Geachte dames en heren,

U weet dat wij als omwonenden en buurtbewoners van ’t Ridderspoortje de a.s. besluitvorming rond tijdelijke woningen op deze locatie op de voet volgen. Het voorliggende plan gaat uit van 10 zogenaamde “flexwoningen”, 4 in de bestaande voormalige kleuterschool, en 6 gelijk daarnaast.

Op 22 november staat het onderwerp op de agenda van het politiek beraad, en op 13 december wordt over dit plan in de raadsvergadering beslist.

Naast dat wij zeker spreektijd zullen vragen in de vergadering op 22 november, vinden wij het belangrijk dat u, en alle andere politieke partijen die wij eveneens aanschrijven, op voorhand kennis kunt nemen van onze argumenten waarom wij als buurt tegen het hele concept ‘flexwoningen’ zijn.

En dat zijn véél argumenten.

Door ze u hier nu al uiteen te zetten, hopen wij dat onze zienswijze u ook tot het inzicht brengt dat het doorzetten van dit plan ongewenst en onverantwoord is.

En het is niet dat wij de tegen-argumenten allemaal zelf hebben bedacht: we vinden ze namelijk ook terug in gezaghebbende publicaties van organisaties, zoals (nota bene!) het Planbureau voor de Leefomgeving, Harvey Otten Architectuur Amsterdam, e.a.

We geven u ter overweging een korte opsomming van de tegen-argumenten:

1. Voor woningcorporaties is bij Flexwoning-projecten amper een sluitende business-case te calculeren; er moet vooral geld bij. Zie ook de opmerking in dit kader in het Collegevoorstel dat 22 november besproken wordt.
2. Zeker omdat onzeker is of, na afloop van de tijdelijke periode van 15 jaar, de flexwoningen nog enige restwaarde hebben bij verkoop.
3. Een doorsnee woning in Nederland gaat meer dan 100 jaar mee. Flexwoningen moeten na 15 jaar worden verwijderd, verplaatst, verkocht of gesloopt. Bij de sterk gestegen bouwkosten is investeren in flexwoningen vooral een desinvestering.
4. Het is volstrekt onzeker of in de toekomst voor de flexwoningen (opvolgende) geschikte locaties aanwezig zijn, waardoor de businesscase risicovoller en onrendabeler wordt.
5. Het werk dat gepaard gaat met de verhuur en het beheer van flexwoningen wordt onderschat, met name wanneer de mutatiegraad hoog is en/of wanneer kwetsbare doelgroepen in flexwoningen gehuisvest worden.
6. Inzet van mensen voor de realisering van flexwoningen kan ten koste gaan van de bouw van permanente woningen.
7. Het is veelzeggend dat de gemeente Borne zelf al aangeeft dat bewoners en omwonenden zelf moeten zorgen dat de buurt ‘schoon, heel en veilig’ blijft. Er worden dus op voorhand al problemen voorzien. Op dit punt zijn wij het met de gemeente wel eens.
8. Een van de doelgroepen voor de flexwoningen zijn uitstromers uit de geestelijke gezondheidszorg. Recentelijk hebben zich zeer ernstige incidenten voorgedaan in de regio met mensen met een GGZ-achtergrond. We verwijzen nog even naar punt 7 hierboven (“veilig”). We hebben het hier over een reëel risico.
9. Ten aanzien van uitstromers uit de GGZ speelt nog een ander aspect. Geld uit het sociale domein vloeit naar de bouw van flexwoningen. Deze doelgroep is kennelijk ‘nodig’ om het businessmodel wat gunstiger te kleuren. Opmerkelijk.

10. Met de opmerking van de wethouder dat hij zich kan voorstellen dat er met flexwoningen ‘doorstroming’ op gang komt, omdat *“oudere huurders uit de wat grotere huurwoningen wel graag door zullen willen verhuizen naar een flexwoning, zodat er voor Welbions woningen beschikbaar komen waarin bijvoorbeeld statushouders kunnen worden gehuisvest”,* slaat hij de plank goed mis. Ga eens bij u zelf na of u in die situatie uw boeltje zou oppakken.
11. De woningen zelf zijn qua oppervlak zó klein – 40 tot 65 m2 – en worden zo compact gezet, dat met gering voorstellingsvermogen kan worden voorspeld dat een deel van de inboedel straks ‘uitboedel’ zal zijn, en vóór, achter, of om de woning komt te staan. Verloedering van de buurt is daarmee een reëel risico.
12. Dat de piek in de sociale huurwoningbehoefte slechts tijdelijk is, en de verwachting dat rond het jaar 2035 alle flexwoninglocaties in het land kunnen worden opgeruimd, is een idee-fixe. Je hoeft geen groot visionair te zijn, om te kunnen voorspellen dat die verwachting snel op de helling kan.
13. Om flexwoningen ondanks de financiële onzekerheden toch van de grond te krijgen, zoekt men in de praktijk naar ‘quick fixes’. De exploitatietermijn wordt dan bijvoorbeeld toch langer dan aanvankelijk gepland. De maximale termijn om af te wijken van het bestemmingsplan via de Kruimelregeling (Wabo) is tien jaar, maar deze termijn is in de Crisis en Herstelwet verruimd. Flexwoningen die zijn vergund tot maximaal vijftien jaar, mogen volstaan *met de normen van tijdelijke bouwwerken*, terwijl bij een langere vergunningsperiode moet worden voldaan aan de eisen voor *permanente bouwwerken* (bron:Planbureau voor de Leefomgeving).
14. Onzeker is dan ook of de gemeente niet na afloop van 15 jaar Welbions een verlengde periode van 15 jaar toekent. Want die mogelijkheid bestaat. Wethouder Velten zinspeelde al op die verlengingsmogelijkheid in het gesprek dat wij met hem hadden in augustus. Het businessmodel voor Welbions wordt daarmee plotseling heel aantrekkelijk, en de buurt weet tegen het verstrijken van de *eerste* 15-jaren periode pas echt hoe tijdelijk tijdelijk is.
15. Zo al niet het strijdig gebruik in de 1e periode van 15 jaar, in een nieuw bestemmingsplan eenvoudig wordt opgeheven, en het perceel daarin al gaandeweg de bestemming “wonen” heeft gekregen. Als wij niet opletten, evolueert langs deze ambtelijke route het “tijdelijk” in stilte naar “permanent”. En bedankt alvast.
16. Voor zover wij weten is de politiek al sinds 2017 – toen een haalbaarheidsonderzoek naar flexwoningen in ofwel het voormalige politiebureau aan de Dunantstraat ofwel het pand van Eega aan de Oude Almeloseweg werd uitgevoerd – of zelfs al vóór 2017, bezig met het thema ‘huisvesting van statushouders’. In dat onderzoek is ook de locatie ’t Ridderspoortje onderzocht, en … ongeschikt geacht voor dit doel. Nu voornoemde 2 locaties inmiddels anders zijn ingevuld is ’t Ridderspoortje plotseling wél in beeld. Dat heet opportunisme.
17. Volkshuisvesting in Nederland weerspiegelt, als het flexwoningconcept in volle breedte overal wordt uitgevoerd, ook in het woningenbestand de groeiende tweedeling tussen rijk en arm. Zie nou zelf hoe Borne met de Bornse Maten wel alle registers los trekt, en zet dit af tegen het plan om op ’t Ridderspoortje op een perceel van net 1400 m2, 10 minihuisjes van amper 100-150 m3 inhoud te plaatsen.
18. Als de gemeente zich in de afgelopen jaren wat meer had ingespannen voor bouw van meer fatsoenlijke sociale huurwoningen, was deze voorgenomen flexwoningen-noodsprong helemaal niet nodig geweest. Nu dreigt onze buurt slachtoffer te worden van falend gemeentelijk beleid.
19. Laat Welbions de grond kopen tegen een aanvaardbare prijs, en laat haar er vervolgens in plaats van 10 flexwoningen 6 of 7 normale huurwoningen bouwen. In doorlooptijd van bouw

en realisatie hoeft dat niet veel langer te duren. Voor Welbions is daar stellig op voorhand wel een goede business-case op te maken.

20. En als u op hetzelfde moment 1 of 2 plekken elders in Borne (meer) aanwijst, eveneens voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, valt er snel heel veel te winnen. Voor iedereen.

Er is een oud spreekwoord dat zegt “Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald”. Dat is wat dit onderwerp aangaat o.i. goed van toepassing.

Wijsheid gewenst!

Met vriendelijke groet,

Bewonerscommissie ’t Ridderspoortje.

Herman Bruggink

Pim Bruggink

Nico Evers

Harry Kotteman

Annemarie Noltes

Clemens Fransen