Raadsvoorstel

Raadsvergadering
12 december 2023

Agendapunt
Afwegingskader tijdelijke sociale woningbouw

Nummer
23int08041

Onderwerp
Afwegingskader tijdelijke sociale woningbouw

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Er is een woningtekort in vrijwel alle gemeenten in Nederland en zeker ook in Borne.
Daarom wil de gemeente Borne de huisvestingsopgave aanpakken. Daarbij ziet zij deze opgave onderverdeeld in 3 pijlers welke allen even belangrijk zijn. Het betreft de reguliere behoefte als gevolg van de ontwikkeling van de Bornse bevolking, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de steeds toenemende huisvestingsopgave rondom verschillende migrantenstromen.
Dit betekent dat er meer gebouwd moet worden in de gemeente Borne. Zowel in permanente woningbouw als in tijdelijke sociale woningbouw. Om tot een goede afweging te komen of locaties geschikt zijn voor tijdelijke woningbouw is een afwegingskader opgesteld.
Hiermee wordt tevens voldaan aan de vraag voor een actualisatie van de startnotitie tijdelijk sociale woningbouw.

1 Inleiding

Huisvestingsopgave als vertrekpunt

De huisvestingsopgave is, ook in relatie tot migratie, al vaak besproken. De huisvestingsopgave kan worden onderverdeeld in 3 pijlers:

1. De woningbehoefte als gevolg van de reguliere ontwikkeling van de bevolking in de gemeente (dit gaat over jongeren, starters, ouderen) en de bovenregionale functie van de Bornsche Maten;
2. De woningbehoefte van bijzondere doelgroepen zoals bijvoorbeeld uitwonende studenten, mensen met sociale of medische urgentie (bijvoorbeeld scheiding), mensen die uitstromen uit een intramurale situatie en woonwagenbewoners en;
3. En de woningbehoefte als gevolg van migratie. Migratie is de verplaatsing van groepen mensen van de ene plaats naar de andere.

Pijler 1: Huisvesting reguliere woningbehoefte

Het huidige woningtekort en het stijgend aantal inwoners vraagt ook in Borne om een groei van de

woningvoorraad. De gemeente Borne zal tot 2035 nog groeien. Daarna wordt een licht dalende lijn verwacht. Op basis van een woningbehoefteonderzoek (Tellers en Benoemers, 2021) lijkt een groei van 2279 inwoners (960 huishoudens), de komende 10 jaar, een realistisch scenario. Hierbij is geen rekening gehouden met een toename van het aantal te huisvesten statushouders zoals in 2022 en 2023 is ontstaan.

Bijzonder is dat de autonome groei (de groei van het aantal inwoners zonder instroom van mensen van buiten de gemeente) een lichte krimp van de bevolking laat zien. De groei van Borne is dus sterk afhankelijk van migratie; vooral van inwoners afkomstig uit nabijgelegen gemeenten. Veel jongeren (20-35 jaar) verlaten daarnaast de gemeente vanwege studie of werk. Ook het zeer beperkte woningaanbod om in te kunnen stromen op de woningmarkt lijkt hiervan een oorzaak.

De gemeente Borne heeft de ambitie de komende 10 jaar voldoende passende woningen bieden voor haar inwoners (Woonvisie 2022+). Hierbij zet de gemeente onder andere in op:

- Het realiseren van meer koopwoningen voor ouderen en starters
- Het, in samenwerking met woningbouwcorporaties, vergroten van het aantal huurwoningen voor mensen uit de primaire doelgroep (mensen met een jaarinkomen waarmee men in aanmerking komt voor huurtoeslag)
- Het zoeken naar locaties voor (tijdelijke) sociale huurwoningen om de directe woningnood op te vangen.

Pijler 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen
Het aantal spoedzoekers in de gemeente Borne loopt snel op. Spoedzoekers zijn jongeren, statushouders en mensen die, bijvoorbeeld door een scheiding, op korte termijn een woning nodig hebben. Een indicatieve huisvestingsopgave gaat uit van 51 woningen die al in 2023 nodig zijn, waarvan 25 voor statushouders en 26 jongeren en overige spoedzoekers. Een plan om tijdelijke sociale huurwoningen in te zetten wordt op dit moment uitgewerkt. De eerste 24 tijdelijke woningen worden in de 2e helft 2024 gerealiseerd aan de Tichelkampweg in Borne. Daarnaast worden 26 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Welbions op de Bornsche Maten
Door extramuralisering van zorg moeten mensen langer zelfstandig blijven wonen; ook bij een toenemende zorgvraag (Woonvisie 2022+). Het aantal huishoudens met mensen van 65 jaar en ouder neemt, tot 2040, met ongeveer 1000 huishoudens toe. Een groot deel van deze groep woont nog in een sociale huurwoning. De gemeente zet in op het bouwen van levensloopbestendige woningen en mogelijkheden om bestaande woningen levensloopbestendig te maken.

Er ontstaat een grotere behoefte aan beschermde en beschutte woonvormen voor: ouderen, mensen met een GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg)-indicatie en mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij zijn ook bijbehorende voorzieningen, een sociaal duurzame leefomgeving, voor deze doelgroep van belang.

Samen met zorgpartners wil de gemeente Borne het mogelijk maken dat ouderen en andere kwetsbare doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (Woonvisie 2022+). Een verdere uitwerking vindt plaats met een integrale woon-zorgvisie en een uitvoeringsplan. Toegespitst op vier uitgangspunten:

- Voldoende betaalbare en passende woningen
- Evenwichtige verdeling over Twentse gemeenten
- Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk
- Inzet op preventie.

Pijler 3: Huisvesting als gevolg van migratie
In 2021 hadden 4,2 miljoen mensen in Nederland een migratieachtergrond. Dit is 24 procent van de Nederlandse bevolking. In 2050 heeft, afhankelijk van de hoogte van het migratiesaldo, tussen 31 en 40 procent van de Nederlandse bevolking een migratieachtergrond (Verkenning bevolking 2050, 2021).

De afgelopen jaren is migratie steeds belangrijker geworden voor de bevolkingsgroei en daarmee ook voor de groei van de woningbehoefte. De natuurlijke aanwas (het saldo van het geboorte- en sterftecijfer) is de laatste jaren rond het nulpunt komen te liggen, terwijl het migratiesaldo (het saldo van emigranten en immigranten) is toegenomen. In 2022 was dit migratiesaldo zelfs 224 duizend, onder andere door de ongeveer 108 duizend Oekraïense vluchtelingen die naar Nederland kwamen.

Het hoge migratiesaldo in combinatie met de verdergaande daling van de huishoudgrootte én de vergijzing vergroot de woningbehoefte. Ongeveer de helft van de woningbouw-opgave in Nederland is gerelateerd aan de bevolkingsgroei die weer voor een groot deel het gevolg is van migratie (Integrale visie op de woningmarkt, 2023). De andere helft van de bouwopgave is nodig om het huidige tekort in te lopen en voor vervanging van woningen.

Migranten hebben vaker een lager inkomen en wonen veelal in een goedkopere huur- of koopwoning. Hiermee kan de vraag naar betaalbare woningen door migratie toenemen. Asielmigranten wonen na 4,5 jaar vaker in een corporatiewoning. Arbeids- of gezinsmigranten wonen vaker dan andere migranten in een koopwoning. Kennismigranten hebben gemiddeld meer te besteden dan andere arbeidsmigranten en zij wonen vaker in een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatie-grens of een koopwoning in de hogere prijssegmenten.

Afwegingskader
U heeft verzocht om een toetsingskader op te stellen zodat mogelijke locaties voor tijdelijke sociale woningbouw afgewogen kunnen worden. En daarnaast heeft u op d.d. 26 september 2023 een amendement aangenomen de opgave voor tijdelijke versnelde woningbouw voor 2024 en verder te beoordelen aan de hand van een nieuwe notitie met: duidelijke richtlijnen over participatie, communicatie, besluitvorming, criteria waaraan de besluitvorming objectief getoetst kan worden en een financiële paragraaf.

2 Beoogd resultaat
Uitvoering geven aan het amendement en een toezegging aan de raad.

3 Argumenten
3.1 Geactualiseerde kaders
De eerder opgestelde startnotitie bevatte gedateerde informatie. Het nieuwe afwegingskader kent dezelfde fases als die eerder gehanteerd zijn in de vorige startnotitie, met een fase erbij waarin de afronding vastgelegd is. Dus daarmee is het proces inhoudelijk niet anders geworden. Vanaf nu zijn deze fases bij iedere ontwikkellocatie toepasbaar.

3.2 Afwegingskader
Het toetsingskader is in de basis opgesteld via een notitie van het Planbureau voor de Leefomgeving “Ruimte voor flexwoningen, naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte”. Zij adviseren gemeenten om de afwegingen plaats te laten vinden op basis van beschikbaarheid en geschiktheid, waarbij geschiktheid meer interpretatieruimte kent. De criteria voor geschiktheid zijn dan ook tot stand gekomen door verschillende toetsingskaders van andere gemeenten te combineren.

3.3 In 5 fasen naar realisatie
De uitwerking van het proces is vormgegeven in 5 fasen. Dit geeft een helder inzicht aan iedereen die een rol in het proces tot realisatie heeft en brengt consistentie in de aanpak. Het geeft inzicht wanneer college dan wel raad een besluit gaat nemen en wanneer inwoners kunnen participeren. Het geeft ook inzicht in de rol van de beoogde (externe) ontwikkelaar. Tot nu toe worden alle (tijdelijke) sociale huurwoningen in Borne door de woningcorporatie Welbions gerealiseerd. Maar dit kan in de toekomst eventueel ook door een andere corporatie of ontwikkelaar plaatsvinden mits deze voldoet aan de vereisten die een sociale huurwoning vraagt zoals bijvoorbeeld een lange instandhoudingstermijn en onderdeel uitmaken van de verdeelsystematiek voor de toewijzing van woonruimten. In de bijlage met definities is dit nader beschreven.

3.3 Definities
Er worden rondom de besluitvorming over versnelde woningbouw veel verschillende vaktermen gebruikt. In de bijlage worden de definities beschreven om verwarring te voorkomen.

4 Kanttekeningen
4.1 Duidelijke spelregels
Het afwegingskader is niet volledig objectief te maken. Duidelijke spelregels zijn geen garantie voor gedragen besluiten.

5 Kosten, baten en dekking
In fase 3 worden de kosten in beeld gebracht met eventuele consequenties voor het college of raad.

6 Vervolg na besluitvorming
Na de vaststelling van dit afweegkader en bijbehorende fasering zal ze bij alle toekomstige ontwikkellocaties voor tijdelijke woningbouw gehanteerd worden.

Voorstel
Het afwegingskader voor tijdelijke sociale woningbouw (bijlage 23bij10044) vast te stellen.

Bijlage(n)

23int08042	Raadsbesluit Afwegingskader tijdelijke sociale woningbouw
23bij10044	Afwegingskader tijdelijke sociale woningbouw
23bij10045	Definities

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