GEMEENTE BORNE

Startnotitie

Onderwerp: Tijdelijke flexwoningen spoedzoekers 2023
Begrotingsprogramma: Wonen en Leven
Portefeuillehouder: M. Velten

1. Aanleiding en context

In lijn met het landelijke woningtekort zijn, ook in de gemeente Borne, dringend en zo spoedig mogelijk extra woningen nodig, om te voldoen aan de behoefte van de Bornse inwoners en de landelijk opgelegde opgave voor huisvesting van statushouders (vluchtelingen die in Nederland mogen blijven).
Door gebrek aan passende en betaalbare woningen stagneert de woningmarkt, blijven jongeren gedwongen thuis wonen en vinden inwoners met een zorgvraag die uitstromen uit zorglocaties, gescheiden mensen/gezinnen en anderen, geen nieuwe woonruimte. Ook staat de landelijke verplichting tot het huisvesten van statushouders en asielzoekers onder druk, met het risico dat de landelijke overheid zonder overleg gedwongen locaties aanwijst voor asielzoekers (huisvesting asielzoekers valt buiten het project Tijdelijke flexwoningen). Kortom er is onvoldoende passende huisvesting voor spoedzoekers.

Naast de bestaande woningbouwopgave is versnelling nodig, te realiseren met duurzame tijdelijke demontabele flexwoningen, van goede kwaliteit, die te zijner tijd verplaatst kunnen worden.
De gemeente Borne wil in 2023 51 van deze tijdelijke flexwoningen realiseren voor de verschillende doelgroepen (indicatief 19% jongeren, 63% statushouders, 18% spoedzoekers zoals gescheiden mensen, senioren, mensen die uitstromen vanuit maatschappelijke opvang die zelfstandig gaan wonen).
Voor de opgave na 2023 is een verdere uitwerking van aantallen en doelgroepen nodig, voordat hierover een besluit genomen wordt. Die opgave valt buiten het project ‘Tijdelijke flexwoningen spoedzoekers 2023’.

2. Doel en uitgangspunten

Dit project heeft als doel de huisvestingsopgave in 2023 voor spoedzoekers middels tijdelijke flexwoningen te realiseren.
Om tot resultaat te komen werken we met 4 fasen met de volgende doelen:

fase 1: aanwijzen potentiële onderzoekslocaties ter nadere verkenning voor 7 februari 2023
fase 2: aanwijzen ontwikkellocaties op basis van locatieverkenning voor 1 juni 2023
fase 3: uitwerking locaties naar DO inclusief eventuele planwijziging voor 1 oktober 2023
fase 4: realisatie (en exploitatie) voor 31-12-2023 rekening houdend met uitloop in 2024

Bij de uitwerking is de communicatie en participatie van onze inwoners belangrijk. Vanaf begin fase 2 wordt hier expliciet tijd voor gemaakt en wordt de input meegewogen bij de te maken keuzes over de locatieontwikkelingen. Consequentie is dat de snelheid van de locatie uitwerking daardoor enkele weken later afgerond wordt met het risico de reeds toegezegde subsidiegelden voor ’t Ridderspoortje kwijt te raken(€ 72.000) en we mogelijk te laat zijn voor het aanvragen van nieuwe subsidies en/of de inkoop van flexwoningen waarop momenteel een run plaats vindt door met name woningcorporaties.

Om tot versnelde realisatie te komen zijn de volgende uitgangspunten van kracht:

1. Tijdelijke huisvesting is opgenomen in de Woonvisie gemeente Borne 2022+.
2. Het project tijdelijke huisvesting focust zich op spoedzoekers.
3. Uitgangspunt is een mix van verschillende doelgroepen c.q. het voorkomen van te grote concentraties per doelgroep. In fase 2 wordt hiervoor per locatie een voorstel gedaan.
4. De kwantitatieve opgave richt zich primair op de woningbehoefte van spoedzoekers in 2023, zijnde tenminste 51 flexwoningen. Hiervoor worden meerder locaties onderzocht.
5. Uitwerking van maatvoering en kwaliteit van de woningen vindt plaats op basis van de dan actuele Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) dat is opgesteld in samenwerking met de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland; Aedes.
6. De conceptenboulevard is het referentiekader voor de gevraagde esthetische kwaliteit https://conceptenboulevard.nl

7. Voor de aangewezen locaties met de daarbij behorende aantallen flexwoningen, wordt de versnelde procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning conform de crisis- en herstelwet toegepast en wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is daarmee geen permanente woningbouw mogelijk. Hiervoor geldt de reguliere voorbereidingsprocedure (8 weken + mogelijkheid tot 6 weken verlenging).
8. Voor in ieder geval de projecten in 2023 is Welbions de beoogde ontwikkelaar en verhuurder. De randvoorwaarden zijn reeds vastgelegd in de Prestatieafspraken Borne 2022-2023. Voor de periode daarna zijn ook andere ontwikkelaars mogelijk.
9. Participatie van de samenleving bij de uitwerking van de tijdelijke huisvesting is cruciaal voor draagvlak en optimaal resultaat. Dat vindt plaats door middel van
    a) Ophalen ideeën over potentiële ontwikkellocaties (fase 2)
    b) Klankbordgroepen per ontwikkellocatie gericht op kwaliteit van inrichting en aankleding buitenruimte (schoon/heel/veilig) en borgen sociale cohesie (fase 3 en 4)
10. Een flexwoning wordt geplaatst voor 15 jaar met een optie tot verlenging van nog eens 15 jaar. Daarna wordt de woning verwijderd en krijgt de locatie de definitieve invulling.

Wat is een flexwoning?
Een flexwoning in deze context is een duurzame en energiezuinige woning die voldoet aan het bouwbesluit, een levensduur heeft van tenminste 45 jaar en op termijn verplaatsbaar is. Een flexwoning wordt geplaatst voor 15 jaar met een optie tot verlenging van nog eens 15 jaar. Daarna wordt de woning verwijderd en krijgt de locatie een andere invulling.

3. Participatie en communicatie

De realisatie van tijdelijke flexwoningen in Borne is voor de inwoners van gemeente Borne. Het is van belang zo goed mogelijk rekening te houden met de ideeën, wensen en zorgen van onze inwoners.

De participatie richt zich voor de raad op:

- Besluitvorming:
    - Proces en uitgangspunten – fase 1
    - Locatiekeuze en woningbouwprogramma (inclusief inbreng van zienswijzen/zorgen van bewoners met betrekking tot de in beeld gebrachte locaties) – fase 2
- Raad wordt geïnformeerd over :
    - Inbreng en verwerking reacties participanten - fase 2,3
    - Definitief programma per locatie – fase 3

De participatie richt zich voor inwoners op:

- Toevoeging van eventuele locaties die in fase 1 nog niet in beeld zijn gebracht (door inwoners en grondeigenaren) in fase 2
- Inbrengen van zorgen met betrekking tot de in beeld gebrachte locaties in fase 2
- Klankbordgroep (Consulteren/samenwerken en mogelijk delegeren) met betrekking tot de omgeving en de sociale cohesie voor de genoemde onderzoekslocaties in fase 3 en 4
- Klankbordgroep om mee te denken over de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte en over de sociale cohesie in fase 3 en 4

De participatie richt zich, vanaf 2024, voor ontwikkelaars op:

- Het voorstellen van mogelijke locaties met bijbehorend plan van aanpak voor de realisatie van tijdelijke sociale huurwoningen.

We hechten grote waarde aan de participatie en communicatie in dit project. We nemen de raad en inwoners mee in het proces. Er start een interactief proces om inwoners en raad van meet af aan te betrekken bij het ontwikkelen van beleid.
Dat betekent dat we met regelmaat de stand van zaken met de raad en inwoners delen. Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie.

Fase 2: Luistersessie
Luistersessies hebben tot doel informatie op te halen bij onze inwoners. Enerzijds of zij nog locaties kennen die nog niet op de onderzoekslijst voorkomen maar wel passen binnen de criteria voor versnelde plaatsing van flexwoningen. Ingebrachte locaties worden dus net als de door de gemeente ingebrachte locaties onderzocht op haalbaarheid en maken onderdeel uit van de besluitvorming. Anderzijds zijn de luistersessies om ideeën en zorgen op te halen die leven rondom de onderzoekslocaties. Deze input wordt expliciet meegenomen bij de locatieafweging. Inbrengers worden persoonlijk op de hoogte gebracht op welke wijze hun inbreng is verwerkt.
In fase 2 maakt de gemeente een voorzet van mogelijke locaties waar eventueel flexwoningen geplaatst kunnen worden. Daarover ontvangt de raad een raadsmemo en we gaan inwoners uitnodigen om met ons in gesprek te gaan tijdens luistersessies. We gaan met mensen in gesprek en halen informatie binnen over mogelijke locaties. Daarbij willen we van inwoners weten welke locaties (naast de locaties die de gemeente als mogelijke locaties ziet) volgens hen geschikt zouden kunnen zijn én kunnen inwoners hun aandachtspunten en zorgen rondom de plaatsing van flexwoningen kenbaar maken.

Onze inwoners nodigen we uit middels een oproep op BorneBoeit, een persbericht en informatieverstrekking via dorps- en wijkraden, daarbij zetten we ook onze wijkcoördinator in.
Middels plaatsing van de oproep aan inwoners in de lokale media willen we een nog breder bereik realiseren. We vragen de aandacht van de media door hen actief te informeren middels een persgesprek en een persbericht, waaronder een advertentie in Tubantia. Daarnaast plaatsen we zelf een uitnodiging op onze website en sociale mediakanalen. Dit bericht wordt na enkele dagen herhaald als reminder, zodat mensen zich alsnog kunnen aanmelden.

Vervolgens volgen de luistersessies. Kort erna volgt over die sessies een korte toelichting richting raad over hoe de inwoners denken over de mogelijke locaties. Dit gebeurt rechtsreeks richting de inwoners die hun gedachten met ons hebben gedeeld middels een bericht (via mail) en een perstoelichting.
Het college neemt een besluit over welke onderzoekslocaties daadwerkelijk ontwikkellocaties worden en legt dit ter besluitvorming voor aan de raad. Gelijktijdig met het informeren van de raad worden de betreffende omwonenden van deze locaties rechtsreeks geïnformeerd en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Dit is ook de opmaat tot het vormen van de Klankbordgroepen.

Fase 3 en 4: klankbordgroepen per locatie
In fase 2 is de locatie en het woningbouwprogramma (welk type woning in welke aantallen) vastgesteld. Samen met de klankbordgroep wordt nagedacht over de kwaliteit van de inrichting en sociale cohesie. We halen op waar mensen zorgen over hebben en welke ervaringen zij hebben in de wijk. Samen zoeken we naar oplossingen. Een klankbordgroeplid denkt vanuit het bredere belang van de wijk, en overstijgt het eigen belang. Een klankbordgroep bestaat uit omwonenden (en eventueel andere direct betrokkenen) van een specifieke locatie.
Een nadere uitwerking vindt plaats in fase 2.

4. Randvoorwaarden
De interne capaciteit staat onder druk. Voor tenminste het projectmanagement en een deel van communicatie is externe inhuur noodzakelijk. Dekking vindt plaats uit reserve beleidsontwikkeling.

PROJECTKOSTEN	KOSTEN
Projectmanagement	€ 110.000
Uitwerken onderzoekslocaties	€ 75.000
Totaal fase 1 en 2, incl btw	€185.000

5. Procesplanning

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4

GEMEENTE BORNE

Doel	Definiëren opgave en ontwerp uitgangspunten met procesvoorstel	Uitwerken Locatiekeuze en programma (inhoud en financieel) obv schetsontwerp	VO/DO Bestemmingsplan-wijziging inkoopwoningen	Realisatie en exploitatie
Gereed	Januari 2023	Eind mei 2023	Oktober 2023	December 2023(1)
Besluitvorming	***B&W; 24 jan:*** Besluitvorming startnotitie ***Pol. Beraad; 26 jan:*** Beeldvorming en oordeelsvorming; voorbereiding raad ***Raad; 31 jan:*** Vaststellen startnotitie	***B&W; 07 februari*** Besluitvorming onderzoekslocaties; Mondelinge toelichting in Politiek Beraad ***B&W; 18 april:*** Besluitvorming ontwikkellocaties en programma ***Poli. Beraad; 16 mei:*** Beeldvorming en oordeelsvorming; voorbereiding raad ***Raad; 30 mei:*** Vaststellen ontwikkellocaties en programma	B&W besluitvorming; ter info naar de raad	nvt
Rol raad	Procesbesluit Uitgangspunten vaststellen	Besluitvorming locatiekeuze en programma	informerend	informerend
Rol inwoners	nvt	Ophalen ideeën/zorgen/kansen (nieuwe) potentiële ontwikkellocaties	Klankbordgroep per locatie *definitieve locaties *definitieve ontwerpen woningen en inrichting • samenleven	Klankbordgroep per locatie * leefbaarheid realisatie fase en na oplevering * samenleven
Rol (externe) ontwikkelaars		Inspireren Procesgesprek Welbions & de Veste Verkennend gesprek markt-partijen voor 2024 en verder	Participeren in locatie uitwerking	Realisatie en exploitatie
Vaststellen	Startnotitie: Aanleiding Doel en resultaat Procesvoorstel	Ontwikkellocaties (tenminste voor 2023) incl Woonprogramma Stichtingskosten en exploitatiebegroting Proces leverancierselectie Eigendomssituatie	Partnerselectie (realisatie, verhuur, beheer en onderhoud) Leverancierselectie Verhuur afspraken Programma per locatie obv ontwerp uitgangspunten	nvt

(1) rekening houdend met uitloop in 2024