

Realisatie depot en renovatie ontmoetingscentrum Spelewey

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-464603
datum collegevergadering:	04 november 2025
datum raadsvergadering:	11 december 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. E. Koek
behandelend ambtenaar:	Mark van Oostrum
emailadres:	m.vanoostrum@hltsamen.nl
programma:	Samenleven

Wij stellen voor:

1. Voor de opheffing van het recht van opstal aan de Bonnekruidstraat 13 en de verhuiskosten van HKV eenmalig € 28.500,- beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2026.
2. Voor de realisatie van het depot van HKV en de renovatie van het ontmoetingscentrum De Spelewey een investeringskrediet van € 495.000,- beschikbaar te stellen.
3. De eigen bijdrage van HKV en het bestuur van De Spelewey aan de realisatie van het depot en de renovatie als inspanningsverplichting vast te stellen op € 50.000,-.
4. De extra lasten voortkomend uit de kapitaallasten van de investering (€ 10.915) te dekken uit de begrotingsresultaten van 2027 en verder.
5. De begrotingswijziging R4024 vast te stellen.

Inleiding

Wij stellen voor om de Historische Kring Voorhout (HKV) permanent te huisvesten in ontmoetingscentrum De Spelewey in Voorhout. Dit gebeurt nadat HKV op verzoek van de gemeente haar locatie aan de Bonekruidstraat heeft afgestaan aan basisschool RBKS Emmaus, die kampt met ruimtegebrek. HKV is tijdelijk ondergebracht op Buitenplaats Nieuw Schoonoord.

Om HKV een passende, permanente plek te bieden, wordt voorgesteld om het ontmoetingscentrum uit te breiden met een depotruimte en deze intern te renoveren. Deze aanpassing maakt medegebruik mogelijk en versterkt de functie van het ontmoetingscentrum als sociaal hart van de wijk. De plannen sluiten aan op de Maatschappelijke Agenda van de gemeente, met thema's als vitaliteit, zorgzame buurten en burgerinitiatieven.

De totale kosten bedragen € 523.500,- waarvan € 495.000,- is bestemd is voor de bouw en renovatie en € 28.500,- voor het schrappen van het recht van opstal en verhuiskosten van HKV. De bouwkostenraming is extern getoetst en toereikend bevonden. Uw raad wordt onder meer voorgesteld de benodigde aanvullende dekking van de kapitaallasten van de investering (€ 10.915,-) ten laste te brengen van de begrotingsresultaten 2027 en verder. HKV en het bestuur van De Spelewey spannen zich in samen binnen vijf jaar € 50.000,- bij

te dragen aan de kosten. Over de realisatie van hun inspanning rapporteren zij jaarlijks aan de gemeente.

HKV wordt bouwheer van de depotruimte en eigenaar na realisatie. De gemeente ondersteunt het participatietraject richting omwonenden. Met dit voorstel wordt niet alleen voorzien in passende huisvesting voor HKV, maar ook geïnvesteerd in sociale cohesie, buurtontwikkeling en toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed.

Bestaand kader en context

- De Gemeentewet (art. 160 en art. 189)
- Algemene wet bestuursrecht (art. 4:23)

Beoogd effect

- Compensatie van verhuiskosten die HKV op gemeentelijke verzoek heeft gemaakt
- Het faciliteren van de permanente (her)huisvesting van HKV (het depot), aanpalend aan ontmoetingscentrum De Spelewey
- Met de uitbouw en renovatie van buurtcentrum De Spelewey een belangrijke bijdrage te leveren aan de realisatie van onze Maatschappelijke Agenda:
 - a. Bevordering van vitaliteit (pijler 1)
 - b. Zorg voor elkaar (pijler 2)
 - c. Opgroeien en opvoeden (pijler 4)
 - d. Thuis als basis (pijler 5)
 - e. Passende ondersteuning (pijler 6)
- Krachtige ondersteuning van onze pilot 'zorgzame buurten'
- Een impuls geven aan weerbaarheid, burgerinitiatieven en kennisdeling

Argumenten

1.1. HKV doet op ons verzoek afstand van hun recht van opstal aan de Bonekruidstraat

HKV is eigenaar van noodlokalen aan de Bonekruidstraat 13. De eigendom hiervan is gevestigd door middel van een recht van opstal. Op gemeentelijk verzoek doet HKV afstand van haar recht van opstal. De eigendom van de lokaliteiten gaat daardoor over naar de gemeente c.q. het schoolbestuur. Hiermee wordt een oplossing bewerkstelligd voor het capaciteitstekort van de school. De gemeente voldoet de kosten voor het opheffen van het recht van opstal van HKV. Zie ook de financiële paragraaf van dit voorstel.

1.2 De gemeente verplicht zich jegens HKV tot een accommodatietechnische tegenprestatie

Op gemeentelijk verzoek heft HKV haar recht van opstal op, zodat RBKS Emmaus kan beschikken over aanvullende huisvesting. Jegens HKV verplicht de gemeente zich vervolgens tot een accommodatietechnische tegenprestatie: Een nieuwe locatie 'moet' voor wat betreft kwaliteit en capaciteit vergelijkbaar zijn met hun oorspronkelijke locatie.

1.3 De gemeente compenseert HKV voor het doen van afstand van hun recht van opstal

Wij stellen voor de HKV onder meer te compenseren voor het afstand doen/schrappen van hun recht van opstal op de Bonekruidstraat 13 (€ 3.500) en de verhuiskosten van de Bonekruidstraat naar de BNS en van daaruit naar De Spelewey (€ 25.000). Voorgesteld wordt dit bedrag (€ 28.500,-) ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2026. Zie ook de financiële paragraaf van dit voorstel.

1.4. Realisatie depotruimte door aanbouw het ontmoetingscentrum De Spelewey

Voor HKV wordt een depotruimte gerealiseerd middels aanbouw aan de achter- en zijgevel van het ontmoetingscentrum De Spelewey. Dit vergt splitsing van het perceel en de vestiging van een recht van opstal. Daarnaast wordt De Spelewey intern gerenoveerd en daarmee meer geschikt gemaakt voor medegebruik. Dit omvat onder meer de aanpassing van verkeersruimten, verplaatsing van deuren, kozijnen, aanpassing van hang- en sluitwerk alsook schilderwerk. Tevens passen we de cv-installatie en elektra

aan, mede met het oog op de (brand)veiligheid van de accommodatie en haar toenemende aantal gebruikers. Aan deze activiteiten zijn kosten verbonden. Zie in dit verband ook de financiële paragraaf van dit voorstel. Opgemerkt wordt dat het ontmoetingscentrum in eigendom is van de stichting Jeugd- en Jongerenwerk Voorhout (hierna: het bestuur van De Spelewey).

1.5 HKV en De Spelewey maken samen nadere afspraken over medegebruik van ruimten
De HKV en het bestuur van De Spelewey maken nadere afspraken over medegebruik van ruimten in het ontmoetingscentrum. Afspraken tussen partijen worden vastgelegd in een overeenkomst.

1.6 Met een uitgebouwde Spelewey realiseren we ook doelstellingen uit onze MAG
In aanvulling op een permanent onderkomen voor HKV wordt met de depotruimte en de renovatie van het ontmoetingscentrum wordt ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisatie van ambities en doelen uit onze Maatschappelijke Agenda waar onder;

- Bevordering van vitaliteit (pijler 1),
- Zorg voor Elkaar (pijler 2),
- Opgroeien en opvoeden (pijler 4)
- Thuis als Basis (pijler 5)
- Passende ondersteuning (pijler 6)

1.7 Het gerenoveerde ontmoetingscentrum genereert een grote maatschappelijke waarde
De maatschappelijke waarde van het gerenoveerde ontmoetingscentrum is groot: het fungeert als sociaal hart van de wijk waar ontmoeting, sociale cohesie en gemeenschapsopbouw sterk centraal staan. Het ontmoetingscentrum biedt een laagdrempelige plek voor maatschappelijke activiteiten, cursussen en diensten waardoor eenzaamheid wordt verminderd en nieuwe sociale verbanden ontstaan. Ontmoetingscentra dragen daarom bij aan de kwaliteit van leven, de weerbaarheid en emancipatie van buurtbewoners en fungeren tevens als platform voor burgerinitiatieven en kennisdeling.

1.8 Een uitgebouwde Spelewey biedt ook krachtige steun aan de pilot 'zorgzame buurten'
In het kader van ons pilotproject 'zorgzame buurten' is een buurtteam actief in de wijk. Een belangrijk doel van ons pilotproject is senioren langer te faciliteren in hun leefomgeving, met behoud van levenskwaliteit. De uitbouw en renovatie van De Spelewey biedt ruimte om onder meer de activiteiten van het buurtteam adequaat te faciliteren. De uitbouw en renovatie van De Spelewey biedt daarmee ook krachtige steun aan onze pilot 'zorgzame buurten'.

1.9 De depotruimte past naar verwachting binnen het ruimtelijke kader
Uit een eerste verkenning blijkt dat de aanbouw van de depotruimte aan de achter- en zijgevel naar verwachting past binnen het ruimtelijk kader met dien verstande dat hiervoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. We merken in dit verband op dat op beoogde depotlocatie nu een tijdelijke berging wordt gefaciliteerd. Deze is uitgevoerd in tijdelijke kwaliteit en wordt verwijderd.

1.10 HKV wordt opdrachtgever van het depot en renovatie van het ontmoetingscentrum
HKV wordt bouwheer. Dit houdt in dat de realisatie van het depot en de renovatie in opdracht van HKV wordt gerealiseerd. Alsook dat HVK na vestiging van het recht van opstal en de splitsing van het perceel eigenaar zal zijn van de depotruimte.

1.11 De kosten van het depot en renovatie van De Spelewey bedragen € 495.000,-
De eenmalige kosten van de realisatie van het depot en de renovatie bedragen € 495.000,-. De kosten dragen bij aan de publieke taak van de gemeente en voldoen aan de voorwaarden voor het activeren (afschrijven) hiervan. De middelen worden als subsidie beschikbaar gesteld aan HKV. De kosten worden afgeschreven in 25 jaar en bedragen per

jaar € 19.800,-. Een deel van deze kosten (€ 8.885,- per jaar) kan uit de huidige begroting worden gedekt. Wij vragen de raad het restantbedrag van € 10.915,- per jaar als afschrijvingskosten ten laste van de begrotingsresultaten 2027 en verder te laten vallen. En in het verlengde daarvan begrotingswijziging R4024 vast te stellen. Zie ook de financiële paragraaf van dit voorstel. Het werk moet worden aanbesteed conform het gemeentelijk inkoopbeleid.

1.12 HKV en De Spelewey zorgen voor draagvlak van de bouwwerkzaamheden

HKV en het bestuur van De Spelewey informeren omwonenden tijdig over het plan en de uitvoering daarvan. De gemeente Teylingen ondersteunt hierin indien nodig.

1.13 Totstandkomingsvoorbehoud instemming gemeenteraad

De punten genoemd onder 1.1 – 1.12 zijn opgenomen in overeenkomsten. Deze overeenkomsten komen pas tot stand nadat de gemeenteraad middelen heeft gesteld.

2.1 HKV en De Spelewey spannen zich in samen een eigen bijdrage te voldoen van € 50.000,-

Uw raad wordt voorgesteld de eenmalige bijdrage van HKV en het bestuur van De Spelewey als inspanningsverplichting vast te stellen op € 50.000, door partijen aan de gemeente te voldoen binnen een periode van 5 jaar. HKV en het bestuur van De Spelewey rapporteren jaarlijks aan de gemeente over de realisatie van de inspanningsverplichting.

3.1 De raad wordt voorgesteld kosten ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 207 en verder.

De benodigde aanvullende dekking voor de kapitaallasten van de investering bedragen € 10.915,- per jaar. Wij stellen voor dit bedrag ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2027 en verder. En de begrotingswijziging R4024 vast te stellen.

Kanttekeningen

2.3 Maatschappelijke partners zoals HKV beschikken over minder liquide middelen

HKV wordt bouwheer van het werk. Dat betekent dat overschrijding van kosten voor rekening en risico van HKV komen. In de praktijk is er een risico dat een mogelijke overschrijding echter ten laste van de gemeente Teylingen komt omdat HKV over minder liquiditeit beschikt dan de gemeente Teylingen. We merken op dat de kostenraming uitgevoerd door een externe kostendeskundige door hem per saldo toereikend is bevonden. Conform het gemeentelijk inkoopbeleid wordt het werk meervoudig onderhands aanbesteed.

2.4 Staatssteun niet aan de orde

Ambtelijk is geconstateerd dat in deze vanwege het lokale effect van staatsteun geen sprake is.

2.5 Bezwaar(maken) tegen de omgevingsvergunning is op voorhand niet uitgesloten

Tijdens de totstandkoming van voorliggende conceptafspraken hebben HKV en het bestuur van het ontmoetingscentrum gesproken met omwonenden. Hoewel van draagvlak sprake lijkt, kan niet worden uitgesloten dat omwonenden bezwaar maken tegen de verlening van de door HKV aan te vragen omgevingsvergunning.

3.1 Er is sprake van een inspanningsverplichting voor de eigen bijdrage

In de afspraken is vastgelegd dat jaarlijks wordt gerapporteerd aan de gemeente over de realisatie van de inspanningsverplichting.

Financiële consequenties:

- Kosten verhuizing HKV en dekking begrotingsresultaat 2026

Aan onder meer de verhuizing van HKV zijn de volgende kosten verbonden:

- Opheffing recht van opstal Bonekruidstraat 13 en overdracht	€	3.500
- Verhuiskosten	€	25.000
Totaal:	€	28.500

Wij stellen voor deze kosten te dekken uit het begrotingsresultaat 2026.

- Investering depot en renovatie ontmoetingscentrum De Spelewey

Aan de realisatie van het depot en renovatie van De Spelewey zijn de volgende kosten verbonden:

- Vestigen recht van opstal en splitsing perceel	€	5.000
- Eenmalige subsidie realisatie depotruimte en renovatie	€	486.000*
- Kosten opstellen diverse overeenkomsten	€	4.000
Totaal	€	495.000

*de kostenraming is door een kostendeskundige (extern) getoetst en is per saldo toereikend bevonden.

- Afschrijving en dekking ten laste van het begrotingsresultaat 2027

Voor de realisatie van het depot voor HKV en de renovatie van het ontmoetingscentrum is een investering nodig van € 495.000,-. Wij vragen uw raad een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor dit bedrag. De kapitaallasten hiervan bedragen € 19.800,- per jaar. Een deel van deze kapitaallasten (€ 8.885 per jaar) kan worden gedekt binnen de begroting. Wij vragen de raad het restantbedrag van € 10.915,- per jaar te dekken uit de begrotingsresultaten van 2027 en verder. En de begrotingswijziging R4024 vast te stellen.

We merken hierbij op dat de kosten van nieuwe noodlokalen inclusief plaatsing, grondwerk, fundering en aanleg nutsvoorzieningen circa € 400.000,- tot € 500.000,- bedragen, afhankelijk van de afwerking en kwaliteit.

- Eigen bijdrage samen € 50.000,-

Uw raad wordt voorgesteld de eigen bijdrage van HKV en De Spelewey aan de aanbouw en renovatie als inspanningsverplichting vast te stellen op € 50.000,-, binnen een periode van 5 jaar aan de gemeente te voldoen. Partijen rapporteren jaarlijks over de realisatie van de inspanningsverplichting aan de gemeente Teylingen.

Juridisch kader

- Gemeentewet (artikel 160 en artikel 189)
- Algemene wet bestuursrecht (art. 4:23)

Aanpak, uitvoering en participatie

- In opdracht van HKV en het bestuur van De Spelewey is een plan voor realisatie van de depotruimte voor HKV en de renovatie van het ontmoetingscentrum uitgewerkt.
- De kosten van de depotruimte en renovatie zijn extern getoetst en zijn per saldo toereikend bevonden.
- HKV en het bestuur van De Spelewey hebben gesproken met omwonenden gesproken over de plannen ten aanzien van De Spelewey. Op grond van de eerste inzichten lijkt draagvlak aan de orde.
- HKV is bouwheer en geeft opdracht de depotruimte te realiseren. Middels het vestigen van een recht van opstal wordt HKV eigenaar van het depot.
- HKV en het bestuur van De Spelewey zijn verantwoordelijk voor het participatietraject ten aanzien van de omgevingsvergunning.

Genoemde activiteiten zijn onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van middelen door uw raad.

Duurzaamheid

Binnen de financiële kaders streven we naar optimaal passende verduurzamingsmaatregelen: We realiseren onder meer een nieuwe CV-ketel, vloerwarming, nieuwe, betere beglazing en passen de elektra aan. Daarmee is de accommodatie duurzaam geschikt en toekomstbestendig gemaakt voor multifunctioneel gebruik.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op Teylingen

Urgentie

Bouwkosten zijn onderhevig aan inflatie. Voortvarende realisatie van het depot en de renovatie van De Spelewey is vanuit die optiek urgent.

Evaluatie

Vooralsnog niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bijlage 1 – begrotingswijziging R4024 vast te stellen

Op 30 oktober wordt een presentatie over de realisatie van het depot aangeboden aan de commissie/raad.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 4 november 2025 met als onderwerp **Renovatie ontmoetingscentrum Spelewey**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

Gelet op de gemeentewet (art. 160 en art. 189) en de Algemene wet bestuurskunde (art. 4:23),

Besluit:

1. Voor de opheffing van het recht van opstal aan de Bonnekruidstraat 13 en de verhuiskosten van HKV eenmalig € 28.500,- beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2026.
2. Voor de realisatie van het depot van HKV en de renovatie van het ontmoetingscentrum De Spelewey een investeringskrediet van € 495.000,- beschikbaar te stellen.
3. De eigen bijdrage van HKV en De Spelewey aan de realisatie van het depot en de renovatie als inspanningsverplichting vast te stellen op € 50.000,-.
4. De extra lasten voortkomend uit de kapitaallasten van de investering (€ 10.915) te dekken uit de begrotingsresultaten van 2027 en verder.
5. De begrotingswijziging R2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 december 2025,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter