



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo  
Postbus 5  
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Van Gras tot Woning

Geachte raadsleden,

### Inleiding

Op 2 juni stuurden we u onze brief met de titel 'van gras tot woning', ook wel de 'grasbrief'. In deze brief gaven wij u een integraal beeld van opvang, asiel en huisvesting van diverse doelgroepen in onze gemeente. Wij schetsten daarin onze gezamenlijke uitdagingen en dilemma's en de perspectieven die wij zagen.

De perspectieven legden wij in onze brief langs vier sporen:

- Lange termijn – woningmarkt: voor de lange termijn moet de Tynaarlose woningmarkt aansluiten op de veranderingen van de markt, waaronder de verhoogde instroom van asielzoekers. Kort gezegd acteren we hierop door het verhogen van het percentage sociale huurwoningen op de totale Tynaarlose woningmarkt. In de Woonvisie wordt deze verhoging integraal weergegeven.
- Middellange termijn – huisvesting van spoedzoekers, waaronder statushouders: voor de middellange termijn kijken we naar tijdelijke oplossingen voor de huisvesting van spoedzoekers gedurende de periode dat het aanbod op de woningmarkt nog niet volledig kan voldoen aan de vraag. Een groot deel van deze spoedzoekers zijn momenteel de zogeheten statushouders, vluchtelingen met een verblijfsstatus. Voor deze lijn gaan we een of meerdere tussenvoorzieningen (TUVO's) realiseren en flexwoningen bouwen.
- Korte termijn – opvang asielzoekers: op de korte termijn gaan we als gemeente een permanent asielzoekerscentrum (AZC) realiseren als vervolg op het tijdelijk AZC op de Bladergroenschoollocatie. Daarnaast willen we als gemeente zo lang als nodig ruimte blijven bieden aan Oekraïense vluchtelingen via particuliere en gemeentelijke opvanglocaties voor Oekraïners (POO's en GOO's).
- Ultrakorte termijn – crisisnoodopvang: voor de ultrakorte termijn gaven we in onze brief van 2 juni aan dat we ruimte willen bieden aan initiatiefnemers voor menswaardige, zogeheten crisisnoodopvangplekken (CNO's) in onze gemeente.

Tijdens de raadsvergadering van 20 juni jl. hebben we afgesproken dat het college uw raad nader informeert over de voortgang in dit dossier. Hierbij informeren wij u over de voortgang en de planning van bovengenoemde maatregelen. Een kopie van deze brief sturen wij per gelijke post naar de provincie.

---

*Postadres*

Postbus 5, 9480 AA Vries

*Bezoekadres*

Kornoeljeplein 1, Vries

*Website*

[www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)

*Bankrelaties*

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

*Telefoonnummer*

[0592] 26 66 62

*Faxnummer*

[085] 20 84 923

*E-mail*

[info@tynaarlo.nl](mailto:info@tynaarlo.nl)

*BIC: BNGHNL2G*

## Even terug

Eén van de aanleidingen voor de grasbrief van begin juni was het niet meer kunnen voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders. Zoals in die brief aangegeven hebben we sinds 2003 gemiddeld 30 statushouders per jaar in onze gemeente gehuisvest en daarmee steeds voldaan aan de taakstelling.

De taakstelling is in 2023 echter verdriedubbeld, naar 94 personen. Naast deze taakstelling voor 2023 hadden we nog een achterstand vanuit 2022 van 12 personen. Vanwege het tekort aan sociale huurwoningen kunnen wij, zoals veel gemeenten, in 2023 niet aan de taakstelling voldoen. Er wordt dagelijks gewerkt aan het vinden van huisvesting waardoor de getallen voortdurend wijzigen, maar op moment van schrijven van deze brief is de stand van zaken dat wij in 2023 tot nu toe voor 41 mensen een woning hebben gevonden en we voor dit jaar nog een taakstelling hebben te realiseren van 65 personen.

Daarvan hebben we op dit moment 54 personen aan ons gekoppeld staan; 30 die nu in een AZC wachten op een woning en 24 na reizigers die in het buitenland nog wachten op toestemming van de IND. Voor deze 54 personen zijn 20 woningen nodig, variërend van 1-persoons- tot 5-persoons-woningen.

## Voortgang en planning vier sporen

Hierbij informeren we u over de laatste stand van zaken en de planning.

### *Lange termijn – woningmarkt*

We zetten ons maximaal in om zo snel mogelijk meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningmarkt. Hierbij wordt met name gekeken naar een hoger percentage huurwoningen in nieuwe bouwplannen. Gevolg hiervan is wel dat nieuwbouwplannen financieel onder druk komen te staan. Zoals in de Woonvisie al is aangegeven is de verwachting dat er tot en met 2030 250 sociale huurwoningen bijgebouwd gaan worden in de verschillende in- en uitbreidingsplannen in gemeente Tynaarlo. Concreet zijn nu de volgende nieuwbouwplannen in ontwikkeling:

- Woonborg heeft de gronden van Vries-Zuid afgenomen en gaat hier op korte termijn 12 sociale huurwoningen bouwen. De oplevering is naar verwachting eind 2024.
- In de verkavelingsplannen voor Laarhove (achterzijde voormalig PBH-terrein) wordt gerekend met hogere percentages sociale huur dan we in onze gemeente gewend waren. We gaan uit van 75 sociale woningen. De verwachting is dat het bestemmingsplan Laarhove in Zuidlaren uiterlijk in 2024 kan worden vastgesteld, waarna we in overleg met de woningcorporatie zo snel mogelijk gaan starten met het bouwen van woningen.
- In de collegevergadering van 29 augustus 2023 en de raadsvergadering van 19 september 2023 hebben we gezamenlijk akkoord gegeven op een plankostenkrediet voor de herontwikkeling van de Bladergroenschoollocatie en De Kooi in Eelde-Paterswolde. Dit is een belangrijke stap op weg naar de bouw van ruim 50 nieuwe sociale huurwoningen door SEW. Naar verwachting kunnen deze woningen binnen 3 tot 5 jaar gerealiseerd zijn.

### *Middellange termijn – huisvesting statushouders*

Met het beëindigen van het contract van VOF Ter Borch voor de grond zuidzijde entreegebied is een kans ontstaan voor een heroverweging van het woonprogramma in dit gebied. Volgens het bestemmingsplan is er ruimte voor 80 appartementen (complexmatige bouw, maximaal 5 gebouwen). Op basis van onze keuzes in de woonvisie willen wij voor de middellange termijn in het Entreegebied in Ter Borch (zuidzijde Borchsingel) ongeveer 24 sociale huurwoningen bouwen.

Over de realisatie van deze woningen zijn wij in gesprek met SEW, die aangeeft op korte termijn te kunnen aanvangen met de ontwikkeling van deze locatie en dit parallel te kunnen aan de lopende ontwikkelingen in Eelde Paterswolde. Al met al gaan wij ervan uit dat de appartementen binnen 2 tot 2,5 jaar kunnen worden opgeleverd.

We hebben ook gekeken naar de mogelijkheden voor flexwoningen in dit gebied. Op basis van een tijdelijke reguliere vergunning verwachten wij dat tijdelijke units over een jaar tot anderhalf opgeleverd kunnen zijn.

Een programmawijziging naar 24 permanente sociale huurwoningen heeft financiële consequenties (minder opbrengst indicatief 1,5 miljoen binnen de grondexploitatie). Maar als we dit afwegen tegen de verwachte onrendabele top van flexwoningen, die vele miljoenen hoger is terwijl dit geen structurele woningbouw toevoeging betreft, concluderen wij dat het niet wenselijk is om flexwoningen te realiseren in Ter Borch.

In de Omgevingsvisie hebben we naast bovengenoemde locaties nog meer locaties aangegeven die in beeld zijn voor woningbouw. Ook voor deze locaties geldt dat hier flexwoningen geplaatst kunnen worden. Wij zijn in gesprek met de SEW, Woonborg en de provincie om te kijken of we op een aantal van deze locaties flexibele huisvesting kunnen ontwikkelen. Deze partijen hebben aangegeven graag plaats te willen nemen in een hiertoe op te richten Taskforce Flexwonen met een concrete opdracht om dit verder handen en voeten te geven. De eerste opdracht voor deze Taskforce wordt om te kijken om hoeveel woningen het gaat, hoe lang wij dergelijke woningen nodig zouden zijn en eventueel te kijken naar een TUVO.

Parallel aan dit spoor zijn we al gestart te onderzoeken of we, eventueel met andere gemeenten, opnieuw een TUVO kunnen realiseren om aan de taakstelling huisvesting statushouders van 2023 en eventueel verder te kunnen voldoen. Hierover wordt momenteel overleg gevoerd met onder andere het COA. Enerzijds is een geschikte locatie nodig, anderzijds moet hiervoor een reële begroting worden opgesteld.

Zoals gezegd hebben we nog 65 personen te huisvesten, waarvan er op dit moment 30 daadwerkelijk in een AZC wachten op huisvesting in Tynaarlo. Of en wanneer de 24 na reizigers komen is niet te zeggen. Statushouders die wij huisvesten in een TUVO tellen mee voor de taakstelling, maar zij zullen uiteindelijk wel regulier gehuisvest moeten worden. De periode dat statushouders in een TUVO verblijven moet zo kort mogelijk worden gehouden.

Omdat bovengenoemde mogelijkheden naar de visie van het college voldoende ruimte bieden om op middellange termijn voor voldoende (tijdelijke) huisvesting te zorgen, zien wij vooralsnog geen aanleiding voor een aanpassing van het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen. Wij kiezen er daarom voor om dit toewijzingsbeleid gelijk te houden, omdat bij een wijziging hiervan de wachttijd voor andere woningzoekenden zal oplopen en het draagvlak voor de huisvesting van statushouders zal afnemen.

#### *Korte termijn – opvang asielzoekers*

We zijn in een vergevorderd stadium met het vinden van een locatie voor een permanent AZC. Binnen vier weken komen wij met de locatiekeuze en een communicatieplan naar de raad.

#### *Ultrakorte termijn – crisisnoodopvang*

In principe wordt tot eind 2023 in het Wapen van Vries crisisnoodopvang geboden aan 39 personen. Deze locatie kan worden verlengd met niet langer dan een half jaar per keer. Voor de locatie aan de Koopmansweg, op het bedrijventerrein Vriezerbrug in Tynaarlo, geldt dat hier momenteel 29 personen worden opgevangen. Afgesproken is dat deze opvang in ieder geval open blijft tot november 2023, met de mogelijkheid tot een verlenging van een half jaar. Daarna wordt er opnieuw bekeken hoe groot de behoefte aan crisisnoodopvang is.

#### **Tot slot**

Er is op dit moment sprake van een complexe wereld waarin het beleid van de Rijksoverheid, of althans het ontbreken ervan, ten aanzien van instroom en asielopvang en de daaruit volgende druk op de woningmarkt zich vermengt met een ontwikkeling in de woningmarkt waarin het bouwen van woningen steeds financieel uitdagender wordt.

Met het ingezette beleid laveren we tussen humane opvang en huisvesting van nieuwkomers, draagvlak bij huidige inwoners en betaalbaarheid en haalbaarheid in het algemeen. Het college vindt het belangrijk om een helpende hand te bieden waar dat kan. Niemand zou buiten moeten hoeven slapen. We verwachten dat 80% van de asielzoekers in Tynaarlo zal blijven. Daarom zetten we maximaal in op integreren en werken we ondertussen hard aan zowel tijdelijke (nood)oplossingen als duurzame oplossingen.

De verwachting is dat wij in het eerste kwartaal van 2024 komen met een vervolg op deze brief van Gras tot Woning. In deze brief geven wij u duiding over de stand van zaken en de opbrengsten van de Taskforce Flexwonen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek  
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen  
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.