Raadsmemo

Nummer
25int04461

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad	College van B en W	D. Bonenkamp	23-09-2025

betreft
Werking afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen

Portefeuillehouder
A.P. Lammers

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Informeren over de ervaringen met het afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen.

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 12 december 2023 heeft u het afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen vastgesteld. Tijdens de behandeling van dat agendapunt heeft het college de toezegging gedaan u op de hoogte te brengen van de ervaringen met het afwegingskader.

Aanleiding
De woningbehoefte is groot, verschillende groepen zijn op zoek naar woonruimte. Een groeiende groep inwoners, waaronder spoedzoekers, heeft behoefte aan sociale huurwoningen. Binnen de brede woningbouwopgave is het streven om van de totale nieuwbouwopgave 30% als een sociale huurwoning te realiseren en de nieuwbouwproductie op te voeren.

Door het realiseren van tijdelijke sociale huurwoningen kan snel worden ingezet op extra woningen en tegelijkertijd rekening worden gehouden met een verwachte bevolkingskrimp in 2035. Om het proces transparant en zorgvuldig te laten verlopen, is in de raadsvergadering van 12 december 2023 het afwegingkader tijdelijke sociale huurwoningen vastgesteld.

Werking afwegingskader
De uitwerking van het proces is vormgegeven in 5 fasen. Dit geeft een helder inzicht aan iedereen die een rol in het proces tot realisatie heeft en brengt consistentie in de aanpak. Het kader geeft inzicht wanneer college dan wel gemeenteraad een besluit gaat nemen en wanneer inwoners kunnen participeren. Het geeft ook inzicht in de rol van de beoogde (externe) ontwikkelaar.

Te doorlopen fasen:
Fase 1: Quickscan t.b.v. lijst met onderzoekslocaties
Fase 2: Nader onderzoek op basis van locatieverkenning en afwegingskader t.b.v. aanwijzing ontwikkellocaties
Fase 3: Uitwerking locaties inclusief planologische en noodzakelijke financiële besluitvorming

Fase 4: Realisatie
Fase 5: Afronding en ingebruikname

Resultaten tot nu toe
Fase 1 en fase 2 zijn in december 2023 afgerond. Dit heeft geleid tot een voorstel aan de gemeenteraad om locaties aan te wijzen. Uw raad heeft uiteindelijk besloten de locatie Bornerbroeksestraat aan te wijzen als ontwikkellocatie voor tijdelijke sociale woningbouw.

Eind december 2024 is het project Tichelkampweg opgeleverd. Het proces vanaf het raadsbesluit in mei 2023 tot het opleveren van de woningen heeft slechts 20 maanden geduurd.

De woningen zijn toegewezen aan de gewenste doelgroepen; statushouders (1/3) en jongeren uit Borne (2/3).

Op 15 april 2025 heeft uw raad een nieuw besluit (cf. fase 2) genomen om de locatie Bornerbroeksestraat te ontwikkelen tot een woonlocatie met 160 woningen. Van de 160 woningen worden er 80 ontwikkeld in de sociale huur (40 tijdelijk en 40 permanent).

Belangrijkste bevindingen tot nu toe
- Het kader zorgt voor een integrale afweging tussen locaties, voor wat betreft geschiktheid en beschikbaarheid;
- Het kader heeft een aantal subjectieve elementen, waardoor locaties die door het college waren voorgesteld, zijn geschrapt als locatie voor tijdelijke sociale woningbouw;
- Dankzij een efficiënte samenwerking, prioriteitstelling en versnelde procedures is het eerste project binnen de gestelde termijn opgeleverd.
- Bij toepassing van het kader bleek ook dat bij omwonenden onvoldoende duidelijk was waar en waarover geparticipeerd wordt (en waarover niet).
- Het is belangrijk dat vanaf het begin helder is dat in het afwegingskader is opgenomen dat:
  - geen participatie plaatsvindt over de locatiekeuze (de ‘óf’-vraag);
  - geen participatie plaatsvindt over wie de toekomstige bewoners gaan worden (de ‘voor wie’-vraag);
  - omwonenden worden geïnformeerd over een voorgenomen raadsvoorstel; zij kunnen inspreken in de commissievergaderingen van de gemeenteraad;
  - er inspraak mogelijk is over de wijze van uitvoering (de ‘hoe’-vraag), o.a. via een klankbordgroep;
  - de klankbordgroep pas wordt ingesteld na het raadsbesluit over fase 2 en zich uitsluitend richt op de uitwerking van het plan.
- Inmiddels is duidelijk dat tijdelijke woningbouw geen doel op zich meer is, binnen de volkshuisvestingsopgave. Demografische prognoses laten zien dat er tot 2050 geen sprake is van krimp. Procedureel is er, met de implementatie van de Omgevingswet, ook geen verschil meer tussen tijdelijke of permanente woningbouw.

Aanbevelingen uit het rapport
- Verbeter het verwachtingsmanagement over participatie en de invloed van de klankbordgroep door vooraf explicieter te maken dat er niet actief wordt geparticipeerd met bewoners en omwonenden over de locatiekeuze, maar dat wel wordt geparticipeerd bij de inrichting en uitvoering van het plan;
- Communiceer vooraf duidelijk over de reden van tijdelijkheid, door de reden van de tijdelijkheid te benoemen, de maximale termijn en de juridische grondslag en geef duidelijkheid over het vervolgtraject na afloop van de tijdelijke periode;

- Koppel tijdelijke woningbouw aan structureel beleid. Benader tijdelijke woningbouw als een flexibel beleidsinstrument binnen de bredere sociale woningbouwopgave. Tijdelijke woningbouw is een kans als er sprake is van een (andere) toekomstige vervolgfunctie, of als er daadwerkelijk sprake is van een tijdelijke woonvraag, maar is geen doel op zich.

Vervolg
Het afwegingskader kent een vijftal stappen van start tot einde uitvoering. Op dit moment wordt er nog gewerkt aan het project Bornerbroeksestraat. Na afronding van het project Bornerbroeksestraat kan het afwegingskader ook worden ingetrokken, omdat er niet meer actief wordt gestuurd op tijdelijke sociale woningbouw en daarmee de noodzaak om het afwegingskader nog in werking te hebben ontbreekt. We zullen u op termijn een raadsvoorstel voorleggen om het afwegingskader in te trekken.

Bijlage:
25int04464 Ervaringen afwegingskader versnelde sociale woningbouw