Gemeente Borne

Raadsmemo

Nummer
23int01053

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	M.J. Velten	R.J. Hakstegen	09-05-2023

betreft
Openstaande actiepunten inzake versnelde sociale woningbouw

Portefeuillehouder
M.J. Velten

Geachte raadsleden,

Op de actielijst vanuit het Politiek Beraad en de Raad staan nog enkele schriftelijke vragen open. Deze heb ik in voorliggend memo beantwoord.

Wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor toepassing van de Crisis- en herstelwet bij de deelprojecten rond het flexwonen?
Om in aanmerking te komen voor de Crisis- en herstelwet gelden onder andere de volgende voorwaarden:
Om de termijn van de tijdelijke omgevingsvergunning te kunnen verlengen van 10 naar 15 jaar, zodat het college een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar met de reguliere procedure kan verlenen, moet het project voor flexwoningen worden aangewezen door het Ministerie van BZK als experiment-project in het kader van de Crisis- en herstelwet. Het college doet hiervoor een aanvraag bij het ministerie van BZK (experimentstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Een juridische vereiste hierbij is dat uit de aanmelding moet blijken dat de gemeenteraad heeft ingestemd met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure. Tevens moet ook blijken dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.
Verwacht wordt dat er geen milieueffectrapportages behoeven te worden opgesteld, maar dat moet uiteindelijk bij de definitieve aanwijzing van de locaties en het daarbij behorende plan blijken. Wel moet mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden doorlopen maar dat is wezenlijk anders dan een milieueffectrapportage.

De raad wil, voorafgaand aan de gesprekken met Welbions in dit verband, geïnformeerd worden over de consequenties die een maximale termijn van 15 jaar voor flexwoningen heeft voor de business case.
In principe zijn alle kosten voor Welbions, dus ook de pacht van de grond.
Indien Welbions kan aantonen dat de business case voor hen onrendabel blijkt, mogen wij als gemeente het onrendabele deel subsidiëren.
Zo niet, dan mogen we niet subsidiëren, want dan zouden wij staatssteun verlenen, wat niet is toegestaan.

Alles hangt dus af van de businesscase van Welbions en de bereidheid van de gemeente om te steunen. De bedrijfswaardeberekening van Welbions moet dus wel door ons worden getoetst en het lijkt erop dat dit niet leidt tot een onrendabel gedeelte.

Is er aanleiding dan wel noodzaak om de maximale termijn van 15 jaar voor flexwoningen vast te leggen in een anterieure overeenkomst?
Aangezien de termijn van 15 jaar publiekrechtelijk is vastgesteld, bestaat er geen noodzaak om deze in een anterieure overeenkomst vast te leggen.
Wel is er sprake is van een buitenplanse afwijking, dient er een overeenkomst te worden gesloten met Welbions over de ontwikkeling. Daarin moeten onder andere afspraken worden gemaakt over planschade etc. (draagt de gemeente eventuele planschadekosten of moet Welbions de planschadekosten dragen?).