

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
12 december 2023

Agendapunt
Ontwikkellocaties versnelde woningbouw

Nummer

Onderwerp
Ontwikkellocaties versnelde woningbouw

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Ieder mens wil een dak boven zijn hoofd. De uitdaging, maar ook de druk, om dit voor elkaar te krijgen neemt in rap tempo toe. De huisvestingsopgave moet vertaald worden naar een versneld bouwtempo. Daarom zijn er verschillende snelheden onderzocht om op zowel de korte termijn als daarna voldoende (tijdelijke) woningen te kunnen realiseren. Alle bestaande plannen worden onderzocht op kansen voor intensivering van het (sociale) programma. En daarnaast is gekeken of het gemeentelijk vastgoed intensiever gebruikt kan worden en welke nieuwe ontwikkellocaties aangewezen kunnen worden. Het resultaat van deze zoektocht is dat Maria Mediatrix ingezet wordt als doorstroomlocatie voor statushouders door ter plaatste maximaal 50 statushouders te plaatsen en dat er 3 nieuwe ontwikkellocaties voor tijdelijke sociale huurwoningen aangewezen worden: de Bornebroeksestraat, Roskamlanden en de Welemanstraat. Hiermee gaan we voortvarend aan de slag maar dit is nog niet voldoende. Rond de zomer van 2024 zullen nieuwe locaties voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

1 Inleiding

Ieder mens wil een dak boven zijn hoofd. De uitdaging, maar ook de druk, om dit voor elkaar te krijgen neemt in rap tempo toe. Er is een woningtekort in vrijwel alle gemeenten in Nederland.

Daardoor kan een alsmaar groter wordende groep starters, statushouders, mensen die vanuit een zorginstelling naar een woning mogen, arbeidsmigranten, asielzoekers en ouderen, geen passende woonruimte vinden.

Ook in Borne neemt de urgente behoefte aan woningen toe. Er komt een verhoging van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Welbions geeft aan dat het moeilijker wordt het woningaanbod te laten aansluiten bij de gemeentelijke opgave. En de huidige planning rondom de oplevering van de eerste woningen (versneld sociaal bouwen) draagt nog niet voldoende bij om de urgente situatie op onze woningmarkt te verlichten.

Dat alles maakt duidelijk dat bij ongewijzigd beleid:

- een goede huisvesting voor nieuwe Bornearen, waaronder statushouders, niet op relatief korte termijn gerealiseerd wordt.
- de huidige inzet op de versnelde woningbouw nog niet snel genoeg gaat om te kunnen voldoen aan de opgave voor 2023 door o.a. de vertraging veroorzaakt door nutsvoorzieningen. De versnelde inzet op de Tichelkamp (24 woningen) en de Bornsche Maten (26 woningen verdeeld over twee locaties) leiden pas in Q3 of Q4 van 2024 tot resultaat.

Kortom: **Er is nú een urgente situatie om meer sociale huurwoningen te realiseren, zowel voor de hele korte termijn als voor de perioden daarna.**

Het blijkt dat er deels een verplichting is om mensen te huisvesten in gemeente Borne. Er is ook een sterke behoefte om mensen een betaalbare en passende woning te kunnen bieden, mits het dorpse, open en groene karakter van de gemeente Borne behouden blijft (MijnBorne2030). In de kernen Hertme, Zenderen en Borne draagt dit bij aan de leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en sociale cohesie.

Daarnaast hebben we enerzijds mensen nodig om te kunnen voorzien in de grote behoefte aan zorg die zal ontstaan op basis van de vergrijzing en wil Borne de groep van 20 tot 35 jaar en terugkerende jongeren aan zich binden. Anderzijds leveren we met onze inwoners een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid/ de economie in Twente en de regio.

2 Beoogd resultaat

Noodzaak vs draagkracht

Ontwikkelingen op het gebied van de huisvesting volgen elkaar snel op. Dit leidt tot een zoektocht naar een juiste balans tussen:

- **noodzaak** van opvang van vluchtelingen en huisvesting van statushouders waarbij we ook de reguliere woningbehoefte niet uit het oog willen verliezen;
- **draagkracht** van de gemeente Borne als het gaat om het realiseren van woningbouw waarin zowel de opvang en begeleiding/integratie van migrantengroepen als huisvesting op dit moment een belangrijk thema is.

Veel woningen in korte tijd

Concluderend hebben we als gemeente Borne niet alleen de opdracht, maar ook de nadrukkelijke wens om op korte termijn veel woningen te realiseren in alle woningsegmenten. Met in gedachten de groeierugloop rond 2035-2040 is dit o.a. mogelijk met een creatieve invulling van woningbouw, bijvoorbeeld versneld realiseren van tijdelijke sociale huurwoningen. Op die wijze kunnen we invulling geven aan wettelijke kaders en opgaven.

Bovendien is dit de manier om tegemoet te komen aan de toekomstvisie van de Bornse gemeenschap: Borne profileert zich als een echte woongemeente, waarbij het dorpse karakter behouden blijft. Borne is een gewilde locatie om te wonen met goede woonvoorzieningen en aantrekkelijke woonvormen.

3 Argumenten

3.1 Woonopgave vertalen naar versneld bouwtempo

De extra inspanning voor het versneld realiseren van woningen leidt nog niet tot voldoende resultaat, vooral op korte termijn. Daarom is het nodig om zo veel mogelijk verschillende mogelijkheden te inventariseren die elk een eigen versnelling kennen. Met Welbions is afgesproken om al deze versnellingsmogelijkheden gezamenlijk te bekijken. Daarmee kan een totaalplan worden gemaakt over hoe Borne de komende jaren kan voorzien in de woningen voor statushouders naast de overige spoed- en reguliere woningzoekenden.

In Borne hebben we voor de reguliere (lokale en regionale) behoefte in de afgelopen jaren gemiddeld steeds circa 100 woningen op jaarbasis gerealiseerd. Daarmee voldeden we in grote lijnen aan de behoefte. Deze bedraagt voor de periode 2022-2032 circa 1.040 woningen (Tellers en Benoemers; 2021).

Als gevolg van de toegenomen vraag van met name jongeren, statushouders en andere spoedzoekers, is de laatste jaren echter de behoefte aan goedkope (huur)woningen sterk gegroeid. De 'Startnotitie Flexwonen' geeft aan dat er in de komende tien jaar in dit segment in Borne circa 530 woningen extra nodig zijn. Hierin dient op korte termijn te worden voorzien door de bouw van deels permanente en deels tijdelijke sociale huurwoningen.

3.2 Verschillende snelheden oppakken

Bij alle beoogde ontwikkelingen wordt gezocht naar intensiveringsmogelijkheden. Dit houdt in dat bij bestaande of nieuwe ontwikkelingen onderzocht wordt of er meer betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Maar ook of de projecten in tijd naar voren gehaald kunnen worden. En we maken afspraken met Welbions om meer sociale huurwoningen te bouwen. Dit onderzoeken we in allerlei snelheden:

4e en hoogste versnelling (realisatie binnen +/- een half jaar)

Zoeken naar woningen/gebouwen die op de korst mogelijke termijn beschikbaar komen. Te denken valt aan:

- Het opkopen van bestaande woningen of kantoren (die getransformeerd kunnen worden); waarbij rekening gehouden moet worden met de situatie dat een woningbouwcorporatie alleen passende woningen aan haar woningvoorraad mag toevoegen.
- De gemeente moet scherp naar haar eigen vastgoed kijken om te zien of er ergens mogelijkheden zijn om op korte termijn mensen te huisvesten of waar het mogelijk is om bijvoorbeeld woonunits te plaatsen bij reeds aanwezige nutsaansluitingen.

3e versnelling (realisatie binnen een jaar/anderhalf jaar)

- Zoeken naar locaties voor woonunits of tijdelijke prefab woonvormen welke in principe door Welbions gerealiseerd kunnen worden (naar voorbeeld Tichelkampweg).

2e versnelling (versnelde realisatie van sociale huurwoningen t.o.v. oorspronkelijke planning)

In alle plannen en projecten wordt kritisch gekeken of er nog mogelijkheden zijn voor zowel intensivering van plannen (meer programma) als wijziging van programma naar meer sociale huurwoningen.

1^{ste} versnelling (regulier tempo)

Niet in elk plan is een versnelling mogelijk of wenselijk.

3.3 Zowel uitbreiding als inbreiding

Het grootste deel van de jaarlijkse woningbouwproductie vindt plaats in de Bornsche Maten. Ook in de omende fasen van de Bornsche Maten wordt per deelgebied bekeken hoeveel sociale huurwoningen daar extra gepland kunnen worden, deze intensivering vindt nu al plaats in De Maten 3B maar ook in het daarna geplande De Horsten komen meer sociale huurwoningen. Het betreft ongeveer 35 sociale huurwoningen extra t.o.v. de eerdere planvorming.

Daarnaast wordt bij ieder inbreidingsplan gekeken hoeveel betaalbare woningbouw daar maximaal in de planvorming ontwikkeld kan worden. Zo wordt op dit moment met Welbions en Aveleijn aan een gezamenlijke puzzel gewerkt om een vervangingsbehoefte van Aveleijn in te vullen voor 30-35 cliënten waarbij er op meerder locaties in Borne zowel woonruimte vrij komt voor andere doelgroepen als nieuwbouw gaat

plaatsvinden. Het gaat hierbij om locaties als het Jonge Poerink, Klooster, Kloosterhof en Witte Huis. In totaal levert dit ongeveer 50 extra woningen op.

3.4 Zowel ontwikkellocaties als doorstroomlocatie

Zoals hierboven benoemd is er een noodzaak om zowel *meer* als *sneller* te bouwen. Met dit voorstel worden 3 nieuwe ontwikkellocaties voor tijdelijke woningbouw vastgesteld. Het realiseren van de tijdelijke woningbouw kost tijd, maar ondertussen loopt de taakstelling voor statushouders op en is er korte termijn noodzaak om hen op te vangen. Dit maakt dat we naast de extra tijdelijke woningbouw ook een doorstroomlocatie nodig hebben. Hiervoor is naar het eigen maatschappelijk vastgoed gekeken omdat hiermee in de hoogste versnelling geacteerd kan worden.

3.5 Ontwikkellocaties

Ondertussen is er een inventarisatie naar mogelijke nieuwe locaties uitgevoerd en zijn deze getoetst aan het afwegingskader (23bij10044 Afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen). Dit afwegingskader is gehanteerd bij de ontwikkellocaties dit hieronder benoemd zijn. In de bijlage is de afweging toegevoegd (23bij10399).

- Bornerbroeksestraat in Borne:
Aan de Bornebroeksestraat ligt een weiland direct naast het arrestantencomplex met een sportbestemming welke gereserveerd is voor mogelijke sportvoorzieningen. Er is op dit moment geen intentie om binnen 10-15 jaar hier sportvoorzieningen te realiseren. De locatie is daarom zeer geschikt als ontwikkellocatie voor tijdelijke woningbouw. Het betreft een locatie met een flinke omvang waardoor het mogelijk lijkt om hier eventueel in verschillende fasen tussen de 80 en 100 tijdelijke sociale woningen te plaatsen. De locatie is niet in gemeentelijke eigendom. De eigenaar heeft een positieve grondhouding in deze beoogde tijdelijke ontwikkeling, en de gesprekken over de voorwaarden en/of samenwerking worden na dit besluit gestart. Indicatieve realisatietermijn is anderhalf jaar na het raadsbesluit indien de eigenaar spoedig mee kan werken;
- Roskam Landen in Hertme:
Er is op dit moment een plan voor woningbouw aan de Hertmerdwarsweg. Dit plan kan uitgebreid worden met 10 tijdelijke sociale huurwoningen. Daarmee blijft het huidige woningbouwplan overeind en is de groene ruimte ten noorden van de locatie een zoekgebied voor deze 10 tijdelijke sociale huurwoningen. De locatie is in eigendom van de gemeente. Indicatieve realisatietermijn is 2,5 jaar na het raadsbesluit;
- Welemanstraat in Borne:
Aan de Welemanstraat ligt naast de school een parkachtig gebied welke geschikt is voor tijdelijke woningbouw. De locatie kent veel groene randzones welke in stand blijven. Daarbinnen is nog ruimte om ongeveer 16-24 tijdelijke sociale huurwoningen te realiseren. De locatie is in eigendom van de gemeente. Indicatieve realisatietermijn is anderhalf jaar na het raadsbesluit.

Voorgesteld besluit Ontwikkellocaties:

De volgende ontwikkellocaties aan te wijzen voor tijdelijke sociale woningbouw:

- Bornebroeksestraat: 80-100 woningen
- Roskam Landen: ongeveer 10 woningen
- Welemanstraat: 16-24 woningen

3.6 Doorstroomlocatie

Maria Mediatrix:

De gemeente Borne heeft in verhouding weinig maatschappelijk vastgoed, en helaas ook geen vastgoed wat leeg staat en geschikt is voor transformatie. Op dit moment wordt Maria Mediatrix ingezet voor hoofdzakelijk Oekraïense vluchtelingen, conform de afspraken met de toekomstig ontwikkelaars. Ten aanzien van Maria Mediatrix het volgende:

- De intentieovereenkomst loopt af op 31 januari 2024, met de beoogd ontwikkelaars wordt overleg gevoerd hoe verder;
- De intentieovereenkomst geeft aan dat er vluchtelingen vanuit het conflict rondom Oekraïne gehuisvest mogen worden. De huidige overeenkomst gaat dus niet over de mogelijke opvang van statushouders;
- De gebouwen hebben technisch gezien nog wel meer capaciteit om meer personen op te vangen en zo als doorstroomlocatie voor statushouders te kunnen fungeren;
- Er zijn afspraken met de omgeving gemaakt dat er tussen de 250-350 personen opgevangen kunnen worden;
- Binnen deze afspraken wordt voorgesteld om een doorstroomlocatie van maximaal 50 statushouders te hanteren naast het huidige gebruik voor Oekraïners;
- Hiervan zal alleen gebruik worden gemaakt indien er zicht is op uitstroom.

Voorgesteld besluit Maria Mediatrix:

- Om met de beoogd ontwikkelaars een nieuwe overeenkomst aan te gaan welke een concretere uitwerking van de lopende intentieovereenkomst vormt, en waarin mogelijkheden voor fasering en actualisatie van het plan met bijbehorend programma in gezamenlijkheid onderzocht wordt;
- Maria Mediatrix naast de opvang van ontheemden uit Oekraïne, als tijdelijke doorstroomlocatie in te zetten en te begrenzen tot maximaal 50 statushouders.

4 Kanttekeningen

4.1 Gronden niet allemaal in ons eigendom

Gerealiseerd wordt dat niet alle voorgestelde ontwikkellocaties in ons eigendom zijn. Op dit moment vinden gesprekken met derden plaats hierover.

4.2 Wijzigingen in huidige planvorming

Gerealiseerd wordt dat de keuze voor deze ontwikkellocaties kan betekenen dat het een extra opgave in huidige planvorming op of rondom de locatie betekent. En dat daarmee eerdere verwachtingen plotseling anders kunnen worden. Er wordt met betrokkenen/omwonenden zorgvuldig gecommuniceerd hoe dit ingepast kan worden.

4.3 Aanvullende voorzieningen nodig?

De gemeente kan deze opgave niet realiseren zonder haar samenwerkingspartners. Zij moeten ook in staat zijn om de groei van de woningbouw aan te kunnen. Welbions heeft in ieder geval haar bereidheid uitgesproken het sociaal beheer op alle locaties op te pakken zoals zij dat nu ook op andere locaties verzorgd.

5 Kosten, baten en dekking

5.1 Zorgvuldige uitwerking

De kosten die gemaakt worden om de nieuwe ontwikkellocaties zorgvuldig uit te werken kunnen gedekt worden uit de Reserve huisvesting en bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bijdrage aan de realisatie

Indien noodzakelijk zal t.z.t. een voorstel voor de realisatie van de tijdelijke sociale huurwoningen voorgelegd worden.

6 Vervolg na besluitvorming

Samengevat levert dit de volgende woningen op

Voor de korte termijn (2024/2025) realiseren we in het sociale huursegment de volgende tijdelijke en permanente woningen:

- Tichelkampweg	24	
- Borne Maten(Goudbes)	11	
- Borne Maten (Maten)	<u>15</u>	50

Daarnaast worden nu de onderstaande ontwikkellocaties aan de raad voorgelegd:

- Bornebroeksestraat/Oonksweg	80-100
- Hertme; Roskamlanden-2	10
- Welemanstraat	16-24

Gezamenlijke puzzel Aveleijn-Welbions	<u>50</u>	
		<u>156-184</u>
		206-234

En dit is al een flinke stap in de urgente opgave, maar nog niet voldoende voor de ruim 500 extra benodigde woningen.

Om het bouwtempo te verhogen worden met zekere regelmaat een aantal ontwikkellocaties voor de versnelling van de bouw van woningen ter vaststelling aangeboden. Gestreefd wordt om voor de zomer van 2024 wederom een aantal ontwikkellocaties voor te leggen, waaronder in Zenderen. Tevens zal daarbij een overzicht gegeven worden van de stand van zaken rondom eerdere besluiten en de vooralsnog steeds toenemende opgave.

7 Communicatie

Doel

We informeren de betrokken doelgroepen (vrijwel de gehele Bornse samenleving) over de opgave die er ligt én de denkrichting die we voor ogen hebben om te kunnen voldoen aan deze opgave met als doel: Inzicht bieden en bewustwording van de urgentie die er is om op zo kort mogelijke termijn het aanbod woningen te vergroten, zodat we mensen in de gemeente Borne een dak boven hun hoofd kunnen bieden.

Klankbordgroepen

En daarnaast hanteren we de beschreven fasen uit het afwegingskader waarbij we per locatie zorgvuldig met de omwonenden en andere betrokkenen de uitwerkingen zullen opstarten en bespreken.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De volgende nieuwe ontwikkellocaties aan te wijzen voor tijdelijke sociale woningbouw:
 - a. Bornebroeksestraat: 80-100 woningen
 - b. Roskam Landen: ongeveer 10 woningen

- c. Welemanstraat: 16-24 woningen
- 2. Ten aanzien van Maria Mediatrix:
 - a. Maria Mediatrix naast de opvang van ontheemden uit Oekraïne, als tijdelijke doorstroomlocatie aan te wijzen en te begrenzen tot maximaal 50 statushouders;
 - b. Kennis te nemen van de intentie dat het college een nieuwe overeenkomst aan wil gaan met de beoogd eigenaren welke een concretere uitwerking van de lopende overeenkomst vormt, en waarin mogelijkheden voor fasering en actualisatie van het plan met bijbehorend programma in gezamenlijkheid onderzocht wordt.

Bijlage(n)

- 23int08045 Raadsbesluit Versnelde woningbouw
- 23bij10399 Ontwikkellocaties afgezet tegen afwegingskader
- 23bij10047 Kaart met ontwikkellocaties

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