Raadsvoorstel

Raadsvergadering
12 december 2023

Agendapunt
Businesscase versnelde woningbouw Tichelkampweg

Nummer

Onderwerp
Businesscase versnelde woningbouw Tichelkampweg

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
De gemeente Borne heeft de Tichelkampweg aangewezen als ontwikkellocatie voor tijdelijke sociale woningbouw. Daarbij is afgesproken dat de raad geïnformeerd wordt over de voortgang en over het participatieproces. Daarnaast wordt een bijdrage van de gemeente gevraagd voor de realisatie van de woningen (inclusief het bouw- en woonrijp maken) en de uitvoering van een goede en verkeersveilige bereikbaarheid van de locatie met haar omgeving.

1 Inleiding
Op 30 mei heeft uw raad besloten dat aan de Tichelkampweg tussen de 20 en 24 woningen worden gerealiseerd. Welbions heeft, in samenspraak met de gemeente, inmiddels een keuze gemaakt voor een plan en aannemer.

2 Beoogd resultaat
Met dit voorstel geven we informatie over de voortgang van de planvorming en vragen we instemming op de financiële consequenties voor de gemeente.

3 Argumenten

3.1 Keuze voor Thimo365



Drie partijen zijn door Welbions uitgenodigd om op basis van de uitvraag een plan te presenteren. Uiteindelijk heeft Thimo365 de tender gewonnen. Hierbij is gekeken naar ontwerp, kosten en duurzaamheid. Welbions neemt naast de bouw van de 24 woningen ook de realisatie van de parkeergelegenheid, groenvoorzieningen en aanleg van het trapveld voor haar rekening (het totale bouw- en woonrijp maken).

3.2 Zorgvuldige inpassing op de locatie
Het ontwerp van Thimo365 laat de moestuinen ongemoeid en zorgt dat het trapveldje een plek krijgt. Daarnaast hebben de omwonenden tijdens de informatieavond aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in de omgeving. Hieraan wordt tegemoetgekomen door het kruispunt te verhogen (d.m.v. een verkeersplateau).



Wonen aan de Tichelkampweg

3.3 Duurzaamheid
De levensduur van deze woningen is veel langer dan de geplande 15 jaar. Na de periode van gebruik aan de Tichelkampweg kunnen de woningen worden verplaatst en hergebruikt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de herplaatsingsgarantie. De herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat corporaties kunnen blijven investeren in tijdelijke sociale woningen (flexwoningen). Gemeenten, corporaties en Rijk spannen zich maximaal in om deze woningen een tweede en eventueel derde locatie te geven, en mocht dat uiteindelijk niet mogelijk zijn dan is er een financiële compensatie om de investeringen te dekken.

3.4 Sociaal beheer
Conform de startnotitie draagt Welbions zorg voor de sociale begeleiding op de locatie.

4 Kanttekeningen

5 Kosten, baten en dekking
- De totale investering bedraagt voor Welbions circa 4,2 miljoen euro. Daarvan kan zij zelf 3,9 miljoen euro investeren binnen haar eigen kaders;
- Uitgangspunt hierbij is dat Welbions 24 tijdelijke modulaire woningen bouwt en beschikbaar stelt voor de verhuur(inclusief bouw- en woonrijp maken);

- De gemeente stelt de grond voor de duur van 15 jaar “om niet” beschikbaar aan Welbions zoals reeds eerder afgesproken in de besluitvorming voor de startnotitie;
- Welbions komt ongeveer € 300.000 euro tekort op basis van gemiddelde huur van € 640,- per woning/maand en de minimale rendementseis;
- Alle woningen worden verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens;
- De gemeente stemt in met de gevraagde bijdrage van €300.000,-;
- De dekking van deze gemeentelijke bijdrage bestaat uit:
    - € 72.000,- (6 x € 12.000,-) vanuit de Stimuleringsregeling Flexwonen (reeds ontvangen subsidie t.b.v. het Ridderspoortje welke overgezet wordt naar deze locatie)
    - € 153.000,- (18 x € 8.500,-) vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (reeds ontvangen subsidie)
    - € 75.000,- vanuit de Reserve Huisvesting en bijbehorende voorzieningen.

Daarnaast neemt de gemeente haar eigen ingezette uren voor eigen rekening en draagt de gemeente zorg voor een verkeerskundige aanpassing om de verkeersveiligheid ter plaatse te vergroten (in de vorm van een verhoogd plateau). De kosten voor deze aanpassing bedragen € 30.000,-. De kosten worden ook gedekt uit de Reserve Huisvesting en bijbehorende voorzieningen.

6 Vervolg na besluitvorming

Participatie

Nadat de Tichelkampweg is aangewezen als ontwikkellocatie hebben we samen met Welbions op 13 juli een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. De opkomst was ongeveer 20 personen. 10 personen hebben zich aangemeld voor de klankbordgroep. De eerste klankbordgroep-bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 16 oktober in het gemeentehuis. Hier de keuze voor Thimo365 toegelicht. De reacties van de aanwezigen waren positief. Afgesproken is een volgende klankbordgroep-bijeenkomst in januari gaat plaatsvinden.

Omgevingstafel

Alle inzet is voortdurend gericht op zo snel mogelijke realisatie. Om het vergunningen traject soepel te laten verlopen, wordt het project besproken aan de omgevingstafel. Daar wordt vanuit verschillende disciplines het project bekeken en een advies gegeven.

Beoogde planning:

Aanvraag vergunningen	Q4 2023
Start bouw	Q1 2024
Gereed	Q3 2024
In gebruik name	Afhankelijk van aansluiting nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen

De aansluiting op de nutsvoorzieningen is cruciaal voor het spoedig in gebruik nemen van de woningen. Gemeente en Welbions spannen zich gezamenlijk in om hierbij het kortst mogelijke traject te bewandelen.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met een bijdrage aan Welbions ter hoogte van € 300.000,- t.b.v. de realisatie van 24 tijdelijke sociale huurwoningen, incl. het bouw- en woonrijp maken, aan de Tichelkampweg;
2. De dekking van deze gemeentelijke bijdrage bestaat uit:
    a. € 72.000,- (6 x € 12.000,-) vanuit de Stimuleringsregeling Flexwonen (reeds ontvangen subsidie t.b.v. het Ridderspoortje welke overgezet wordt naar deze locatie);

b. € 153.000,- (18 x € 8.500,-) vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (reeds ontvangen subsidie) ;
c. € 75.000,- vanuit de Reserve Huisvesting en bijbehorende voorzieningen.

3. De locatie beter en veilig toegankelijk te maken door een verkeerskundige aanpassing te realiseren en de kosten ter hoogte van € 30.000,- te dekken uit de Reserve Huisvesting en bijbehorende voorzieningen.

Bijlage(n)

23int08035 Raadsbesluit

Borne, 31 oktober 2023

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

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