

Stand van zaken en vervolg van het project 'Teydelijk'.

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-21-219817

datum collegevergadering: 8 februari 2022

portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten

behandelend ambtenaar: Lindy van der Klaauw

embargo: ☐

Met deze raadsbrief willen wij u informeren over de stand van zaken van het project 'Teydelijk'. Dit is een project voor het realiseren van een tijdelijk wooncomplex voor inwoners die met spoed woonruimte nodig hebben. Het wooncomplex is beoogd aan de Teylingerdreef in Voorhout. Wij zijn op dit moment in overleg met woonstichting Stek en verkennen de mogelijkheden voor realisatie van het plan. In ons besluit van 8 februari 2022 hebben wij een aantal principe-uitspraken gedaan over het project. Deze principe-uitspraken zijn nodig om de haalbaarheid van het project samen met Stek verder te kunnen onderzoeken.

Project gebaseerd op uw raadsprogramma

Een uitgangspunt van uw raadsprogramma 'Vitaal Teylingen' is 'het prettig wonen voor iedereen'. U geeft hierbij aan dat het ook belangrijk is om te kijken naar innovatieve woonvormen, tijdelijke of modulaire bouw voor verschillende doelgroepen. Daarom zijn wij in 2018 gestart met het onderzoeken van de mogelijkheid om aan de Teylingerdreef in Voorhout tijdelijke huisvesting voor zogenaamde 'spoedzoekers' te realiseren (project 'Teydelijk'). Zoals u weet zijn wij hierover eerder in overleg geweest met projectontwikkelaar Camelot Real Estate (inmiddels 'B-Right Urban Living'), een partij die zich eind 2020 uit het project heeft teruggetrokken.

Woonstichting Stek ziet mogelijkheden

Stek ziet mogelijkheden voor realisatie van dit woningbouwproject. De woonstichting ziet een mogelijkheid voor het realiseren van ca 40 tijdelijke woonunits voor 'spoedzoekers' die zijn aangewezen op de sociale huursector. Stek wil een bouwplan realiseren van twee bouwlagen, met een mix van studio's (25%) en twee- en driekamerappartementen (resp. 50 en 25%).

Voor het plan is financiële inzet van de gemeente nodig

Gebleken is dat het voor Stek niet zonder meer mogelijk is om voor dit tijdelijke project een financieel haalbaar plan te ontwikkelen. Het belang van realisatie van woonruimte voor 'spoedzoekers' vinden wij dermate groot dat wij hiervoor een extra inspanning willen leveren en de haalbaarheid verder willen onderzoeken.

Uit de businesscase van Stek blijkt dat het plan financieel haalbaar kan zijn wanneer de bouw- en woonrijpe grond om niet (of mogelijk een gering bedrag aan jaarlijkse vergoeding erfpacht) beschikbaar wordt gesteld en het project een exploitatietermijn heeft van 20 jaar. Naast de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, zijn met de planontwikkeling ook andere grondkosten, zoals onderzoeks- en plankosten en mogelijke noodzakelijke (geluidwerende) voorzieningen, gemoeid. Over de verdeling van deze kosten moeten nog afspraken worden gemaakt.

Waarom een huisvestingsproject voor spoedzoekers en wie komt er in aanmerking?

Zoals algemeen bekend is de druk op de sociale huurvoorraad groot. De inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Teylingen is gemiddeld ruim zeven jaar. De tijdelijk woningen van het project Teydelijk die Stek wil realiseren, komen beschikbaar voor woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar huisvesting en die daarvoor zijn aangewezen op de sociale huursector. Deze groep woningzoekenden is divers: iemand die net gescheiden is, jongeren, uitstromers uit zorginstellingen of thuislozen. Zij staan weliswaar ingeschreven bij het woonruimteverdeelsysteem 'Huren in Holland Rijnland' (inschrijving is voorwaarde) maar hebben nog onvoldoende inschrijftijd opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De woningen van Teydelijk bieden een tussenoplossing voor deze vraag. De woningen zijn klein maar compleet en bieden een tijdelijke oplossing tot er een reguliere sociale huurwoning beschikbaar is. Deze doorstroming wordt bereikt door de woningzoekende de opgebouwde inschrijfduur te laten behouden en verder gedurende het wonen in Teydelijk verder op te laten opbouwen. Toewijzing van de woningen vindt plaats binnen het hiervoor genoemde woonruimteverdeelsysteem op volgorde van inschrijfduur. Via Lokaal Maatwerk kunnen inwoners van Teylingen voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Bij de toewijzing wordt voor Teydelijk gestreefd naar een mix van bewoners: Jongeren van 18 t/m 27 Jaar en overige woningzoekenden.

Ons collegebesluit van 8 februari 2022

Om het proces verder te kunnen vervolgen, hebben wij besluit genomen over een aantal principe-uitspraken. De realisatie van 'Teydelijk' lijkt hiermee mogelijk te worden. Een vergelijkbaar besluit hebben wij eerder tijdens de onderhandelingen met Camelot genomen. Uiteraard is het een en ander onder voorbehoud van verdere besluitvorming van uw gemeenteraad.

Het gaat om de volgende uitgangspunten:

- *We houden de gronden van het betreffende perceel aan de Teylingerdreef in eigendom en kiezen voor een looptijd van het project van maximaal 20 jaar.*

De locatie aan de Teylingerdreef is o.m. vanwege de situering naast het vrachtwagenparkeerterrein, minder geschikt om als permanente woningbouwlocatie aan te wijzen. Wanneer de gemeente de gronden in eigendom behoudt, kan na 20 jaar worden bezien welke functie voor deze gronden de meest passende is op dat moment. Overigens was tijdens de eerdere onderhandelingen met Camelot, een exploitatietermijn van 15 jaar uitgangspunt. Dit leek haalbaar te zijn, echter één van de redenen dat Camelot zich uiteindelijk heeft teruggetrokken was de twijfel over de financiële haalbaarheid. Stek geeft aan dat een exploitatietermijn van 20 jaar nodig is om een haalbare businesscase te kunnen ontwikkelen. Met een exploitatietermijn van 20 jaar kan Stek een passend kwaliteitsniveau van de woonunits garanderen.

- *We hebben een positieve grondhouding tegenover het voornemen om uw raad een voorstel te doen om krediet beschikbaar te stellen voor bouw- en woonrijp maken van de gronden en de gronden om niet (of gering bedrag aan jaarlijkse vergoeding erfpacht) beschikbaar te stellen.*

Omdat de gemeente eigenaar van de grond blijft, ligt het voor de hand dat de gemeente de kosten voor bouw- en woonrijp maken van deze locatie voor haar rekening neemt. Omdat hiervoor in de begroting geen krediet is opgenomen, is het aan u om hiervoor een afzonderlijk besluit te nemen.

Eerder is berekend dat de kosten van het bouw- en woonrijp maken zo'n € 400.000 bedragen (prijspeil 2019). De overige grondkosten zijn in 2019 geraamd

op €200.000. Na verder overleg met Stek en nadere specificatie/indexatie van de kosten, willen wij u een voorstel doen voor het beschikbaar stellen van een krediet, daarbij rekening houdende met de volgende reeds beschikbare gelden voor dit plan:

- Het beschikbare krediet 'realiseren huisvesting voor bijzondere doelgroepen' van ca €168.440 dat in de begroting is opgenomen ligt in voorstel aan u voor (overheveling van de budgetten 3 x € 70.000 die voor de jaren 2019/2020 en 2021 en waarvan inmiddels €41.560 aan externe inhuur, onderzoekskosten en participatie is besteed).
- De eenmalige specifieke uitkering van € 273.000 van het Rijk, ten behoeve van huisvesting van kwetsbare doelgroepen voor het project Teydelijk, ontvangen in november 2020. Voorwaarde is dat dit bedrag vóór 31 december 2022 volledig besteed is aan het project.

Los van alle aspecten die van invloed zijn op het uiteindelijke bedrag (zoals prijsstijgingen in de bouw) en er van uitgaande de totale grondkosten voor rekening van de gemeente komen, zou de rekensom op basis van bovenstaande bedragen uitkomen op een aanvullend krediet van € 158.560.

Hoe gaan we verder?

- We gaan in overleg met Stek voor het sluiten van een intentieovereenkomst en gaan verder met nadere verkenning en onderzoeken om de planologische en financiële haalbaarheid te beoordelen.
- We bereiden een raadsvoorstel voor, voor het beschikbaar stellen van een krediet voor het bouw- en woonrijp maken met als doel deze in mei 2022 voor besluitvorming aan u voor te leggen.
- Na het beschikbaar stellen van het krediet kan gestart worden met de voorbereidingen van het bouw- en woonrijp maken, kan een erfpachtovereenkomst worden gesloten en kan een vergunningaanvraag voor het bouwplan worden voorbereid en worden ingediend. Het gaat om een vergunningaanvraag waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

Communicatie

- Wij hebben de omwonenden geïnformeerd over ons besluit van 8 februari 2022.
- Tijdens de overlegfase met Camelot in 2019 zijn verschillende informatieavonden gehouden. De omwonenden zijn op die manier bekend met het plan van de gemeente om op de betreffende locatie huisvesting voor spoedzoekers te realiseren. De wensen en bezwaren vanuit deze informatieavonden, zijn bekend en hier zal zo veel als mogelijk rekening mee worden gehouden. Op het moment dat meer duidelijkheid is over de haalbaarheid en de situering van het complex zal opnieuw een bijeenkomst worden gehouden voor de omwonenden (en voor de raadsleden).

Bijlagen: --