Ervaringen afwegingskader versnelde sociale huurwoningen











Gemeente **Borne**

Inhoudsopgave

1. Afwegingskader versnelde sociale huurwoningbouw 2
1.1. Algemeen 2
1.2. Werking afwegingkader 2
1.3. Resultaten 2
2. Beoordeling werking afwegingskader 3
2.1. Belangrijkste bevindingen 3
2.1.1. Algemeen 3
2.1.2. Tichelkampweg 4
2.1.3 Bornerbroeksestraat 4
3. Aanbevelingen uit de evaluatie 4

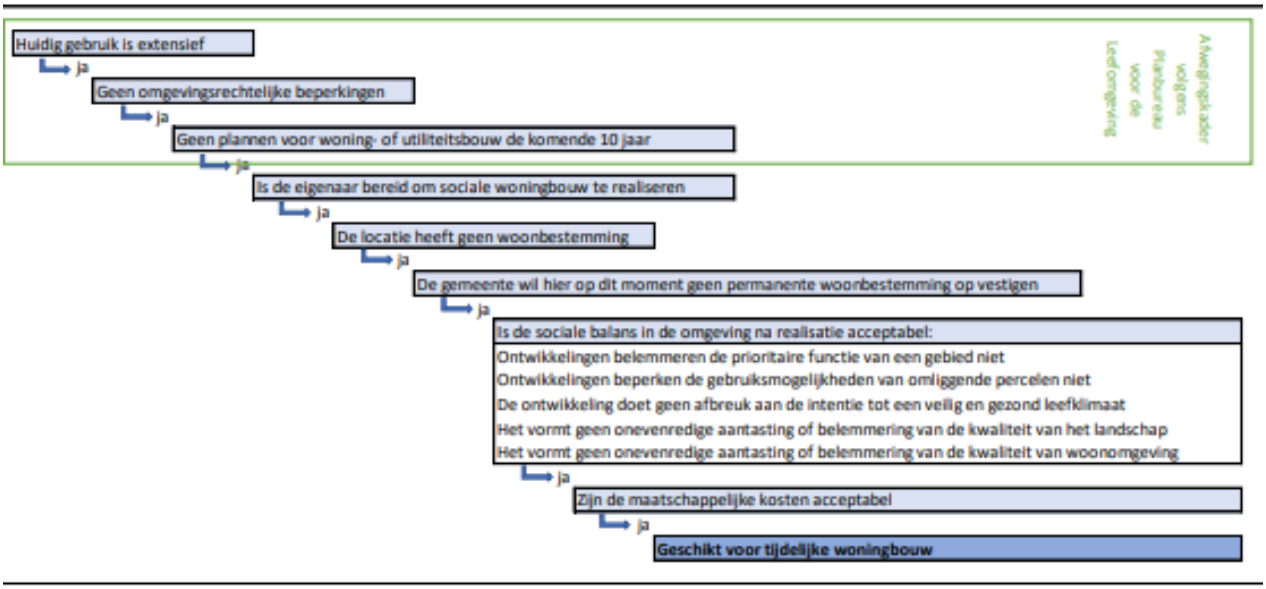
1. Afwegingskader versnelde sociale huurwoningbouw

1.1. Algemeen

In december 2023 heeft de raad het afwegingskader voor de versnelde realisatie van tijdelijke sociale woningbouw vastgesteld. Met dit kader wilde de gemeente Borne snel en zorgvuldig kunnen inspelen op de toenemende druk op de woningmarkt, met bijzondere aandacht voor urgente doelgroepen zoals starters, statushouders, spoedzoekers en aandachtsgroepen.

1.2. Werking afwegingkader

Het afwegingskader kent een vijftal te doorlopen fasen.
Fase 1: Quickscan t.b.v. lijst met onderzoekslocaties
Fase 2: Nader onderzoek op basis van locatieverkenning en afwegingskader t.b.v aanwijzing ontwikkellocaties
Fase 3: uitwerking locaties inclusief planologische en noodzakelijke financiële besluitvorming
Fase 4: realisatie
Fase 5: afronding en ingebruikname



1.3. Resultaten

1) Fase 1 en fase 2 zijn in december 2023 afgerond dit heeft geleid tot een voorstel aan de raad om een locaties aan te wijzen .
   De locatie Bornerbroeksestraat is in een raadsbesluit als locatie aangewezen voor 80-100 tijdelijke woningen. Deze locatie is in eigendom van een derde.

2) Eind december 2024 is het project Tichelkampweg opgeleverd, proces vanaf raadsbesluit mei 2023 tot opleveren woningen heeft slechts 20 maanden geduurd.

   - De woningen zijn toegewezen aan de gewenste doelgroepen; Statushouders(1/3) en jongeren (2/3) uit Borne;

3) 15 april 2025 heeft de raad een nieuw besluit genomen om de locatie Bornerbroeksestraat te ontwikkelen tot een woonlocatie met 160 woningen, waarvan 50 tijdelijke woningen. Van de 160 woningen worden er 80 ontwikkeld in de sociale huur (40 tijdelijk en 40 permanent)

2. Beoordeling werking afwegingskader

Het college heeft het functioneren van dit kader geëvalueerd op basis van de praktijkervaringen die sinds de vaststelling zijn opgedaan. In deze memo worden de belangrijkste ervaringen besproken, inclusief knelpunten, geleerde lessen en aanbevelingen.

2.1. Belangrijkste bevindingen

2.1.1. Algemeen

- Het kader zorgt voor een integrale afweging op en tussen locaties, voor wat betreft geschiktheid en beschikbaarheid;
- Het kader kent een aantal subjectieve elementen, waardoor er niet alle door het college voorgestelde locaties ook door de gemeenteraad zijn geaccordeerd. De locaties Welemanstraat en Roskam Landen zijn geschrapt als locatie voor tijdelijke sociale huurwoningen.
- Dankzij een efficiënte samenwerking, prioriteitstelling en versnelde procedures is het eerste project binnen de gestelde termijn opgeleverd.
- Inmiddels is duidelijk dat tijdelijke woningbouw geen doel op zich meer is, binnen de volkshuisvestingsopgave. Demografische prognoses laten zien dat er vooralsnog geen sprake lijkt van krimp van de woningbehoefte.
- Tijdelijke woningbouw kan wel een goed middel zijn op plekken waar op langere termijn andere plannen zijn voorzien, zoals de sportbestemming bij de Bornerbroeksestraat.
- Procedureel is er met de komst van de omgevingswet geen sprake meer van “tijdswinst” bij tijdelijke of permanente woningbouw.
- Bij toepassing van het kader bleek ook dat de communicatie over waar en waarover geparticipeerd wordt onvoldoende duidelijk was.
- Het is belangrijk dat vanaf het begin helder is dat in het afwegingskader is opgenomen dat:
    - Geen participatie plaatsvindt over de locatiekeuze (de ‘óf’-vraag);
    - Geen participatie plaatsvindt over wie de toekomstige bewoners gaan worden (de ‘voor wie’-vraag);
    - Omwonenden worden geïnformeerd over een voorgenomen raadsvoorstel, zij kunnen inspreken in de commissievergaderingen in de raad;
    - Er inspraak mogelijk is over de wijze van uitvoering (de ‘hoe’-vraag), bijvoorbeeld via een klankbordgroep;
    - De klankbordgroep wordt pas na het raadsbesluit ingesteld en richt zich uitsluitend op de uitwerking van het plan.

2.1.2. Tichelkampweg

- In december 2024 zijn 24 tijdelijke sociale huurwoningen gerealiseerd, circa 20 maanden na het raadsbesluit. Twintig maanden van start naar opleveren is fors sneller dan gemiddeld.

- De afstemming tussen gemeente en woningcorporatie verliep soepel, wat de toewijzing en exploitatie van de woningen ten goede kwam. Wel dient er aandacht te zijn voor het goed vastleggen van gemaakte afspraken tussen Welbions/ gemeente.

- Er bleek onvoldoende duidelijkheid over de tijdelijke aard van de woningen. Bewoners stelden vragen over de maximale termijn, mogelijke verlenging of permanente bewoning, en het vervolgtraject na afloop van de gebruiksduur.

- Omwonenden hebben overwegend positief gereageerd op de inzet van de klankbordgroep. Binnen de gegeven kaders is goed geluisterd naar signalen en wensen uit de omgeving, wat het draagvlak voor de uitwerking van het plan versterkte. Wel van belang ook om in de gebruiksfase naar signalen te blijven luisteren.

2.1.3 Bornerbroeksestraat

- De locatie Bornerbroeksestraat is grond van derden, na het eerste raadsbesluit bleek aanvullende afstemming noodzakelijk wat leidde tot planwijzigingen en langere doorlooptijden en een nieuw raadsbesluit.

- De raad heeft bij het besluit over de Bornerbroeksestraat al in een vroeg stadium een keuze gemaakt, terwijl de plannen toen nog niet volledig waren uitgewerkt. Dit leidde bij raadsleden tot veel aanvullende vragen over zaken zoals locatie-inpassing, verkeersafwikkeling en de precieze invulling van het plan, onderwerpen die eigenlijk pas in fase 3 van het afwegingskader aan de orde komen.

- Bij een ontwikkeling op grond van de gemeente is de gemeente initiatiefnemer en heeft direct invloed op de keuzes bij grond van derden is meer afstemming nodig en is de eigenaar primair initiatiefnemer.

- Het uiteindelijke programma 80-100 tijdelijke sociale huurwoningen is omgezet in 160 woningen, waarvan 80 sociale huur. Alleen op het gebied, waar mogelijk in de toekomst sprake is van uitbreiding van de sportfaciliteiten is tijdelijke woningbouw gepositioneerd.

- De klankbordgroep is opgestart na het raadsbesluit.

3. Aanbevelingen uit de evaluatie

Op basis van bovenstaande constateringen worden volgende verbeterpunten voorgesteld:

1. Verwachtingsmanagement participatie en klankbordgroep verbeteren
   - Communiceer vanaf de start helder dat er niet actief wordt geparticipeerd met bewoners en omwonenden op de locatiekeuze (de óf-vraag), maar dat wel geparticipeerd wordt bij de inrichting en uitvoering van het plan (de hóe-vraag).
   - Leg expliciet uit dat de klankbordgroep pas ná besluitvorming door de gemeenteraad wordt ingesteld en gaat over de hoe-vraag.

2. Duidelijker communiceren over het tijdelijke karakter
    - Benoem de reden van de tijdelijkheid, benoem de maximale termijn, de juridische grondslag (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd) en geef duidelijkheid over het vervolgtraject na afloop van de tijdelijke periode.

3. Koppel tijdelijke woningbouw aan structureel beleid
    - Benader tijdelijke woningbouw als een flexibel beleidsinstrument binnen de bredere sociale woningbouwopgave. Tijdelijke woningbouw is een kans als er sprake is van een toekomstige vervolgfunctie, of als er daadwerkelijk sprake is van een tijdelijke woonvraag, maar is geen doel op zich.

Vervolg
Concreet wordt er verder gewerkt aan tijdelijke woningbouw op de Bornerbroeksestraat aan de hand van het afwegingskader.

Binnen de brede woningbouwopgave is het streven om 30% sociale huur van de totale nieuwbouwopgave te realiseren. We koersen om vanaf 2027 jaarlijks 200 nieuwe woningen op te leveren van 200 woningen, waarvan 60 sociale huurwoningen. Voor korte en middellange termijn zijn er ca. 400 sociale huurwoningen opgenomen in verschillende plannen. Er wordt niet actief ingezet op extra locaties voor tijdelijke sociale woningbouw voor de reguliere woningbouwopgave.