Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13-12-22

Agendapunt

Nummer
22int07964

Onderwerp
Flexwonen Ridderspoortje

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Naar aanleiding van de motie van de raad om flexwonen mogelijk te maken, wordt het Ridderspoortje voor de komende 15 jaar beschikbaar gesteld aan Welbions. Voor bouwrijpmaken en plankosten wordt €96.000,- uit de Reserve Beleidsontwikkeling toegewezen aan dit project.

1 Inleiding
Op 9 november 2021 heeft de raad een motie aangenomen (21int04978) waarin wordt voorgesteld om grond 'om-niet' beschikbaar te stellen aan Welbions ten behoeve van de realisatie van flexwoningen. Aanleiding daarvoor is de grotere druk op sociale woningmarkt die in heel Nederland merkbaar is, de extra opgave tot huisvesting van statushouders, en het feit dat Welbions onze sociale huisvester is. Het college heeft daarop op 22 maart 2022 besloten de locatie Ridderspoortje tegen gereduceerd tarief beschikbaar te stellen.

Na overleg met Welbions over de verdere invulling van deze locatie, en na afstemming van de uitgangspunten van de gemeente en Welbions, heeft het college besloten het Ridderspoortje voor 15 jaar beschikbaar te stellen tegen een gesubsideerde erfpachtcanon, om ontvangen subsidie van de Taskforce Tijdelijke Huisvesting door te verlenen aan Welbions, en om het bouwrijpmaken en de plankosten voor rekening van de gemeente te laten komen.

Hiertoe wordt voorgesteld om de dekking te halen uit de Reserve Beleidsontwikkeling ter hoogte van € 96.000.

2 Beoogd resultaat
Een goede tijdelijke invulling van locatie Ridderspoortje voor de komende 15 jaar, en een tijdelijke toevoeging van woningen aan de sociale woningmarkt in Borne, om de druk voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt te verlichten.

3 Argumenten
De komende 10 jaar wordt een grotere druk verwacht op de sociale woningmarkt, daarna neemt de vraag naar sociale huurwoningen af. Daarbij komt ook een extra vraag naar huisvesting van statushouders, zodat de druk op de sociale woningmarkt op dit moment groter is, maar wel tijdelijk. Flexwoningen kunnen helpen deze tijdelijke vraag op te lossen, zonder direct een grote gebiedsontwikkeling te hoeven oppakken.

Het Ridderspoortje staat al even leeg, en zou een prima locatie zijn voor tijdelijke woningen. Het Ridderspoortje zelf kan verbouwd worden tot 4 woningen, en ernaast zouden nog 6 flexwoningen geplaatst kunnen worden. Precieze uitwerking hiervan zal door, en in overleg met, Welbions plaatsvinden.

4 Kanttekeningen
Een tijdelijke ontwikkeling, waarbij grond voor 15 jaar beschikbaar wordt gesteld, kan gezien worden als tegenstrijdig tegenover de grotere nieuwbouwplannen in bijvoorbeeld Bornsche Maten. Hier wordt juist actief grondbeleid gevoerd, en is versnelling gevraagd, ook voor de sociale sector.

De locatie wordt beperkt door de grond die in eigendom is van Brigantijn voor de Jan Ligthartschool. Ook het naastgelegen trapveldje dient voorlopig voor de buurt behouden te blijven, tot er meer duidelijkheid is over een nieuwe ontwikkeling van de Jan Ligthartschool. Er blijft daarom voor flexwoningen maar een kleine locatie over. Voor het plaatsen van tijdelijke flexwoningen dient een kleine strook buurtgroen te verdwijnen, langs de Ridderspoor, om flexwoningen te kunnen plaatsen.

5 Kosten, baten en dekking
Op dit moment levert het Ridderspoortje de gemeente geen geld op. Een erfpachtconstructie voor 15 jaar levert de gemeente potentiële inkomsten op van € 140.632,-. Door deze inkomsten terug te subsidiëren, vanwege de onrendabele investering van Welbions, kan de grond in gebruik worden gegeven aan Welbions.

Er is door de gemeente subsidie aangevraagd bij de Taskforce Tijdelijke Huisvesting, per woning € 12.000,-. Omdat Welbions hier de grootste investering doet, en het meeste risico loopt, wordt voorgesteld de totale subsidie door te verlenen aan Welbions wanneer deze verleend wordt. Dit zou in totaal € 120.000,- kunnen zijn. Welbions zal wel moeten aantonen dat er een onrendabele investering gedaan wordt. De gemeente mag niet aan staatssteun doen.

De gemeente neemt het bouwrijpmaken voor zijn rekening, en de plankosten. BTW is hier niet verrekenbaar. Dit zou in totaal dan € 96.000,- zijn. Omdat hier geen andere dekking voor is, wordt voorgesteld deze kosten te dekken uit de Algemene Reserve.

6 Vervolg na besluitvorming
Met Welbions zal een overeenkomst moeten worden gemaakt waarin de uitgangspunten van beide partijen worden opgenomen, de locatie, de rollen van beide partijen en de wijze van beëindiging na 15 jaar.

Welbions zal communicatie gaan oppakken met de direct betrokkenen uit de omgeving.

Daarnaast zullen de financiële consequenties verwerkt moeten worden in de eerste Bestuursrapportage van 2023.

Het college gaat zich beraden over de rol van flexwoningen op andere locaties in de gemeente in de komende 10 tot 15 jaar.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De erfpachtcanon à € 140.632,-, te subsidiëren, met als dekking de te ontvangen erfpachtcanon, zodat Welbions om niet gebruik mag maken van de locatie, onder voorbehoud van een onrendabele investering door Welbions;

2. De subsidie van Taskforce Tijdelijke Huisvesting, indien toegekend, door te verlenen aan Welbions, onder voorbehoud van een onrendabele investering door Welbions.

3. Voor bouwrijpmaken en plankosten € 96.000,- uit de Reserve Beleidsontwikkeling te bestemmen voor dit project, en dit te verwerken in de 1e Bestuursrapportage van 2023.

Bijlage(n)
21int04978 - motie: grond om niet beschikbaar stellen aan Welbions
22bij07625 - kadastrale kaart
22int07955 - concept raadsbesluit

Borne, 25-10-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik