

Beantwoording Raadsvragen 24 januari 2023 GB90 dhr. Naaktgeboren

- In de notitie is sprake van prestatieafspraken Borne 2022-2023 met Welbions. Wat is in deze afspraken opgenomen over het om niet beschikbaar stellen van grond voor bouw van flexwoningen door Welbions en het dragen van de kosten van bouwrijp maken van locaties door de gemeente?

Antwoord: Pagina 5 laatste alinea en pagina 6 eerste alinea is omschreven: "Tijdelijke woningen: Welbions is bereid tijdelijke (demontabele) woningen te bouwen voor een periode van 15 jaar. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond om niet beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar. Indien van toepassing verleent de gemeente hiervoor de benodigde bestemmingen en vergunningen." einde citaat.

- Kunnen we de prestatieafspraken krijgen?

Antwoord: Ja

Er is sprake van een Procesgesprek Welbions & de Veste. Volgens ons gaat het niet om De Veste maar VesterBV. Wat is de bedoeling van dit gesprek en is het de bedoeling dat VesterBV een rol gaat spelen in het vervolg?

Antwoord 1: het gaat idd om de Vester BV.

Antwoord 2: De Vester BV heeft gereageerd op de in 2022 gepresenteerde plannen van het Ridderspoortje. In die hoedanigheid willen we hen horen. Daarnaast heeft Welbions meegewerkt aan de eind 2022 gepresenteerde plannen Ridderspoortje. Ook met hen zal vanuit die hoedanigheid gesproken worden.

- Uit de notitie blijkt dat op basis van gemaakte afspraken Welbions de beoogde ontwikkelaar en verhuurder is. Voor het verhuurdeel kunnen wij dit volgen. Onze vraag is waarom het niet mogelijk is om andere partijen (private ontwikkelaars) op te laten treden als ontwikkelaar?

Antwoord: Zie onderbouwing document "Achtergrondinformatie bij startnotitie Flexwonen gemeente Borne 2023 en verder" paragraaf 8 pagina 9:

Voor de ontwikkeling/realisatie en exploitatie/verhuur van tijdelijke huisvesting kunnen in beginsel verschillende partijen in aanmerking komen.

In de gemeente Borne is Welbions als woningcorporatie de geëigende partij als het om (sociale) huurwoningen gaat. Met hen zijn reeds (regulier) afspraken gemaakt over huisvestingsverplichtingen, huurders begeleiding, grondprijs voor flexwoningen etc. In de garantieregeling VRO -betreffende terugkoopregeling flexwoningen waarvoor we binnen dit project in aanmerking willen komen – wordt uitgegaan van een gezamenlijke garantstelling door VRO, gemeente en de woningcorporatie.

De gemeente kan eveneens ontwikkelende partij zijn en eventueel de verhuur zelf ter hand nemen. De huidige capaciteit is hiervoor niet aanwezig en zou daarmee voor 2023 een extra uitdaging zijn.

Een commerciële partij kan eveneens ontwikkelen en eventueel verhuren. Er zijn geen afspraken geborgd over huurprijzen met deze partijen. Zij hebben evenmin de mogelijkheid voor herhuisvesting op langere termijn.

Interessant kan zijn gebruik te maken van inkoop van woningen via het rijksvastgoedbedrijf. Om nu zo snel mogelijk de bouwstroom op gang te brengen, start het Rijksvastgoedbedrijf met het aanbesteden van de flexwoningen. Deze versnelling komt voort uit het parallel schakelen van de aanbesteding en het aandragen van locaties door gemeenten en corporaties. Uitgangspunt is dat corporaties de woningen na de inkoop, afnemen van het Rijksvastgoedbedrijf. Daarnaast biedt grootschalige inkoop via 1 vastgoedorganisatie met inkoopexpertise de mogelijkheid te standaardiseren, waardoor levertijden worden verkort.

Ook werkt het Rijk aan een garantstelling waarmee de financiële risico's van projecten kunnen worden opgevangen in het geval door en binnen de gemeente geen vervolglocatie(s) kan worden gevonden voor de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn. Gemeentes, provincies en corporaties die mogelijkheden zien, kunnen hun interesse melden bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en worden door de Taskforce ondersteund bij versnelde realisatie. (bron:rijksoverheid.nl 07-09-2022)
In fase 2 dient onderzocht te worden of de gemeente Borne hiervoor nog op tijd is.

Gezien de spoedeisendheid van de huisvestingsopgave, de herhuisvestingsverplichting die optreedt na twee jaar huren, de mogelijkheid voor doorstromen naar reguliere woningen en het feit dat zowel voor gemeente als commerciële partijen geen voorwaarden (herhuisvestingsverplichting, huurprijzen, doelgroepen, grondprijs) zijn geformuleerd c.q. aanwezig zijn, is uitgangspunt dat Welbions tenminste voor de projecten in 2023 ontwikkelaar en verhuurder wordt. Dit onder voorwaarde van nadere uitwerking van het Didam-arrest. De randvoorwaarden zijn reeds vastgelegd in de prestatieafspraken Borne 2022-2023.

- Uit de startnotitie blijkt dat voor flexwonen de Crisis- en herstelwet weer in beeld is. Graag horen wij waar in het proces de raad aan bod is om te besluiten? Kan de raad nog besluiten over de wijziging van bestemming en/of de uitvoering van het plan?

Om de flexwoningen mogelijk te maken kan het college in afwijking van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen, voor een termijn van maximaal 10 jaar. Om de termijn te kunnen verlengen naar 15 jaar moet het project flexwoningen door het ministerie van BZK worden aangewezen als experiment-project in het kader van de Crisis- en herstelwet. Na deze aanwijzing kan het college met de reguliere (korte) procedure een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar verlenen. Een juridische vereiste hierbij is dat de gemeenteraad hiermee instemt.

De raad heeft twee momenten waarop zij invloed heeft of en in welke aantallen er woningbouw komt op een betreffende locatie:

1. Bij vaststelling startnotitie waarin zij in principe instemt met een tijdelijke omgevingsvergunning, indien mogelijk middels de crisis- en herstelwet waarbij de tijdelijkheid 15 jaar in plaats van 10 jaar is.
2. Bij de definitieve locatiekeuze te maken door de raad.

De vaststelling van de omgevingsvergunning is daarna een bevoegdheid van het college.

Vragen GB90 dd 26-01-2023

1. Wordt het achtergronddocument ook vastgesteld door de raad als onderdeel van de startnotitie aangezien hier belangrijke informatie in staat zoals de facetten voor locatieanalyse?
Antwoord: ja, dit betreft achtergrondinformatie van de startnotitie is daarmee onderdeel van de besluitvorming raad
2. Mogen we ervan uitgaan dat de raad ook echt een besluit kan nemen? (dus meer dan zienswijzen of zorgen delen).
Antwoord: Ja, het is een raadsbesluit per locatie.
1. Hebben we het goed begrepen dat de raad de haalbaarheid moet toetsen aan de 10 genoemde uitgangspunten?

Antwoord: Ja, Voor zover de uitgangspunten betrekking op de toetscriteria.

Zo ja - Hoe kan de raad eind fase 2 toetsen aan uitgangspunt 9 'participatie van de samenleving' - in het bijzonder wat tijdens de klankbordsessies is opgehaald?

Terwijl de klankbordsessies pas in fase 3 zijn voorzien?

Voor punt 9 participatie geldt dat in fase 2 ideeën over potentiële ontwikkellocaties worden opgehaald. De wijze waarop dat bij de uitwerking wordt meegenomen wordt gedeeld met stakeholders, raad (middels een raadsmemo) en pers. De daadwerkelijke verwerking van de inbreng wordt toegelicht bij de besluitvorming fase 2.

Voor de uit gekozen ontwikkellocaties worden daarna (vanaf start fase 3) klankbordgroepen opgericht. Dat vindt inderdaad plaats na vaststelling locaties door de raad.

4. Zal als onderdeel van het voorstel waarover de raad eind fase 2 mag besluiten ook een analyse per locatie worden gedeeld? Ook voor de locatie die in de ogen van het college niet haalbaar zijn? (incl. locaties door inwoners en grondeigenaren aangevraagd). Stapsgewijs aan de hand van de facetten zoals opgenomen in paragraaf 9 van het achtergronddocument?

Antwoord: ja

5. In de startnotitie staat: '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.' Mag de raad aannemen dat zij over de opgave vanaf 2024 een nieuw voorstel ter besluitvorming kan verwachten? Een gedegen, geïntegreerde visie met plan van aanpak?

Antwoord: ja

6. Voor de projecten in 2023 is Welbions de beoogde ontwikkelaar en verhuurder. De randvoorwaarden zijn reeds vastgelegd in de Prestatieafspraken Borne 2022-2023.

Houdt dit voor alle locaties in 'grond bouwrijp maken' en 'om niet ter beschikking stellen'?

Antwoord: de uitgangspunten uit de prestatieafspraken worden aangehouden. Deze bepalen mede de financiële haalbaarheid. Dit vormt een van de criteria waarop uiteindelijk al dan niet wordt besloten een locatie te ontwikkelen.

7. Is overwogen de bouw van woningen voor 2023 aan te besteden? Zo nee - waarom niet?

Die afweging is gemaakt. Gezien de beperkte tijd, de rol van Welbions als sociale verhuurder, de helderheid die de reeds bestaande reguliere verplichting van de

woningcorporatie en de gemaakte prestatieafspraken in het bijzonder bieden, de subsidiemogelijkheden die de overheid in het vooruitzicht stelt indien er sprake is van een drieluik gemeente-corporatie-rijk, de impact op de interne organisatie om te fungeren als opdrachtgever in de bouw en het feit dat de woning daarna in de sociale verhuur gaan (en daarmee logischerwijs worden overgedragen aan Welbions) heeft ertoe geleid tot de keuze dat Welbions voor 2023 de beoogd ontwikkelaar en verhuurder is.

8. De mix van doelgroepen in 2023 63% statushouders 19% jongeren en 18% overig komt onevenwichtig over. In hoeverre kan een onderverdeling worden gemaakt in type statushouders?

Dit percentage is de opgave van de spoedzoekers. Een deel van deze groep kan ook gehuisvest worden in woningen die vrij komen wanneer de doorstroming opgang komt, waaraan deze flexwoningen een bijdrage leveren.