1. Inleiding

In lijn met het landelijke woningtekort is ook in de gemeente Borne dringend en zo spoedig mogelijk behoefte aan extra woningen, om te voldoen aan de behoefte van de Bornse inwoners en de landelijk opgelegde opgave voor huisvesting van statushouders (vluchtelingen die in Nederland mogen blijven). Naast de bestaande woningbouwopgave is een versnelling nodig, te realiseren met tijdelijke demontabele flexwoningen om aan de acute vraag te voldoen.
Hiervoor wil de gemeente Borne in 2023 51 tijdelijke (flex)woningen realiseren voor de verschillende doelgroepen. Immers, flexwoningen zijn er voor een beperkte tijd en kunnen daarna verwijderd of verplaatst worden.
Daarnaast volgt er een mogelijke extra instroom van vluchtelingen. De herhuisvesting van deze vluchtelingen is echter geen onderdeel van dit project.

Dit startdocument flexwonen Borne 2023 e.v. heeft tot doel:

1. De voorlopige uitgangspunten en procesafspraken voor de ontwikkeling van de verschillende locaties vast te stellen
2. Een planning te beschrijven met kritische mijlpalen om overzicht te geven en in regie te blijven over het versnellen van de huisvesting.

2. Aanleiding

De druk op de woningmarkt en, als gevolg daarvan, de woningtekorten zijn hoog. Dat geldt niet alleen voor Borne, maar voor heel Nederland. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kunnen kopen of huren.
In heel Nederland zijn hiervoor tot 2030 900.000 nieuwe woningen nodig, waarbij vooral behoefte is aan betaalbare woningen. Minister de Jonge van VRO heeft daartoe middels het sluiten van regionale woondeals versnelling nieuwbouw in gang gezet.
Ook in de gemeente Borne is er sprake van een woning tekort, met name voor de één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder de doelgroepen starters en senioren. Aan het oplossen van het woningtekort draagt Borne versneld bij met het sleutelproject de Bornsche Maten met 400 extra woningen in met name het (middel)dure segment. Dit biedt onvoldoende oplossing voor de doelgroepen in het goedkope (en middeldure)segment.

Het is daarom van belang de versnelling in 2023 uit te voeren door in 2023 51 woningen te realiseren. Hierdoor is er urgentie op de besluitvorming om de planprocedure zorgvuldig uit te voeren, bewoners- en stakeholders bijeenkomsten te organiseren en tijdig de woningen in te kopen zodat de levering (incl. bouw- en woonrijpmaken) is geborgd.

Kortom de gemeente Borne staat voor een kwantitatieve en kwalitatieve opgave om te voldoen aan de gemaakte huisvestingsafspraken en regie te houden op dit proces. In het belang van de inwoners van Borne en in het belang van nieuwkomers.

Vanaf 2036 zal de reguliere instroom (niet zijnde asielzoekers) van inwoners opgevangen kunnen worden in de reguliere woningmarkt (bron Tellers en Benoemers; 2021). In welke mate er dan nog behoefte is aan flexwoningen voor externe instroom is onbekend en hangt in grote mate af van mondiale migratiestromen. Dat bepaald mede het tempo waarop de tijdelijke woningen weer verwijderd kunnen worden.

3. Samenvatting

In lijn van het landelijke woningtekort is ook in de gemeente Borne dringend en zo spoedig mogelijk behoefte aan extra woningen, om te voldoen aan de behoefte van de Bornse inwoners en de landelijk opgelegde opgave voor huisvesting van statushouders (vluchtelingen die in Nederland mogen blijven). Hiervoor zijn op korte termijn de eerste woningen nodig om zo eigen inwoners te kunnen huisvesten. Voor 2023 bedraagt het aantal woningzoekende circa 94 mensen waarvoor circa 51 woningen nodig zijn. Dit komt bovenop de huidige woningbouw plannen van de gemeente Borne.

Er wordt gekozen voor flexwoningen die tijdelijk en snel geplaatst kunnen worden op beschikbare locaties. Na 2036 neemt de woningbehoefte naar verwachting af en kunnen deze tijdelijke woningen gefaseerd verwijderd worden.

Snel handelen is geboden en kan ook met tijdelijke woningen passend binnen de omgeving; gebruik van gemeentelijke gronden; het toepassen van de versnelde procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning conform de crisis- en herstelwet en standaarden voor het woningbouwprogramma en reeds beschikbare methoden met borging van de esthetische kwaliteit van woningen.

De gemeente Borne hecht juist voor deze tijdelijke woningen grote waarde aan de kwaliteit van de woonomgeving.
Participatie op kwaliteit van de omgeving is van groot belang, zowel in de onderzoeksfase als bij de ontwikkel- en realisatiefase. Sociale cohesie en daarmee leefbaarheid is cruciaal en wordt zo goed mogelijk geborgd door een mix van doelgroepen c.q. voorkomen van doelgroepvorming door te grote concentraties per doelgroep te huisvesten. In samenspraak met de betreffende omwonenden is aandacht voor en wordt gewerkt aan een programma voor sociale cohesie.

Om tot resultaat te komen werken we met 4 fasen met de volgende doelen:

- fase 1: aanwijzen potentiële onderzoekslocaties ter nadere verkenning voor 7 februari 2023
- fase 2: aanwijzen ontwikkellocaties op basis van locatieverkenning voor 1 juni 2023
- fase 3: uitwerking locaties naar DO inclusief eventuele planwijziging voor 1 oktober 2023
- fase 4: realisatie (en exploitatie) voor 31-12-2023 rekening houdend met uitloop in 2024.

Voor de opgave na 2023 is een verdere uitwerking van aantallen en doelgroepen nodig voordat hierover een besluit genomen wordt. Dit valt buiten deze opgave.

4. Uitgangspunten

Het project kent een grote urgentie, waarbij een ongekende proces- en realisatiesnelheid nodig is. Daarvoor is het project in vier fasen opgedeeld:

- Fase 1: Plan van aanpak inclusief vaststellen basisuitgangspunten
- Fase 2: Locatieverkenning, SO en ontwikkel- en exploitatieaanpak
- Fase 3: Planologsicheprocedure en definitiefontwerp
- Fase 4: Realisatie (en start exploitatie)

Bij de uitwerking is de communicatie en participatie van onze inwoners belangrijk. Vanaf begin fase 2 wordt hier expliciet tijd voor gemaakt en wordt de input meegewogen bij de te maken keuzes over de locatieontwikkelingen. Consequentie is dat de snelheid van de locatie uitwerking daardoor enkele weken later afgerond wordt met het risico de reeds toegezegde subsidiegelden voor ’t Ridderspoortje kwijt te raken(€ 72.000) en we mogelijk te laat zijn voor het aanvragen van nieuwe subsidies en/of de inkoop van flexwoningen waarop momenteel een run plaats vindt door met name woningcorporaties.

Onderstaande uitgangspunten zijn van kracht:

1. Tijdelijke huisvesting is opgenomen in de Woonvisie gemeente Borne 2022+
2. Het project tijdelijke huisvesting focust zich op spoedzoekers.
3. Uitgangspunt is een mix van doelgroepen c.q. voorkomen van doelgroepvorming door te grote concentraties per doelgroep te huisvesten. In fase 2 wordt hiervoor per locatie een voorstel gedaan.
4. De kwantitatieve opgave richt zich primair op de woningbehoefte spoedzoekers 2023 zijnde tenminste 51 flexwoningen. Hiervoor worden meerder locaties onderzocht.
5. Uitwerking van maatvoering en kwaliteit van de woningen vindt plaats op basis van de dan actuele Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) in samenwerking met de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland; Aedes.
6. De conceptenboulevard is het referentiekader voor de gevraagde esthetische kwaliteit https://conceptenboulevard.nl
7. Voor de aangewezen locaties met de daarbij behorende aantallen flexwoningen, kan de versnelde procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning conform de crisis- en herstelwet worden toegepast en wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is daarmee *geen* permanente woningbouw mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt de reguliere voorbereidingsprocedure (acht weken met mogelijkheid tot zes weken verlenging).
8. Voor tenminste de projecten in 2023 is Welbions de beoogde ontwikkelaar en verhuurder, onder voorbehoud van het Didam-arrest. De randvoorwaarden zijn reeds vastgelegd in de Prestatieafspraken Borne 2022-2023. In de periode daarna zijn er ook andere ontwikkelaars mogelijk.
9. Participatie van de samenleving bij de uitwerking van de tijdelijke huisvesting is cruciaal voor draagvlak en optimaal resultaat. Dat vindt plaats door middel van
    a) Ophalen ideeën over potentiële ontwikkellocaties (fase 2)
    b) Klankbordgroepen per ontwikkellocatie gericht op kwaliteit van inrichting en aankleding buitenruimte (schoon/heel/veilig) en borgen sociale cohesie (fase 3 en 4)
10. Een flexwoning wordt geplaatst voor 15 jaar met een optie tot verlenging van nog eens 15 jaar. Daarna wordt de woning verwijdert en krijgt de locatie de definitieve invulling.

4.1 Wat zijn spoedzoekers

Iedereen in Borne die met spoed een woning nodig heeft: jongeren, statushouders, gescheiden mensen, senioren die willen doorstromen naar een passender woning, mensen die uitstromen vanuit maatschappelijke opvang die zelfstandig gaan wonen.

4.2 Wat is een flexwoning?

Een flexwoning in deze context is een duurzame energiezuinige woning die voldoet aan het bouwbesluit en een levensduur heeft van tenminste 45 jaar en op termijn verplaatsbaar is. Een flexwoning wordt geplaatst voor 15 jaar met een optie tot verlenging van nog eens 15 jaar. Daarna wordt de woning verwijdert en krijgt de locatie een andere invulling.
Voor de esthetische kwaliteit is de Conceptenboulevard (www.conceptenboulevard.nl) referentiekader. De kwaliteit van de woningen hebben een kwaliteit die tenminste een levensduur 45 jaar moeten hebben.

5. De kwantitatieve opgave

Op basis van verschillende bronnen en onderzoeken is een inschatting gemaakt wat de woningbehoefte in 2023 en in de periode tot 2033 is. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in tabel 1. De aantallen voor 2023 zijn redelijk hard. De aantallen na 2023 een grove inschatting, mede afhankelijk van mondiale migratiestromen. Hiervoor wordt in kwartaal 3 2023 opnieuw een inschatting van gemaakt.

De huidig geplande nieuwbouw in de gemeente Borne is voor een belangrijk deel gericht op gezinnen in de particuliere koopsector en is daarmee niet toereikend om dit tekort in te lopen. Kortom, naast

structurele uitbreiding van kleine en goedkope woningen is het ook zaak om nu tijdelijke woningen te realiseren.

Tabel 1: Indicatieve huisvestingsopgave spoedzoekers 2023 (zeer indicatief tot 2033)

Doelgroep	**# woning-zoekende 2023**	**aandeel 2023**	**Benodigd aantal woningen 2023(4)**	**# woning-zoekende tot 2033**	**aandeel tot 2033**	**Benodigd aantal woningen tot 2033(4)**
Jongeren Borne (1)	18	19 %	14	180	19%	135
Statushouders (2)	60	63 %	25	600	65%	285
Overig(3)	16	18 %	12	150	16%	113
Totaal	**94**	**100 %**	**51**	**930**	**100 %**	**533**

Toelichting tabel 1:

(1) Tot 2033 wordt een huisvestingsopgave verwacht van 180 jongeren (t/m 23 jaar) uit Borne. Daarna zal deze instroom passen binnen de reguliere marktdoorstroming doordat de verwachting is dat het aantal ouderen in Borne vanaf 2033 zal afnemen (bron Tellers en Benoemers; 2021)

(2) Het huidige aantal statushouders in Borne is bekend. Naar verwachting neemt dat aantal tenminste de komende 10 jaar met tenminste het zelfde aantal per jaar toe (bron: Min. BZK: brief 27 september 2022))

(3) Aannames op basis van demografische gegevens uit woningmarktmonitor gemeente Borne en betreft gescheiden mensen, senioren, mensen die uitstromen vanuit maatschappelijke opvang die zelfstandig gaan wonen.

(4) Bij de doelgroepen jongeren, uitstromers maatschappelijke opvang, senioren en gescheiden mensen zijn we uitgegaan van een 50/50-verdeling van één en twee persoonshuishoudens. Voor statushouders, waaronder op termijn wellicht ook Oekraïners hanteren we de gemiddelde huishoudensdichtheid van Borne van circa 2,4. Voor 2023 betekent dit 26 één- en tweepersoons- en 25 gezinswoningen.

De bouwopgave 2023 betreft 51 woningen, waarvan 25 voor statushouders en 26 voor jongeren/overigen. Bij de locatie uitwerking wordt bepaald welke mix van woningen er komt. Dat is het eerste sturingsmiddel voor doelgroepenmix (verschillende woonbehoeften). De meeste sturing zit bij de woningruimteverdeling (toewijzing) van Welbions. Vanuit leefbaarheid is een gemengde samenstelling van doelgroepen uitgangspunt.
Ook het doorstromen van huidige huurders naar nieuwe flexwoningen heeft invloed op de uiteindelijke verhouding van de doelgroep per locatie.

5.1 Doorstromen van vaste naar tijdelijke huisvesting

Wanneer inwoners van de gemeente Borne interesse hebben in de tijdelijke woningen en een reguliere woning achterlaten bevordert dat de doorstroming van woningen en draagt dus direct bij aan de huisvestingsopgave. Hiervoor dient zowel de woning als de omgeving kwalitatief interessant te zijn omdat mensen een vaste woning opgeven voor een tijdelijke woning.

6. De Kwalitatieve Opgave

6.1 Kwaliteit woningen en leefomgeving

De gemeente Borne stelt veel belang in de esthetische uitstraling en kwaliteit van de woningen en inrichting van de leefomgeving en hecht daarbij aan schoon, heel en veilig. Dit vergroot onder bewoners het gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid, voor zowel de woning als de omgeving en daarmee de leefbaarheid. Bij tijdelijke huisvesting – minder binding- is dat minder van zelfsprekend en

daarmee is de kwaliteit van een tijdelijke woning en de inrichting van de omgeving van deze woning extra belangrijk.

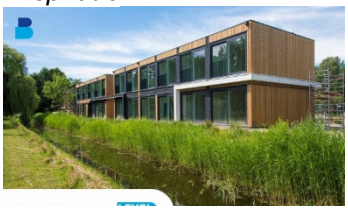
De fysieke kwaliteit wordt bepaald door

- Uitstraling en comfort van de woning
- De kwaliteit van de aankleding en uitstraling van buitenruimte
- Schoon, heel en veilig van de woning en de buitenruimte
- Aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid zoals school en supermarkt

Uitwerking van de maatvoering en kwaliteit van woningen vindt plaats op basis van de dan actuele Woonstandaard gekoppeld aan de specifieke product-markt-combinatie (PMC) www.conceptueelbouwen.nl. De woonstandaard is ontwikkeld om in de nieuwbouw een betere afstemming tussen vraag en aanbod te bereiken. Het is basisgereedschap voor meer sturing op het aanbod. Het bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt om vormen van standaardisatie zodat productie doelgerichter en grootschaliger kan worden georganiseerd". De Woonstandaard geeft de basiseisen per Product Markt Combinatie (PMC) aan en is een publicatie van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) in samenwerking met de brancheverenigingen van woningcorporaties in Nederland; Aedes. Onderdeel hiervan is de norm BENG, bijna energie Neutrale woningen, zoals ook opgenomen in de te actualiseren Woonvisie gemeente Borne 2022+ (geplande vaststelling raad mei 2023).
In de Conceptenboulevard zijn diverse woningen uitgewerkt die voldoen aan de Woonstandaard. De daarin gepresenteerde esthetische kwaliteit voor de flexwoningen (PMC 11,12,13,14) wordt voor de gemeente Borne gehanteerd als referentiekader voor de gevraagde esthetische kwaliteit https://conceptenboulevard.nl

foto's: enkele flexwoningen uit de conceptenboulevard ter inspiratie



6.2 Kwaliteit van samenleven:

6.2.1 Differentiatie

Een gemengde samenstelling van doelgroepen is uitgangspunt. In fase 2 wordt per project een uitwerking gemaakt van de samenstelling, rekening houdend met de huisvestingsvraag per doelgroep.

6.2.2 Cohesie

De sociale cohesie of het ontbreken daarvan bepaalt in grote mate het gevoel van welzijn, voor de omwonenden en voor de nieuwe bewoners. Afhankelijk van de doelgroep en het draagvlak in de omgeving zal hier meer of minder aandacht voor nodig zijn. Elkaar kennen en begrijpen is de basis van prettig samenleven. Als overheid willen we dat stimuleren en faciliteren. Hiervoor is vanaf fase 2 aandacht.

7. De aanpak

7.1 Snelheid

Voor de opgave versnelde huisvesting zijn alle potentiële huisvestingslocaties in de gemeente Borne beschouwd. Om snelheid te maken en de eerste woningen eind 2023 begin 2024 daadwerkelijk op te leveren is gekozen voor onbebouwde locaties in eigendom van de gemeente waar geen (definitieve) toezegging aan derden zijn gedaan. De tijdelijke huisvesting wordt in de actualisatie van de woonvisie

structureel opgenomen (vast te stellen in de raad in mei 2023). Tabel 2 “Planning” geeft de doorlooptijden en de resultaten per fase op hoofdlijnen weer.

Tabel 2: Planning

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4
Doel	Definiëren opgave en ontwerp uitgangspunten met procesvoorstel	Uitwerken Locatiekeuze en programma (inhoud en financieel) obv schetsontwerp	VO/DO Planologische wijziging inkoopwoningen	Realisatie en exploitatie
Gereed	Januari 2023	Eind mei 2023	Oktober 2023	December 2023 (1)
Besluitvorming	***B&W; 24 jan:*** Besluitvorming startnotitie ***Pol. Beraad; 26 jan:*** Beeldvorming en oordeelsvorming; voorbereiding raad ***Raad; 31 jan:*** Vaststellen startnotitie	***B&W; 07 februari:*** Besluitvorming onderzoekslocaties; Mondelinge toelichting in Politiek Beraad ***B&W; 18 april::*** Besluitvorming ontwikkellocaties en programma ***Pol. Beraad; 16 mei:*** Beeldvorming en oordeelsvorming; voorbereiding raad ***Raad; 30 mei:*** Vaststellen ontwikkellocaties en programma	B&W besluitvorming; ter info naar de raad	nvt
Rol raad	Procesbesluit Uitgangspunten vaststellen	Besluitvorming locatiekeuze en programma	informerend	informerend
Rol inwoners	nvt	Ophalen ideeën/zorgen/kansen (nieuwe) potentiële ontwikkellocaties	Klankbordgroep per locatie *definitieve locaties *definitieve ontwerpen woningen en inrichting • samenleven	Klankbordgroep per locatie * leefbaarheid realisatie fase en na oplevering * samenleven
Rol (externe) ontwikkelaars		Inspireren Procesgesprek Welbions & de Veste Verkennend gesprek marktpartijen voor 2024 en verder	Participeren in locatie uitwerking	Realisatie en exploitatie
Vaststellen	Startnotitie: Aanleiding Doel en resultaat Procesvoorstel	Ontwikkellocaties (tenminste voor 2023) incl Woonprogramma Stichtingskosten en exploitatiebegroting Proces leverancierselectie Eigendomssituatie	Partnerselectie (realisatie, verhuur, beheer en onderhoud) Leverancierselectie Verhuur afspraken Programma per locatie obv ontwerp uitgangspunten	nvt

(1) rekening houdend met uitloop in 2024

7.2 Communicatie en participatie

Participatie van de samenleving bij de uitwerking van de tijdelijke huisvesting is cruciaal voor draagvlak en optimaal resultaat.

A. Locaties

Het is heel goed mogelijk dat er vanuit de samenleving -inwoners, marktpartijen- suggesties. Inspraak draagt bij aan de kwaliteit en het realiseren van meer draagvlak voor de ontwikkeling. Daarom wordt in fase 2 een brede uitvraag gedaan aan de samenleving waarbij ideeën voorgelegd mogen worden en beoordeeld worden op haalbaarheid en inpasbaarheid.

B. Kwaliteit inrichting woonomgeving

Omwonenden of andere expliciet te benoemen belanghebbende worden vanaf fase 3 betrokken bij de te maken keuzes van de aankleding van de terreinen (schoon/heel/veilig). Hiervoor wordt gedacht aan de inzet van een klankbordgroep per locatie.

C. Samenleven

Met omwonenden of andere expliciet te benoemen belanghebbende wordt samen met de gemeente gekeken welke zorgen er zijn wat betreft samenleven en welke oplossingen er nodig zijn. Samen wordt gewerkt aan een actieve aanpak om deze zorgen(bedreigingen) om te zetten in kansen waarmee de kwaliteit van de samenleving versterkt in plaats van verzwakt. Hierbij kun je denken aan kennismakingsbijeenkomsten, cultuurprogramma's (samen koken, uitwisseling over culturele achtergronden,…), "zo doen wij dat" bijeenkomsten waarin gedeeld en geluisterd wordt waar een ieder waarde aan hecht.

Het participatieproces wordt op hoofdlijnen als volgt vormgegeven:

1. Onderzoeken of er nog potentiële geschikte locaties zijn die niet in fase 1 zijn benoemd. Dit moet spoedig plaats vinden op dat potentiële locaties meegewogen kunnen worden bij de locatiekeuzes (fase 2)
2. Zicht op aandachtspunten, kansen en behoeften van inwoners met betrekking tot specifieke onderzoekslocaties. Tevens bieden van inzicht in de wijze van participatie indien onderzoek locaties worden aangewezen als projectlocaties. Dat doen we door goed te luisteren naar wensen, ideeën en bedenkingen van inwoners. Dit is gericht op de kwaliteit van de omgeving én sociale cohesie. We geven zo veel als mogelijk inzicht in wat er gaat gebeuren (proces) en bieden referentiekader aan de beoogde kwaliteit door sprekende voorbeelden. Daarbij geven we de stakeholders duidelijk aan waarover ze kunnen meepraten (kaders). (fase 2)
3. Klankbordgroepen per ontwikkellocatie gericht op kwaliteit van inrichting en aankleding buitenruimte (schoon/heel/veilig) en borgen sociale cohesie (fase 3 en 4).

Let op: de raad bepaalt de locatiekeuze en woningaantallen. De inwoners denken mee over kwaliteit van de inrichting en sociale cohesie.

Voorgesteld Tijdspad communicatietraject fase 1 en 2

Fase 1:

24 januari: college; besluitvorming startnotitie en startdocument
26 januari: politiek beraad
31 januari: raad; vaststellen startnotitie en startdocument

Fase 2:

07 februari:	college: vaststellen onderzoekslocaties
08 februari:	raadsmemo; informeren raad inzake collegebesluit onderzoekslocaties persbericht
09 februari:	persgesprek + externe communicatie onderzoekslocaties / uitnodiging luistersessies (afsprakendag) via - artikel BorneBoeit - persbericht - informeren dorps- en wijkraden
22 februari:	luistersessies (hele dag, inclusief avond)
23 februari:	persgesprek; korte toelichting over hoe de luistersessies zijn verlopen
14 maart:	bestuurlijk memo; college informeren over de schriftelijke terugkoppeling aan stakeholders
16 maart:	schriftelijke terugkoppeling aan stakeholders, raad en pers - mail stakeholders - raadsmemo - perstoelichting tijdens persgesprek
18 april:	college; besluitvorming ontwikkellocaties
19 april:	collegebesluit en raadsvoorstel naar de raad Informeren omwonenden van de ontwikkellocaties en uitnodigen voor bijeenkomst/ informeren dorps- en wijkraden persbericht
20 april:	toelichting op collegebesluit in het persgesprek
eind april	bijeenkomst(en) voor omwonenden ontwikkellocaties + aftrap klankbordgroep
16 mei:	politiek beraad
30 mei:	raad: vaststellen ontwikkellocaties inclusief uitwerking inbreng inwoners / luistersessies
Juni:	samenstellen klankbordgroep

Terugkoppeling
Wat we bij de stakeholders ophalen nemen we mee in de haalbaarheidsstudie. Zodra de haalbaarheidsstudie is afgerond nodigen we stakeholders, raad en pers opnieuw uit voor een bijeenkomst waarin we de haalbaarheidsstudie toelichten en (visueel) antwoorden presenteren op de vragen/ input/ suggesties en zorgen van inwoners. Onderdeel hierin is de input van de stakeholders.

7.3 Planologische procedure: omgevingsvergunning

Indien flexwoningen niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan kan vanuit de Crisis- en Herstelwet Woningbouw een vergunningsprocedure doorlopen worden voor de realisatie van tijdelijke woningen voor locaties waarvoor geen Milieu-effect-rapportage van toepassing is. Er is daarmee geen permanente woningbouw mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt de reguliere voorbereidingsprocedure (acht weken plus de mogelijkheid tot zes weken verlenging). Dat betekent dat de doorlooptijd wordt gereduceerd tot 8 weken. Belangrijk daarom is dat er een proactieve communicatie met betrokkenen plaats vindt (zie paragraaf communicatie). Voor alle locaties waarvoor versnelde woningbouw gepland is, wordt deze procedure (voor deze woningen) doorlopen.

7.4 Haalbaarheid

De haalbaarheid dient per locatie nader uitgewerkt te worden aan de hand van de in dit document vastgestelde uitgangspunten. Indien een deelproject haalbaar blijkt zal deze voor definitieve besluitvorming worden aangeboden aan de raad. Er komt een aangepast voorstel Indien de (deel)plannen op basis van de in deze notitie gestelde uitgangspunten niet haalbaar blijken. Daarbij wordt toegelicht welke uitgangspunten wijzigen en waarom wordt afgeweken.

8. Ontwikkelaar en verhuurder

Voor de ontwikkeling/realisatie en exploitatie/verhuur van tijdelijke huisvesting kunnen in beginsel verschillende partijen in aanmerking komen.
In de gemeente Borne is Welbions als woningcorporatie de geëigende partij als het om (sociale) huurwoningen gaat. Met hen zijn reeds (regulier) afspraken gemaakt over huisvestingsverplichtingen, huurders begeleiding, grondprijs voor flexwoningen etc. In de garantieregeling VRO -betreffende terugkoopregeling flexwoningen waarvoor we binnen dit project in aanmerking willen komen – wordt uitgegaan van een gezamenlijke garantstelling door VRO, gemeente en de woningcorporatie.
De gemeente kan eveneens ontwikkelende partij zijn en eventueel de verhuur zelf ter hand nemen. De huidige capaciteit is hiervoor niet aanwezig en zou daarmee voor 2023 een extra uitdaging zijn.
Een commerciële partij kan eveneens ontwikkelen en eventueel verhuren. Er zijn geen afspraken geborgd over huurprijzen met deze partijen. Zij hebben evenmin de mogelijkheid voor herhuisvesting op langere termijn.

Interessant kan zijn gebruik te maken van inkoop van woningen via het rijksvastgoedbedrijf. Om nu zo snel mogelijk de bouwstroom op gang te brengen, start het Rijksvastgoedbedrijf met het aanbesteden van de flexwoningen. Deze versnelling komt voort uit het parallel schakelen van de aanbesteding en het aandragen van locaties door gemeenten en corporaties. Uitgangspunt is dat corporaties de woningen na de inkoop, afnemen van het Rijksvastgoedbedrijf. Daarnaast biedt grootschalige inkoop via 1 vastgoedorganisatie met inkoopexpertise de mogelijkheid te standaardiseren, waardoor levertijden worden verkort.
Ook werkt het Rijk aan een garantstelling waarmee de financiële risico's van projecten kunnen worden opgevangen in het geval door en binnen de gemeente geen vervolglocatie(s) kan worden gevonden voor de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn. Gemeentes, provincies en corporaties die mogelijkheden zien, kunnen hun interesse melden bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en worden door de Taskforce ondersteund bij versnelde realisatie. (bron:rijksoverheid.nl 07-09-2022)
In fase 2 dient onderzocht te worden of de gemeente Borne hiervoor nog op tijd is.

Gezien de spoedeisendheid van de huisvestingsopgave, de herhuisvestingsverplichting die optreedt na twee jaar huren, de mogelijkheid voor doorstromen naar reguliere woningen en het feit dat zowel voor gemeente als commerciële partijen geen voorwaarden (herhuisvestingsverplichting, huurprijzen, doelgroepen, grondprijs) zijn geformuleerd c.q. aanwezig zijn, is uitgangspunt dat Welbions tenminste voor de projecten in 2023 ontwikkelaar en verhuurder wordt. Dit onder voorwaarde van nadere uitwerking van het Didam-arrest. De randvoorwaarden zijn reeds vastgelegd in de prestatieafspraken Borne 2022-2023.

9. Locatieanalyse

De locatieafweging vindt plaats op onderstaande facetten:

Sociaal maatschappelijke inpasbaarheid

- Doelgroep en aantallen: streven naar een mix van doelgroepen
- Beschikbaarheid maatschappelijke voorzieningen: Binnen bereik zoals voor meest recente ontwikkellocaties binnen de gemeente Borne gehanteerd

Fysieke inpasbaarheid

- Esthetische inpassing: borgen van kwaliteit van de omgeving (uitwerking fase 2)
- Beschikbare ruimte: borgen van kwaliteit van de omgeving (uitwerking fase 2)
- Infra en nutsvoorzieningen: op welke termijn kan dit beschikbaar zijn

Uiteindelijke bestemming van de locatie

- Planologische procedure: termijn waarop de locatie bestemming wonen heeft/krijgt

- Claims: vrije beschikbaarheid, grond in eigendom van de gemeente Borne
- Omliggende ontwikkelingen: zijn er ontwikkelingen die tijdelijke huisvesting uitsluiten

Financiële haalbaarheid

- Kosten-baten analyse met betrekking tot stichtings- en exploitatiekosten.

Een risico ten aanzien van mogelijke locaties is de uitrol van nutsvoorzieningen en inkoop van woningen. Om dit risico te beheersen zullen aanvullend op deze notitie alvast gesprekken met de nutsbedrijven worden opgestart.

10. Financiën

In fase 2 wordt per project een kostencalculatie opgesteld.
Onderdeel daarvan zijn de mogelijke subsidies. De reeds aangevraagde subsidie voor de woningen aan de Oonksweg staat momenteel onder druk doordat de gemeente Borne nog geen locatiekeuze heeft gemaakt. Ook de in ontwikkeling zijnde garantieregeling van VRO waarbij de staat, gemeente en woningcorporatie elk een deel van de onrendabele top voor hun rekening nemen wordt indien mogelijk meegenomen. Dit betreft tijdelijke woningen die na tenminste 15 jaar exploitatie niet meer verhuurd worden.

Voor fase 1 en 2 zijn proceskosten gerekend, geraamd op €185.000 te dekken uit reserve beleidsontwikkeling.

projectkosten	**Kosten**
Projectmanagement	€ 110.000
Uitwerken onderzoekslocaties	€ 75.000
Totaal fase 1 en 2, incl btw	€185.000

11. Risico's

Risico's en beheersmaatregelen							
Soort risico	**Kans**			**Impact**			**Beheersmaatregelen**
	H	M	L	H	M	L	
Financieel/ Economisch ▪ Er is nog geen leverancier en daarmee is nog niet bekend wat de uiteindelijke investerings- en onderhoudskosten per jaar zijn. ▪ Toegekende subsidie Ridderspoortje kan vervallen bij vertraging		X			X		V: Zoveel mogelijk informatie vanuit gerealiseerde projecten ophalen. V: Maximale snelheid met inachtneming van zorgvuldige communicatie
Planning ▪ Planningsrisico (capaciteit gemeente, executiekracht gemeente) en planologisch risico		X		X			E: Er zijn meerdere personen vanuit de Gemeente aangehaakt in het projectteam. Zodra we stagnatie ervaren kunnen we direct opschalen.
Organisatie/ Samenwerking ▪ Beheer en verhuur via een van de organisaties, nog inrichten in het eerste kwartaal.		X			X		D: Dit is een risico aangezien dit een nieuw proces is en nog geen partijen hiervoor zijn benaderd
Juridisch/ Procedureel ▪ De kans dat omwonenden bezwaar maken tegen doelgroep flexwoningen.		X				X	V: van tevoren betrokkenen laten inspreken en luisteren en duidelijk communiceren met de buurt. Aandacht voor leefbaarheid wat betreft omgeving (fysiek) en sociale cohesie (sociaal)
Sociaal/ Maatschappelijk/ Politiek De kans dat omwonenden bezwaar maken tegen doelgroep flexwoningen.	X				X		V: van tevoren betrokkenen laten inspreken en luisteren en duidelijk communiceren met de buurt. Aandacht voor leefbaarheid wat betreft omgeving (fysiek) en sociale cohesie (sociaal)
Ruimtelijk/ Fysiek/ Planologisch ▪ De woningen kunnen na 15 jaar niet worden doorgeëxploiteerd op een nieuwe locatie (of de huidige locatie).			X			X	V: Businesscase vooraf hierop uitwerken

V: Verminderen, A: Accepteren, E: Elimineren, D: Delen