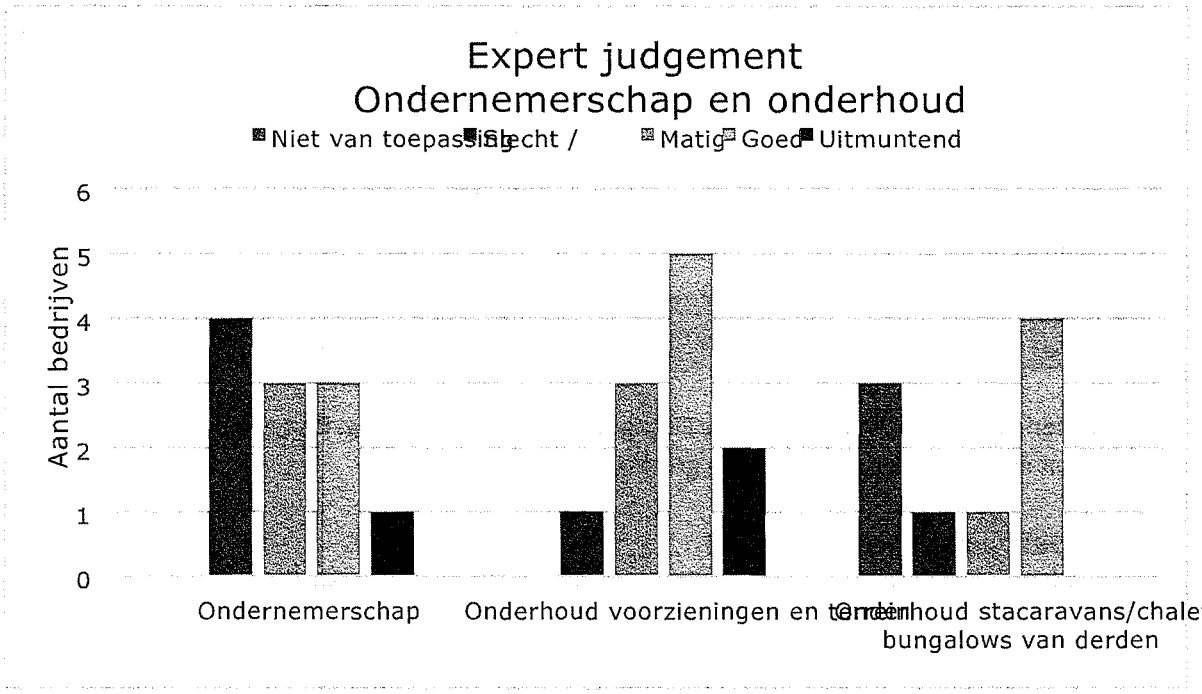
Wij zijn door de opdrachtgever ook gevraagd onze expert judgement te geven over een aantal zaken:

- Kwaliteit van het ondernemerschap (af te lezen aan zaken als: visie, initiatief, conceptueel denkend, ondernemend ingesteld)
- Staat van onderhoud van voorzieningen en terrein (groenonderhoud, verf, schoonmaak, algemeen onderhoud)[4]
- Idem voor het onderhoud van chalets of huisjes van derden (indien van toepassing)

NB Vooropgesteld dient te worden dat een expert judgement met de nodige voorzichtigheid dient te worden gedaan. Onze indruk is immers op één bezoek en gesprek gebaseerd. Het betreft dus een momentopname. Het gaat dus echt om een globale, eerste indruk.

Deze belangrijke kanttekening gemaakt hebbende, kunnen we de volgende beelden schetsen:

[4] NB we hebben hierbij het bouwjaar van een voorziening niet meegenomen. Zo konden we chalets die wellicht wat gedateerd waren, maar wel goed onderhouden als 'goed onderhouden' betitelen.



Van de 11 bedrijven die op ondernemerschap zijn beoordeeld, hebben we dit bij vier bedrijven als 'beperkt' beoordeeld, bij drie als 'matig', drie als 'goed' en één als 'uitmuntend'. We zagen bij deze laatste twee groepen ondernemers onder meer durf, initiatief en visie, die we bij de eerste groep juist misten.

Kijken we naar het onderhoud van voorzieningen, dan ziet het beeld er beter uit. Bij verreweg de meeste bedrijven waren de voorzieningen en het terrein goed of zelfs uitmuntend onderhouden. Bij één bedrijf zagen we echt een 'slecht' onderhoud.

5 Ruimtelijke aspecten

5.1 Eigendomssituatie van de grond

We hebben gevraagd naar de eigendomssituatie van de grond.

Eigendom van de grond	Aantal bedrijven in de regio (N=229)
Minder dan 90% in eigendom	1
Meer dan 90% in eigendom	10

De ruime meerderheid van de ondernemers heeft het merendeel van de grond dus in eigen bezit. Geen enkel bedrijf heeft grond gehuurd of gepacht.

5.2 Oppervlakte

De gemiddelde oppervlakte per bedrijf in de gemeente is 6,5 ha. Daarmee zijn de parken gemiddeld genomen kleinschalig, maar wel zo'n 1,5 keer zo groot als in de regio. Uiteraard hangt het aantal hectaren sterk samen met het aantal eenheden.

5.3 Toekomstplannen / ambitie ondernemer

We hebben gevraagd naar de toekomstplannen van de ondernemer voor de komende vijf jaar, waarbij we onderscheid maakten in:

Toekomstplannen	Aantal bedrijven in de regio (N=10)
Consolideren	4
Kwaliteit verbeteren zonder uitbreiding	5
Uitbreiden	1
Verkoop of stoppen binnen vijf jaar	0

De helft van de bedrijven heeft plannen om de kwaliteit te verbeteren. Vier van de tien bedrijven heeft geen grote plannen. De uitbreidingsplannen zijn beperkt, het gaat om één kleine onderneming met een beperkte oppervlaktewens (1 tot 3 ha) om meer standplaatsen te creëren. Deze onderneming ziet echter belemmeringen in het bestemmingsplan en de 'houding van de overheid'. De ondernemer staat open voor uitbreiding in combinatie met natuurontwikkeling.

6 Leefbaarheidsaspecten

6.1 Permanente bewoning

Op 3 van de parken vindt permanente bewoning plaats, voor zover wij hebben kunnen achterhalen:

Permanente bewoning?	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Ja	3
Nee	8

Als je dat vertaalt naar een percentage (27%), dan is dat iets lager dan gemiddeld in de regio (40%). Permanente bewoning vindt dus wel plaats op een redelijk omvangrijk deel van de bedrijven in de gemeente Elburg.

6.2 Tijdelijke huisvesting

We hebben ondernemers ook gevraagd of ze arbeidsmigranten tijdelijk huisvesten op hun park of mensen die tijdelijke huisvesting nodig hebben als gevolg van verhuizing of verbouwing. 1 bedrijf heeft aangegeven beide groepen te huisvesten. De vraag is hoe betrouwbaar deze gegevens zijn. We kunnen in dit onderzoek alleen maar afgaan op de antwoorden van de ondernemers.

6.3 Omgevingsfactoren en veiligheid/overlast

Op de vraag in hoeverre omgevingsfactoren de bedrijfsvoering (negatief) beïnvloeden waren de reacties beperkt:

- 1 keer: permanente bewoning op andere parken
- 3 keer: overig, waaronder lawaai verkeer en nabijgelegen horeca of het afnemen van de zwemkwaliteit van het water door zwanen

Aan de ondernemers is vervolgens gevraagd of er zaken spelen op het bedrijf in zake veiligheid/overlast. Daarop is door een enkele ondernemer een probleem benoemd: vandalisme.

6.4 Andere ondernemingen op het terrein

De ondernemer is gevraagd of andere ondernemingen een bedrijfslocatie op het terrein hebben.

Andere ondernemingen op het terrein?	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Ja	2
Nee	9

Het gaat bij de twee bedrijven om aanvullende toeristische voorzieningen. We hebben de ondernemers ook gevraagd of vestiging van andere ondernemingen formeel wel is toegestaan. Geen van de ondernemers (de twee eerder genoemde uitgezonderd) gaven aan dat dit wel toegestaan is. De overige ondernemers staan dit niet toe (4) of weten niet of dit wel is toegestaan op hun bedrijf (5)

6.5 Betalingen

Om een indruk te krijgen over de contante geldstromen is de ondernemers gevraagd naar de wijze van betaling door de gasten:

Wijze van betalen	Aantal bedrijven in de regio (N=10)

Bijna geheel geautomatiseerd (overschrijvingen en/of PIN)	6
Gemixt	3
Beperkt of niet geautomatiseerd (grotendeels contant)	1

Verreweg de meeste ondernemers geven aan dat de betalingen bijna volledig via overschrijvingen op PIN-betalingen plaats vinden. B



Zuiderzeestraatweg Oost 19 - Postbus 70, 8080 AB Elburg
Telefoon 0525 688 688 Fax 0525 688 699 E-mail: gemeente@elburg.nl Internet: www.elburg.nl



Zuiderzeestraatweg Oost 19 - Postbus 70, 8080 AB Elburg
Telefoon 0525 688 688 Fax 0525 688 699 E-mail: gemeente@elburg.nl Internet: www.elburg.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde
Bijlagen: Invulling pand Graaf Reinoldweg 39.pdf

IVE – d9092

Goedemorgen [redacted]

Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37

Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Beste allen,

Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 08:15
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Heb jij misschien al een reactie van je collega in Den Haag ontvangen op onze invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Ik moet eerlijk zeggen dat ik op dit moment erg veel (nare) berichten ontvang vanuit omwonenden. Er lijkt een gerucht de ronde te gaan dat er een crisisopvang voor asielzoekers komt.
Dat gerucht heb ik uiteraard tegen gesproken, maar omdat ik de omwonenden wel eerlijk heb gewezen op het besluit van ons college van 10 april dat het pand geschikt lijkt voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers ontstaat er erg veel onrust.
Het ligt onder een vergrootglas, dus het zal geen makkelijk proces worden als we hier echt tijdelijke huisvesting willen gaan realiseren.

Afhankelijk van het besluit in Den Haag kan ik de omwonenden meer informatie geven.
Ik ben daarom erg benieuwd of er al nieuws is.

Ik hoor het graag en alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Helder verhaal, ik heb het inmiddels voorgelegd aan mijn collega in Den Haag en ik hoop je zsm te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted]

Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted]

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Beste allen,

Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Bedankt voor het doorsturen van de uitgebreide reactie.
Dit zijn geen makkelijke vragen...
Ik kan deze ook niet zo even beantwoorden, dus ik zal dit moeten bespreken en uitzoeken met een aantal collega's.
Ik kom hierop terug bij je.
En als we nog een keer om tafel willen met jullie dan meld ik dat!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl
Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Ik heb een uitgebreide toelichting gekregen vanuit Den Haag, zie hieronder cursief. Het eindigt met een tweetal vragen.

De notitie van de gemeente
In de door de gemeente opgestelde notitie stelt de gemeente voor om het pand (voor bijv. 10 jaar) te gaan gebruiken voor het door (particuliere) zorginstellingen laten experimenteren met tussenvormen tussen beschermd wonen / maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen.
Bewoners zouden een eigen woonunit met eigen keuken en badkamer krijgen. Voor ambulante zorg /begeleiding zouden ze 24/7 een beroep moeten kunnen doen op zorgaanbieders.
De fietsenstalling op het terrein zou – in het kader van een soort leertraject - kunnen worden gebruikt voor het door bewoners van het pand laten repareren, poetsen en bewaakt laten stallen van fietsen.

De gemeente zou het pand direct na aankoop willen doorverkopen aan een belegger/exploitant, die het pand vervolgens verbouwt en voor het pand huurcontracten met zorginstellingen afsluit.
Is directe doorverkoop niet mogelijk, dan zou wellicht een constructie mogelijk zijn waarbinnen de gemeente eigenaar van het pand c.a. blijft, een belegger de verbouwing bekostigt en beiden gezamenlijk huurcontracten met zorginstellingen afsluiten.

Beoordeling
Beoordeeld moet worden of er bij de hier voorgestelde aanwending van de onroerende zaak sprake is van een "herbestemming in de publieke sfeer" door de gemeente als bedoeld in art. 9 lid 1 sub b en lid 2 Regeling beheer OZ Rijk 2017.

In de toelichting op art. 9 lid 1 sub b staat dat van een herbestemming in de publieke sfeer door een gemeente in ieder geval sprake is indien de OZ direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de huisvesting van de gemeente, volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de aanleg van openbaar toegankelijke infrastructurele voorzieningen of direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de uitvoering van publieke taken die volledig met publieke middelen van die gemeente worden bekostigd. Voor een feitelijk gebruik van een onroerende zaak van de Staat voor bijv. woningbouw, een winkelcentrum, een bedrijfsterrein of commercieel te gebruiken kantoor kan een gemeente een beroep doen op de WVG.

*In de toelichting op art. 9 lid 1 **sub a** over onderhandse verkoop aan een organisatie waarvoor een andere minister politiek verantwoordelijk is, staat dat het voor het onderhands kunnen verkopen aan deze organisatie, m.a.w. voor het hier kunnen afwijken van het openbaarheidsbeginsel, essentieel is dat deze organisatie de onroerende zaak daadwerkelijk aanwendt voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering, omdat alleen dan invulling wordt gegeven aan een herbestemming in de publieke sfeer.*
Bij de taakuitvoering als bedoeld in art. 9 lid 1 sub a zal het doorgaans gaan om de uitvoering van bij of krachtens wet aan de betreffende organisatie opgedragen publieke taken.
Ook in de toelichting op art. 9 lid 1 sub b wordt verwezen naar de uitvoering van publieke taken.

Het is onmogelijk om in nadere beleidsregels uitputtend aan te geven in welke concrete gevallen er wel en in welke concrete gevallen er geen sprake is van een herbestemming in de publieke sfeer.

In lijn met het bovenstaande zou echter met betrekking tot het voorstel van de gemeente Elburg voor het pand aan de Graaf Reinoldweg kunnen worden gesteld dat onderhandse verkoop aan de gemeente alleen mogelijk is als: het aankopen van onroerende zaken t.b.v. het - al dan niet door tussenkomst van een derde aan wie de gemeente die onroerende zaken terstond na verkrijging onderhands heeft doorgeleverd - onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is, dan wel het onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is.
Als aan deze voorwaarde wordt voldaan, hebben we het in ieder geval niet over een persoonlijke / locale "maatschappelijke opdracht", een persoonlijk / locaal "maatschappelijk doel" of een persoonlijke / locale "maatschappelijke functie" en wordt het risico van willekeur bij de toepassing door het RVB van art. 9 lid 1 sub b Regeling beheer OZ Rijk 2017 verder verkleind.

Vraag
Uit de notitie van de gemeente kunnen wij helaas niet opmaken of aan de hierboven geformuleerde voorwaarde wordt voldaan.
Kan de gemeente aantonen dat het door haar aankopen van de onderhavige onroerende zaak teneinde deze, al dan niet na directe onderhandse doorverkoop daarvan aan een derde, al dan niet onderhands te (laten)verhuren aan zorginstellingen, zonder enige twijfel past binnen een bij of krachtens wet aan haar opgedragen taak?

Daarnaast is het aan de gemeente om aan te tonen dat een eventuele onderhandse verkoop van de onroerende zaak door haar aan een bepaalde belegger/exploitant in overeenstemming is met de (ook voor haar geldende) algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is een hele kluif tekst weer. Het komt er, zoals ik het nu lees, in het kort op neer dat de gemeente moet aantonen dat het aankopen en doorverkopen c.q. verhuren past binnen een bij wet opgedragen wettelijke publieke taak van de gemeente. Dat zal jij ongetwijfeld beter weten dan ik. Is het antwoord ja, dan kunnen we verder, zo nee, dan moet ik openbaar.

Ik hoop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Desgewenst kom ik nog een keertje naar Elburg om het door te spreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 8:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Heb jij misschien al een reactie van je collega in Den Haag ontvangen op onze invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Ik moet eerlijk zeggen dat ik op dit moment erg veel (nare) berichten ontvang vanuit omwonenden. Er lijkt een gerucht de ronde te gaan dat er een crisisopvang voor asielzoekers komt.
Dat gerucht heb ik uiteraard tegen gesproken, maar omdat ik de omwonenden wel eerlijk heb gewezen op het besluit van ons college van 10 april dat het pand geschikt lijkt voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers ontstaat er erg veel onrust.
Het ligt onder een vergrootglas, dus het zal geen makkelijk proces worden als we hier echt tijdelijke huisvesting willen gaan realiseren.

Afhankelijk van het besluit in Den Haag kan ik de omwonenden meer informatie geven.
Ik ben daarom erg benieuwd of er al nieuws is.

Ik hoor het graag en alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Helder verhaal, ik heb het inmiddels voorgelegd aan mijn collega in Den Haag en ik hoop je zsm te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Beste allen,

Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 10:44
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Aangezien ik je telefonisch niet te pakken krijg, vermoed ik dat je nog vakantie hebt.
Vandaar maar even deze mail.

Ik zag dat de verkoopprocedure voor het voormalige brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde is gestart.
Ik heb het biedboek gedownload en zag de planning qua kijkdagen en uiterste datum indienen bod.
Onze twee betrokken (nieuwe) wethouders willen graag nog een keer in het pand kijken.
De [redacted] om met eigen ogen te kunnen beoordelen of het pand geschikt is voor tijdelijk wonen (en we als gemeente dus misschien zelf nog wel mee moeten doen met een bod).
En de [redacted] omdat hier na verkoop een ruimtelijke procedure uit voort gaat komen waar de gemeente hoe dan ook een rol in zal gaan spelen (bp-wijziging, omgevingsvergunning etc.).

Ik zag dat 11 september en 27 september de resterende kijkdagen zijn. 11 september hebben ze collegevergadering, dus ik heb 27 september in de agenda's van de wethouders gereserveerd, maar het lijkt me goed om even definitief af te stemmen wat handig is.
Ik kan me voorstellen dat jullie de wethouders liever niet op de kijkdagen willen langs laten komen en je willen concentreren op potentiële kopers.
In dat geval is het misschien handiger nog een ander moment te prikken (officieel werkt wethouder [redacted] ook niet op donderdag 27 september dus agendatechnisch zou dat goed uitkomen).

Laten we hier even over afstemmen, zodat we tot een definitief kijkmoment kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Gemeente Elburg

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:10
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Ik heb een uitgebreide toelichting gekregen vanuit Den Haag, zie hieronder cursief. Het eindigt met een tweetal vragen.

De notitie van de gemeente
In de door de gemeente opgestelde notitie stelt de gemeente voor om het pand (voor bijv. 10 jaar) te gaan gebruiken voor het door (particuliere) zorginstellingen laten experimenteren met tussenvormen tussen beschermd wonen / maatschappelijke opvang en volledig zelfstandig wonen.
Bewoners zouden een eigen woonunit met eigen keuken en badkamer krijgen. Voor ambulante zorg /begeleiding zouden ze 24/7 een beroep moeten kunnen doen op zorgaanbieders.
De fietsenstalling op het terrein zou – in het kader van een soort leertraject - kunnen worden gebruikt voor het door bewoners van het pand laten repareren, poetsen en bewaakt laten stallen van fietsen.
De gemeente zou het pand direct na aankoop willen doorverkopen aan een belegger/exploitant, die het pand vervolgens verbouwt en voor het pand huurcontracten met zorginstellingen afsluit.
Is directe doorverkoop niet mogelijk, dan zou wellicht een constructie mogelijk zijn waarbinnen de gemeente eigenaar van het pand c.a. blijft, een belegger de verbouwing bekostigt en beiden gezamenlijk huurcontracten met zorginstellingen afsluiten.

Beoordeling
Beoordeeld moet worden of er bij de hier voorgestelde aanwending van de onroerende zaak sprake is van een "herbestemming in de publieke sfeer" door de gemeente als bedoeld in art. 9 lid 1 sub b en lid 2 Regeling beheer OZ Rijk 2017.

In de toelichting op art. 9 lid 1 sub b staat dat van een herbestemming in de publieke sfeer door een gemeente in ieder geval sprake is indien de OZ direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de huisvesting van de gemeente, volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de aanleg van openbaar toegankelijke infrastructurele voorzieningen of direct na de eigendomsoverdracht volledig door die gemeente wordt aangewend (= feitelijk wordt gebruikt) voor de uitvoering van publieke taken die volledig met publieke middelen van die gemeente worden bekostigd. Voor een feitelijk gebruik van een onroerende zaak van de Staat voor bijv. woningbouw, een winkelcentrum, een bedrijfsterrein of commercieel te gebruiken kantoor kan een gemeente een beroep doen op de WVG.

*In de toelichting op art. 9 lid 1 **sub a** over onderhandse verkoop aan een organisatie waarvoor een andere minister politiek verantwoordelijk is, staat dat het voor het onderhands kunnen verkopen aan deze organisatie, m.a.w. voor het hier kunnen afwijken van het openbaarheidsbeginsel, essentieel is dat deze organisatie de onroerende zaak daadwerkelijk aanwendt voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering, omdat alleen dan invulling wordt gegeven aan een herbestemming in de publieke sfeer.*
Bij de taakuitvoering als bedoeld in art. 9 lid 1 sub a zal het doorgaans gaan om de uitvoering van bij of krachtens wet aan de betreffende organisatie opgedragen publieke taken.
Ook in de toelichting op art. 9 lid 1 sub b wordt verwezen naar de uitvoering van publieke taken.

Het is onmogelijk om in nadere beleidsregels uitputtend aan te geven in welke concrete gevallen er wel en in welke concrete gevallen er geen sprake is van een herbestemming in de publieke sfeer.

In lijn met het bovenstaande zou echter met betrekking tot het voorstel van de gemeente Elburg voor het pand aan de Graaf Reinoldweg kunnen worden gesteld dat onderhandse verkoop aan de gemeente alleen mogelijk is als: het aankopen van onroerende zaken t.b.v. het - al dan niet door tussenkomst van een derde aan wie de gemeente die onroerende zaken terstond na verkrijging onderhands heeft doorgeleverd - onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is, dan wel het onderhands aan zorginstellingen verhuren van onroerende zaken duidelijk een bij of krachtens wet aan de gemeente opgedragen taak is.

Als aan deze voorwaarde wordt voldaan, hebben we het in ieder geval niet over een persoonlijke / locale "maatschappelijke opdracht", een persoonlijk / locaal "maatschappelijk doel" of een persoonlijke / locale "maatschappelijke functie" en wordt het risico van willekeur bij de toepassing door het RVB van art. 9 lid 1 sub b Regeling beheer OZ Rijk 2017 verder verkleind.

Vraag
Uit de notitie van de gemeente kunnen wij helaas niet opmaken of aan de hierboven geformuleerde voorwaarde wordt voldaan.
Kan de gemeente aantonen dat het door haar aankopen van de onderhavige onroerende zaak teneinde deze, al dan niet na directe onderhandse doorverkoop daarvan aan een derde, al dan niet onderhands te (laten)verhuren aan zorginstellingen, zonder enige twijfel past binnen een bij of krachtens wet aan haar opgedragen taak?

Daarnaast is het aan de gemeente om aan te tonen dat een eventuele onderhandse verkoop van de onroerende zaak door haar aan een bepaalde belegger/exploitant in overeenstemming is met de (ook voor haar geldende) algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is een hele kluif tekst weer. Het komt er, zoals ik het nu lees, in het kort op neer dat de gemeente moet aantonen dat het aankopen en doorverkopen c.q. verhuren past binnen een bij wet opgedragen wettelijke publieke taak van de gemeente. Dat zal jij ongetwijfeld beter weten dan ik. Is het antwoord ja, dan kunnen we verder, zo nee, dan moet ik openbaar.

Ik hoop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Desgewenst kom ik nog een keertje naar Elburg om het door te spreken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 8:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Heb jij misschien al een reactie van je collega in Den Haag ontvangen op onze invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Ik moet eerlijk zeggen dat ik op dit moment erg veel (nare) berichten ontvang vanuit omwonenden. Er lijkt een gerucht de ronde te gaan dat er een crisisopvang voor asielzoekers komt.
Dat gerucht heb ik uiteraard tegen gesproken, maar omdat ik de omwonenden wel eerlijk heb gewezen op het besluit van ons college van 10 april dat het pand geschikt lijkt voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers ontstaat er erg veel onrust.
Het ligt onder een vergrootglas, dus het zal geen makkelijk proces worden als we hier echt tijdelijke huisvesting willen gaan realiseren.

Afhankelijk van het besluit in Den Haag kan ik de omwonenden meer informatie geven.
Ik ben daarom erg benieuwd of er al nieuws is.

Ik hoor het graag en alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Helder verhaal, ik heb het inmiddels voorgelegd aan mijn collega in Den Haag en ik hoop je zsm te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

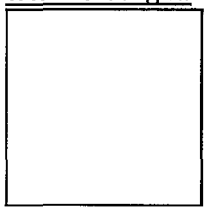
Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag[redacted]

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Beste allen,

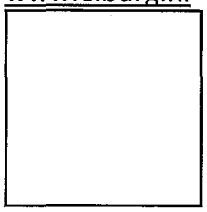
Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

0525-688688

www.elburg.nl



E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:22
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Helder verhaal, ik heb het inmiddels voorgelegd aan mijn collega in Den Haag en ik hoop je zsm te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Goedemorgen [redacted],

Zoals vorige week telefonisch afgesproken stuur ik je hierbij een beschrijving van de voorgenomen invulling van het pand aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde.
Je gaf aan dat jij deze beschrijving nog een keer wilt voorleggen aan de jurist, om te beoordelen of met dit initiatief het pand in de voorrangspositie gekocht kan worden, in plaats van een openbare aanbieding.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag en anders zien we de reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:25

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Dag [redacted],

Dankjewel. Mocht je nog vragen hebben of anderszins dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W-besluit Brigadegebouw 't Harde

Beste allen,

Zoals zojuist afgesproken stuur ik jullie hierbij het B&W-besluit ten aanzien van het Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door.
Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
0525-688688

www.elburg.nl

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.
Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.
Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are