Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	24 november 2022
Nummer	2022-13-
Datum commissievergadering	6 december 2022
Datum raadvergadering	20 december 2022

OPLEGGER

Registratienummer	0000283671
Onderwerp	Voorstel tot herontwikkeling gebied Euterpe Maasland t.b.v. woningbouw
Portefeuillehouder	A.P.J. van Hemmen, W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	20 december 2022
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: - In te stemmen met het plan tot herontwikkeling van het gebied Euterpe Maasland; - Het projectbudget van €144.320,= ter beschikking te stellen - De kosten voor het bouwrijp maken van €100.000 ter beschikking te stellen - Deze kosten met begrotingswijziging 2023-3 nu ten laste te brengen van de algemene reserve; - In te stemmen met de ondertekening van het contract en de hoofdlijnenovereenkomst die zijn bijgevoegd bij dit voorstel; - In te stemmen met het voorlopig ontwerp. **Argumenten** 1. Verlichten van de druk op de woningmarkt in Maasland/Midden-Delfland. Realisatie van betaalbare huurwoningen voor lokale doelgroepen zoals starters en spoedzoekers 2. Het voldoen aan onze opgave om op basis van inwonersaantal, opvang en onderdak te bieden aan Oekraïners 3. Mogelijkheid om na tien jaar de woningen elders in de gemeente te verplaatsen. Garantstelling van twintig jaar biedt de mogelijkheid om na tien jaar, na aflopen van de vergunning, de woningen elders te vestigen 4. Mogelijkheid om bij hervestiging van de flex woningen een nieuw contract af te sluiten met Wonen Midden Delfland tegen de dan geldende grondprijzen **Kanttekeningen** 1. Goede communicatie over de primaire doelgroep (Oekraïners) is noodzakelijk. 2. Druk op de gemeenschap, voorzieningen, diensten etc. 3. Gronduitgifte Euterpe Maasland wordt aangeboden tegen een symbolische bedrag van €1. Het gaat hier om verhuur van grond in erfpachtconstructie voor €1 aan Wonen Midden Delfland. Door deze constructie lopen we op dit moment inkomsten mis ten opzichte van een gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling aan een ontwikkelaar

Bijlagen	- Voorlopig ontwerp - Hoofdlijnen overeenkomst met Wonen Midden-Delfland
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: A. de Vos griffier	 A.P.J van Hemmen voorzitter

Advies

Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
- in te stemmen met het plan tot herontwikkeling van het gebied Euterpe Maasland.
- Het projectbudget van €144.320,= ter beschikking te stellen
- De kosten voor het bouwrijp maken ter beschikking te stellen
- Deze kosten met begrotingswijziging 2023-3 nu ten laste te brengen van de algemene reserve;
- In te stemmen met de ondertekening van het contract en de hoofdlijnenovereenkomst die zijn bijgevoegd bij dit voorstel;
-. in te stemmen met het voorlopig ontwerp;

Inleiding

Sinds de uitbraak van de oorlog in Oekraine, februari 2022, heeft er een grote toestroom van vluchtelingen vandaaruit plaatsgevonden naar ons land. Vanuit het Rijk hebben Veiligheidsregio's de taakstelling gekregen om, naar maatstaven van hun inwoneraantal, opvangplekken te creëren voor Oekraïners.

Voor onze gemeente betekent dit een opgave om 51 'bedden' te realiseren. In het beginstadium van de Oekraine-crisis hebben we deze 51 Oekraïners weten te huisvesten in buurgemeente Westland. Met dit project kunnen we deze 51 bedden realiseren en er 35 bij realiseren om daarmee de druk op de lokale woningmarkt te verlichten. In totaal kunnen we hier 86 personen huisvesten, in 30 flexwoningen.

De woningcorporatie Wonen Midden-Delfland investeert een bedrag van 7 a 8 miljoen in de realisatie van 30 flexwoningen. De locatie Euterpe wordt voor 10 jaar beschikbaar gesteld door de gemeente voor tijdelijke woningbouw. De gemeente verhuurt de grond onder de woningen in deze eerste 10 jaar aan WMD voor een symbolisch bedrag van €1,- per jaar.

De termijn van 10 jaar (vergunning en grond) is te kort voor WMD om de investering financieel rendabel te maken. Hiervoor is een langere periode van in totaal minimaal 20 jaar vereist. De gemeente geeft WMD daarom de garantie dat alle door WMD in het kader van deze overeenkomst gerealiseerde woningen, na ommekomst van de 10 jaar, voor een extra termijn van minimaal 10 jaar verhuurd kunnen worden op een nog te bepalen locatie.

Ruim voor het aflopen van de tijdelijke vergunning gaan beide partijen opnieuw met elkaar om tafel om te bespreken hoe de woningen in te zetten voor de volgende periode. Partijen maken ook nadere afspraken over het proces om te komen tot verlenging van de eerste 10 jaar op een nog te bepalen locatie.

De aanname is dat na een periode van 10 jaar deze woningen nog 10 jaar verhuurd kunnen worden. Dat is op dit moment nog niet zeker. Dit betekent dat de gemeente met deze toezegging dus ook een stuk risico op zich neemt. Dit risico is in geld te becijferen op basis van de gemiste opbrengst van 10 jaar huur. De onderhoudskosten van die tien jaar vallen ook weg. Er komen echter ook weer kosten bij vanwege het verwijderen van deze woningen op de plek waar ze dan staan. We nemen de huur als basis. De huur voor 30 eenheden 120 maanden zou bij een huurprijs van €600 ruim 2.1 miljoen zijn. Op dit moment wordt de kans dat dit risico zich voordoet erg laag geschat omdat we tien jaar de tijd hebben om het af te wenden. In de lijst van risico's die we met een reserve moeten afdekken nemen we derhalve 10% van dit bedrag namelijk €216.000 op.

De kosten voor dit project zijn als volgt geraamd:

- Algemene projectleiding projectleider en assistent projectleider: € 70.400, dit op basis van een gemiddelde inzet van 12 uur per week voor de projectleider en de assistent projectleider;
- Inzet vanuit communicatie: € 18.480,-- op basis van inzet van gemiddeld 4 uur per week

- Inzet vanuit ondersteunende afdelingen (Financiën, Juridische zaken, Bestuursondersteuning etc.) op basis van 4 uur per week: € 18.480,-
- Inzet Beheer Openbare Ruimte: 4 uur per week € 18.480,-
- Inzet Samenleving en Dienstverlening : vanaf 1 juli, startdatum bewoning: 8 uur per week 2e helft 2023: € 18.480,-

Totale geraamde kosten: €144.320.

We onderzoeken en benutten de mogelijkheden voor compensatie van de te maken kosten bij o.a. het Rijk.

Voorgesteld wordt om deze kosten nu ten laste te brengen van de algemene reserve via begrotingswijziging 2023-3. Deze wordt aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

• Het faciliteren van (flex)woningen aan een brede groep woningzoekenden uit de gemeente (zoals spoedzoekers, starters)
• Het voldoen aan de verplichting vanuit het Rijk voor het huisvesten van Oekraïners.
• Het tegemoetkomen aan de huidige maatschappelijke trendontwikkelingen en als gemeente daarin verantwoordelijk nemen

Argumenten

1. Verlichten van de druk op de woningmarkt in Maasland/Midden-Delfland. Realisatie van betaalbare huurwoningen voor lokale doelgroepen zoals starters en spoedzoekers
2. Het voldoen aan onze opgave om op basis van inwonersaantal, opvang en onderdak te bieden aan Oekraïners
3. Mogelijkheid om na tien jaar de woningen elders in de gemeente te verplaatsen. Garantstelling van twintig jaar biedt de mogelijkheid om na tien jaar, na aflopen van de vergunning, de woningen elders te vestigen
4. Mogelijkheid om bij hervestiging van de flex woningen een nieuw contract af te sluiten met Wonen Midden Delfland tegen de dan geldende grondprijzen

Kanttekeningen

1. Goede communicatie over de primaire doelgroep (Oekraïners) is noodzakelijk.
2. Druk op de gemeenschap, voorzieningen, diensten etc.
3. Gronduitgifte Euterpe Maasland wordt aangeboden tegen een symbolische bedrag van €1. Het gaat hier om verhuur van grond in erfpachtconstructie voor €1 aan Wonen Midden Delfland. Door deze constructie lopen we op dit moment inkomsten mis ten opzichte van een gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling aan een ontwikkelaar

Financiën

De projectkosten worden geraamd op €144.320 de worden ten laste gebracht van de algemene reserve. Zowel op de doelgroep Oekraïners als op flexwoningen zijn er bijdragen vanuit het Rijk. We onderzoeken die mogelijkheden en benutten deze waar mogelijk.

De afspraken over de bodemsanering, het bouwrijp maken en eventueel aanleg van nutsvoorzieningen moeten nog uitgewerkt worden. Wij lopen hier een beperkt financieel risico. Wij zijn bij voorkeur de faciliterende partij. De uitvoeringskosten zijn grosso modo €100.000. Om het project hierop niet te laten vertragen nemen we deze kosten nu wel in dit voorstel mee.

Toevoeging: er is nog geen besluit genomen wie de inrichting van de openbare ruimte gaat verzorgen. Hierover zijn gemeente en Wonen Midden Delfland nog over in gesprek. Hier kunnen dus nog kosten uit voortvloeien.

Tot slot is er de verwerking van het gekwantificeerde risico in de dekkingsreserve

Vervolgstappen

- Aan Wonen Midden-Delfland melden dat het raadsbesluit is genomen. Zodat zij de aanschaf van de wooneenheden in gang zetten (december). Zodat realisatie voor de zomer 2023 haalbaar is.
- In contact treden met de omwonenden om hen op de hoogte te brengen en de gelegenheid bieden de dialoog te voeren. (december/januari)
- Op basis van het bouwplan van WMD in gang zetten van het vergunningsproces (afronden voor datum plaatsing/medio 2023)

Reactie college op commissiebehandeling