Antwoorden op de Vragen en suggesties raadsfracties januari 2023

Inbreng SP-fractie betreffende startnotitie flexwoningen (6-1-2023)

1. Flexwonen moet onderdeel worden van de Woonvisie.
Het bouwen van flexwoningen is een noodzakelijk element bij het bestrijden van de huidige wooncrisis.

2. Het bouwen van flexwoningen heeft urgentie.
De urgentie geldt wat betreft het probleem van de wooncrisis, maar ook vanwege de nu beschikbare subsidiegelden vanuit de Rijksoverheid.

3. Flexwoningen moeten verspreid gebouwd worden in alle wijken.
Daarmee kun je de aantallen op één plek beperkt houden en voorkom je de vraag: 'Waarom bij ons?'. Zo spoedig mogelijk in kaart brengen welke plekken in aanmerking komen.
Waar mogelijk gebruik maken van bestaande gebouwen.
Overgenomen en verwerkt in startnotitie.

4. Er dient tijdig met de wijkraad c.q. omwonenden gecommuniceerd te worden.
Geen persgesprekken waar proefballonnetjes worden opgelaten. De SP is voor een verkorte bestemmingsplan procedure maar bewoners moeten wel de gelegenheid krijgen zienswijzen in te dienen.
Aandacht en tijdigheid communciatie is overgenomen en verwerkt in communicatieproces.

5. Welbions is dé partner bij het bouwen van flexwoningen.
We zijn niet tegen andere partijen of de constructie dat de gemeente met andere partijen samen gaat bouwen, maar zien dit niet als realistische mogelijkheden. Gebleken is dat particuliere bouwers vooral voor de winst gaan en daarom het liefst bouwen in het duurdere segment.

6. We zijn (net als het college en Welbions) voor een mix aan spoedzoekers, die in aanmerking komen voor een flexwoning.

7. Aandacht voor de (middel)lange termijn.
Bewoners van flexwoningen zullen ook de kans moeten krijgen door te stromen. Zie ook het aandachtspunt hieronder.
Daarom moet nu al over de vervolgstappen worden nagedacht en zullen in ieder geval meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen moeten worden gebouwd.
Het huurrecht is van toepassing. Verhuurder dient te zorgen voor passende herhuisvesting.

Tenslotte
De in de raad genoemde vergelijking met de Spanjaardswijk gaat niet op, want daar betreft het een opknapbeurt van een volledige wijk.

CDA verzoekt mee te nemen in de startnotitie;
- Binnen het interactieve proces met omwonenden en inwoners van de Gemeente Borne is het belangrijk dat burgers inbreng kunnen geven op het plan en kunnen meepraten. Dit betreft onze voorkeur, het mag niet zo zijn dat de burger wordt geinformeerd over wat er komen gaat. Meedoen en inbreng kunnen geven vinden wij burgerparticipatie. Ja of Ja kunnen zeggen niet.
Overgenomen en verwerkt in communicatieproces
- Goede communicatie met omwonenden vooraf vinden wij noodzakelijk.
- Private ontwikkelaars moeten een eerlijke kans kunnen krijgen. Wordt een project gegund aan een aanbieder, dan behoort hier een gedegen onderbouwing onder.
Voor 2023 met redenen is Welbions de beoogd ontwikkelaar. Voor de periode daarna kunnen andere keuzes gemaakt worden met bijbehorende impact.
- Bij het ontwikkelen van een plan tot tijdelijke woningen behoort een toekomstvisie. Wat na de beoogde 15 jaar? Graag deze toekomstvisie meenemen in de notitie.
Zie paragraaf 7.3 pagina 8 Achtergrondinformatie
- Wij verwachten kwalitatief hoogwaardige woningen waardoor woonlasten betaalbaar blijven. Hierdoor blijven we doorstroming op de woningmarkt ondersteunen.
Overgenomen: Bouwtechnische en estetische kwaliteit zijn geborgd in respectievelijk Woonstandaard gekoppeld aan inkomensgrenzen en Conceptenboulevard als referentiekader. Hierin is de energienorm ook opgenomen.
- Kunnen we bij de locaties ook denken aan een volledige wijk met tijdelijke woningen?
Dat kan. Effect (impact sociale cohesie) wordt meegenomen in de definitieve locatiekeuze.
- Zijn er mogelijkheden onderzocht om bij tijdelijke woningen niet te focussen op enkele plekken / straten maar een spreiding van tijdelijke woningen binnen onze gemeente. Graag meenemen in het onderzoek naar verdere locaties en mogelijkheden.
Overgenomen: zoektocht naar onderzoekslocaties wordt breed uitgezet.

Input voor startnotitie flexwonen: GB90 januari 2022

Wat ons betreft biedt de startnotitie:

1. Duidelijkheid over wat (in de gemeente Borne) wordt bedoeld met Flexwonen; Wat zijn flexwoningen en hoe worden die in de praktijk ingezet en gebruikt?
   Overgenomen: zie Startnotitie Paragraaf 2, pagina 2: wat is een flexwoning
2. Duidelijkheid over de (minimale) eisen aan de kwaliteit en uitvoering van flexwoningen.
   Overgenomen: zie uitgangspunten 5 (kwaliteit) en 6 (uitstraling) van de woning.
3. Een toelichting waarom en hoe lang flexwonen nodig is. Wat is de verwachte behoefte aan flexwoningen de komende periode en waarom is er daarna geen behoefte meer aan flexwoningen en waarom voldoen andere oplossingen zoals bestaande koop en huur) niet voor de specifieke doelgroepen.
   Achtergrondinformatie paragraaf 5 pagina 4 tabel 1
   Voor 2023 zijn er ca 94 spoedzoekers waarvoor ca 51 woningen nodig zijn. De vraag tot 2033 meer dan 930 (zeer indicatief) Vanaf 2036 is de verwachting dat de reguliere huisvesting de vraag kan opvangen en kunnen de flexwoningen gefaseerd vervallen.

4. Inzicht in de specifieke doelgroepen die voor een flexwoning in aanmerking komen en het proces dat borgt dat flexwoningen aan deze doelgroepen worden toegewezen.
   Zie Achtergrondinformatie paragraaf 5 pagina 4 tabel 1. In de tabel wordt de indicatieve huisvestingsopgave spoedzoekers weergegeven. Daarin is tevens te lezen dat het aantal woningen voor statushouders(25) en overige spoedzoekers (14 +12) ca 50:50 is. Proces van woningtoewijzing is regulier conform toewijzing Welbions. Daarbij is het ook in belang van Welbions dat er een goede mix ontstaat voor de leefbaarheid, waarvoor zij als corporatie ook een verantwoordelijkheid dragen.
5. Inzicht in hoe lang flexwoningen blijven staan en wat er gebeurt als deze periode is verstreken.
   Zie achtergrondinformatie paragraaf 7.3 Planologische procedure:
   Igv reguliere omgevingsvergunningsprocedure 10 jr. Igv inzet crisis- en herstelwet kan de omgevingsvergunning voor 15 jaar gelden.
   Eventueel kan een middels een nieuwe procedure de termijn verlengd worden met dezelfde maximale termijnen.
   In geval de woningen passen binnen het bestemmingsplan is hier vergunningtechnisch geen termijn aan gekoppeld.

   Daarna worden ze verwijderd en afhankelijk van de restlevensduur elders herplaatst. We zetten in op de garanstellingsregeling van de overheid waarbij na de eerste exploitatietermijn het rijk woning terugneemt. Nader onderzoek hierop is noodzakelijk.
6. Criteria om te bepalen wat een locatie geschikt maakt voor het plaatsen van flexwoningen. (een toetsingskader)
   Zie achtergrondinformatie paragraaf 9 Locatieanalyse
7. Locaties in Borne die aan deze criteria voldoen.
   Worden uitgewerkt in fase 2 en aan de raad aangeboden.
8. Inzicht in de mogelijkheden en voorwaarden om flexwoningen te laten ontwikkelen door private ontwikkelaars en/of de ontwikkeling als gemeente zelf ter hand te nemen.
   Zie achtergrondinformatie paragraaf 8 p 9.
9. Inzicht in de mogelijkheden en voorwaarden om de subsidie Taskforce Tijdelijke Huisvesting en overige subsidie- en financieringsmogelijkheden in te zetten om flexwoningen te (laten) bouwen
   Subsidie aanvragen zijn gekoppeld aan concrete locaties. Dat volgt dus later.
10. Een communicatie- en participatieplan. Hieruit wordt duidelijk hoe de gemeente en de initiatiefnemers in verschillende fases van het proces inwoners - en in het bijzonder direct omwonenden - informeren en betrekken. Onderdelen zijn:
    - Duidelijkheid over het proces dat borgt dat inwoners tijdig worden geïnformeerd over, en inhoudelijk worden betrokken bij, de ontwikkeling van flexwoningen, vooral als dit in hun omgeving gebeurt.

    Zie achtergrondinformatie paragraaf 7.2 communicatie en participatie

---

D66 januari. Vragen Ridderspoortje

1. Wat betekent het, als in een opvolgend bestemmingsplan, dat gereed komt voor het verstrijken van de eerste 15 jaar, het perceel van bestemming ‘maatschappelijk’ wijzigt in ‘wonen’? Dan kan wonen gecontinueerd worden.

Indien er sprak is van een omgevingsvergunning vindt er geen bestemmingsplanwijziging plaats. Na afloop van de vergunning is het vigerend BP van kracht

2. Waar zijn de opvolgende locaties, als de 15 jaars termijn voorbij is?
   Deze vraag is in deze fase van het proces niet te beantwoorden.

3. Hoe wordt straks het perceel van de Jan Ligthartschool ingevuld?
   Deze vraag is in deze fase van het proces niet te beantwoorden. De uiteindelijke bestemming van de locaties maakt onderdeel uit van het afwegingskader fase 2.

4. Waarom een plan voor Flexplekken op een inbreidingslocatie?
   Ruimte is schaars. Zowel in- als uitbreidingslocaties worden bekeken.

5. Wat maakt het Ridderspoortje als locatie nu wel geschikt (in 2017 niet)?
   Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.

6. Hoe is de keuze gemaakt voor het Ridderspoor?
   Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.

   Is het niet veel verstandiger om de verkorte route van de Crisis en Herstelwet in te zetten om, op deze 1400 m2 van het Ridderspoortje, een plan van 6 of 7 normale, fatsoenlijke, sociale huurwoningen met voortvarendheid uit te voeren? En elders in Borne ook?
   Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.
   a. Staat het college van B&W van de gemeente Borne “open” voor een burgerinitiatief waarbij in samenwerking met marktpartijen en de gemeente een passende invulling aan het perceel wordt gegeven: een invulling die enerzijds past binnen de behoefte van de gemeente Borne (bestemmingsplan en woningbehoefte) en die anderzijds recht doet aan de situering van het perceel in een woonwijk op een zichtlocatie aan een invalsweg vanaf de autosnelweg A35 naar het centrum van de gemeente?
   Deze vraag valt buiten het project flexwonen.

7. Hoe en wanneer komt er een integraal plan?
   Is een integrale visie niet een juistere aanpak, en ook de wensen bewoners mee te nemen?
   In de woonvisie is flexwonen structureel opgenomen. De uiteindelijke bestemming van de locaties maakt onderdeel uit van het afwegingskader fase 2.

   Vindt het college het logisch en wenselijk om eerst voor het gehele perceel (Ridderspoortje en Jan Ligthartschool) een visie op de inrichting te ontwikkelen en vast te stellen? Op deze wijze wordt immers ad hoc invulling met een zeker afbreukrisico voorkomen.
   Zie bovenstaand.

8. Waarom het plan niet op gemaakt op ‘levensloop-afsluiters’ uit de eigen wijk
   Project betret huisvesting spoedzoekers. Indien huurders uit de wijk interesse hebben in deze woningen en een huurwoning achterlaten die voor de doelgroep kan worden ingezet kunnen ook zij in aanmerking komen voor deze woningen.

9. Door wie zijn de zwaluwnesten aan het Ridderspoortje verwijderd?
   Deze vraag valt buiten het project.

10. Waarom wordt de groenvisie niet gehanteerd?
    Deze vraag is in deze fase van het proces niet te beantwoorden.

11. Waarom hier geen hospice toegestaan?
    We onderzoeken voor locaties de geschiktheid voor flexwoningen. Deze vraag valt daarmee buiten het project.

12. Waarom wordt de woonvisie niet gehanteerd? Staat in de “Actualisatie woonvisie” iets over flexwoningen?
    In de geactualiseerde woonvisie worden flexwoningen opgenomen.

13. Is er onderzoek gedaan naar behoefte aan flex? Welk onderzoek is dat?
    a. Op basis van welke info is er nu een behoefte aan flex gesignaleerd
       WBO.
       De cijfermatige data met betrekking tot de trends en ontwikkelingen en de daarop gebaseerde prognoses op de Bornse woningmarkt zijn geleverd door een tweetal onderzoeksrapporten. Ten eerste wordt periodiek (één keer per drie jaar) door de gemeenten Borne en Hengelo en de woningcorporatie Welbions onderzoek verricht naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in beide gemeenten. Dit onderzoek is voor het laatst in 2020 uitgevoerd door RIGO Research en Advies en verwoord in het rapport “De Woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020”. Daarnaast is door Tellers en Benoemers in 2021 het “Woningbehoefteonderzoek Gemeente Borne” opgesteld. Doel daarvan is, het benodigde/gewenste aantal en type woningen te bepalen voor de periode tot 2032.
    b. Hoeveel mensen zoeken dit flexconcept echt?
       Zie achtergrondinformatie paragraaf 5 tabel 1.
    c. Hoe is het mogelijk dat er geen inzage is in de behoefte aan flex en de nodige locaties?
       De behoefte aan flexwoningen en de locaties daartoe zijn in de besloten raadsvergadering op 8 november jl. aan de orde geweest.
    d. Is er een onderzoek voorhanden waaruit de (dynamische) behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief blijkt? Zo nee: vindt het college het logisch om ter voorkoming van kapitaalvernietiging zo’n behoefte-onderzoek op korte termijn uit te voeren?
       De behoefte komt voor een belangrijk deel voort uit taakstellingen vanuit het rijk. Daarnaast wordt de reguliere behoefte onderbouwd door de in het bovenstaande genoemde onderzoeken.
    e. Mocht uit zo’n onderzoek noodzaak en behoefte blijken: is er een onderzoek voorhanden naar hiertoe geschikte locaties in de gemeente?
       Zie antwoord op vraag 6.
    f. Zo ja: hoe scoort voorliggende locatie in dit locatieonderzoek? Zo nee: vindt het college het logisch om uit het oogpunt van geschiktheid zo’n locatieonderzoek op korte termijn uit te voeren?
       Locatieafweging vindt plaats in fase 2. Zie verder antwoord op vraag 6.

14. De gemeente suggereert dat zij bereid is de (im)materiële lasten van (in)directe gevolgen op zich te nemen. Klopt deze conclusie?
    Het is onduidelijk waar met deze vraag op gedoeld wordt.

15. Is het niet beter een flexlocatie op een weiland te situeren aan de dorpsrand? Nulpunt / eindsituatie
    We onderzoeken voor locaties de geschiktheid voor flexwoningen. Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.

16. Waarom is nou exact de strategische visie losgelaten en overgestapt op Welbions?
    Het is onduidelijk waar met deze vraag op gedoeld wordt.

17. Waarom niet v.w.b. 'flex' de kavels van Welbions in de Bornse Maten benutten.
    We onderzoeken voor locaties de geschiktheid voor flexwoningen. Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.

18. Welke andere mogelijkheden voor flex zijn er?
    We onderzoeken voor locaties de geschiktheid voor flexwoningen. Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.

19. Wat als de bedoelde flexwoningen er langer dan 15 jaar staan. Betaalt Welbions dan de subsidies terug?
    Deze vraag is in deze fase van het proces niet te beantwoorden.

20. Is de wethouder van mening ook dat de bestaande parkeerproblemen in de Akelei opgelosten moeten?
    Deze vraag valt buiten het project.

21. Is de 22 december datum correct (= uiterste inlevermoment offertes aannemingsbedrijven aan Welbions)?
    Proces is gewijzigd. Dit is niet meer aan de orde.

22. M.b.t. datum 22 december. Kunt u garanderen dat aan alle voorwaarden vervuld is?
    zie antwoord vraag 21.

23. Hoe gaat dat met de doorstroming van *uit* de flex?

    Het huurrecht is van toepassing. Verhuurder dient te zorgen voor passende herhuisvesting.

24. 350.000 euro naar Welbions. Kan het geld uit de stimuleringsregeling. Of niet de 3,5 ton niet beter gestopt in 6 -10 langjarige woningen gestoken?
    We onderzoeken voor locaties de geschiktheid voor flexwoningen. Geschiktheid en voorwaarden worden gewogen in fase 2.

25. opstallen volgen de grond. Na 15 jaar grond en opstallen dan dus naar de gemeente. Wat is juist in dit verhaal?
    Deze vraag is in deze fase van het proces niet te beantwoorden.

Aanvullend:

26. Past de realisatie van flexwoningen gezien het bestemmingsplan binnen de definitie van sociale en openbare voorzieningen?
    Nee

27. Is het college bereid planschade voor belanghebbenden bespreekbaar te maken?
    Recht op planschade is wettelijk geregeld.

28. Tot slot: suggesties en tips van de VVD dd 2 januari 2023 zijn verwerkt in de startnotitie.