Raadsvoorstel Besluitvormend

Kredietvoorstel project Teydelijk

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-219817
datum collegevergadering:	14 maart 2023
datum raadsvergadering:	20 april 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Lindy van der Klaauw
e-mailadres:	L.vanderKlaauw@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van bijgaande schetsplan van 40 tijdelijke (flex)woningen voor spoedzoekers (project 'Teydelijk') aan de Teylingerdreef in Voorhout.
2. Een aanvullend investeringskrediet van € 250.000 ter beschikking te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden voor realisatie van het project 'Teydelijk' en bijkomende plankosten, met als uitgangspunt dat de gronden 'om niet' aan Woonstichting Stek ter beschikking worden gesteld voor de exploitatietermijn van 20 jaar.
3. De begrotingswijziging R4013 vast te stellen.

Inleiding
Voor het maken van bestuurlijke keuzes is het raadsprogramma 2022-2026 'Samen maken we Teylingen' leidend. In het raadsprogramma wordt het op zoek gaan naar flexibele woonconcepten als één van de opgaven genoemd.

Al eerder heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van tijdelijke woningen voor huisvesting voor 'spoedzoekers' op een nader in te vullen gemeentelijke locatie. Aan de Teylingerdreef in Voorhout ligt naast het vrachtwagenparkeerterrein een braakliggend stuk gemeentelijke grond. In het verleden is deze locatie in gebruik geweest als baggerdepot. Deze locatie zou geschikt gemaakt kunnen worden voor tijdelijke woningbouw om zo inwoners die met spoed een woning nodig hebben, tijdelijk hierin te kunnen voorzien.
Na een marktverkenning in 2019 naar partijen die dit project zouden kunnen realiseren, zijn uitgebreide gesprekken geweest met één geïnteresseerde commerciële partij. Deze partij heeft zich uiteindelijk eind 2021 teruggetrokken. Op dat moment bleek het al onhaalbaar te zijn om het project te realiseren zonder financiële bijdrage van de gemeente.
We zijn daarna (opnieuw) in gesprek gegaan met Woonstichting Stek over de mogelijkheden van het realiseren van het project, inmiddels genaamd project 'Teydelijk'. Bij raadsbrieven van 8 februari 2022 en 8 maart 2022 bent u hier over geïnformeerd.

Na overleg en nadere verkenning is gebleken dat het project 'Teydelijk' voor Stek financieel haalbaar is wanneer de gemeente bouw- en woonrijpe grond 'om niet' beschikbaar stelt aan Stek en het project een exploitatietermijn heeft van 20 jaar. In de businesscase vergoedt Stek de onderzoekskosten (€ 30.000) die tot nu toe door de gemeente zijn gemaakt. De overige planvoorbereidingskosten (ambtelijke uren/begeleiding proces en bouw- en woonrijpmaken, specifieke onderzoekskosten, externe kosten voor bv opstellen verhuurovereenkomst en kosten onvoorzien) kunnen niet door Stek worden betaald en moeten ten laste van de gemeente komen. Met deze uitgangspunten/voorwaarden wordt de realisatie van het project 'Teydelijk' voor Stek mogelijk. Het plan gaat uit van 40 flexwoningen.

Bestaand kader en context
Voor het maken van bestuurlijke keuzes is het raadsprogramma 2022-2026 'Samen maken we Teylingen' leidend. In het raadsprogramma wordt het op zoek gaan naar flexibele woonconcepten als één van de opgaven genoemd.

Beoogd effect
Een krediet beschikbaar hebben op basis waarvan het plan voor 40 tijdelijke woningen aan de Teylingerdreef in Voorhout verder ontwikkeld en gerealiseerd kan worden.

Argumenten
1.1 In een later stadium kunt u een besluit nemen over een definitief bouwplan.
Stek gaat in het schetsplan uit van 40 tijdelijke appartementen. Het gaat om 10 éénkamer-, 20 tweekamer- en 10 driekamerappartementen, met huurprijzen tot maximaal de sociale huurprijsgrens. Het bouwplan wordt deels in drie en deels in twee lagen uitgevoerd. Na het beschikbaar stellen van het aanvullend krediet werkt Stek het plan verder uit en wordt hiervoor een vergunningaanvraag ingediend. Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor het definitieve bouwplan aan u voorgelegd voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

1.2 Met het plan wordt de druk op de sociale huurvoorraad minder.
De inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Teylingen is gemiddeld ruim zeven jaar. De tijdelijke woningen 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: een alleenstaande met of zonder kinderen, jongeren, uitstromers uit zorginstellingen of thuislozen. Zij staan weliswaar ingeschreven bij het woonruimteverdeelsysteem 'Huren in Holland Rijnland' maar hebben nog onvoldoende inschrijftijd opgebouwd voor een sociale huurwoning. De woningen van het project 'Teydelijk' bieden een tussenoplossing voor deze vraag. De woningen zijn klein maar compleet en bieden een tijdelijke oplossing tot er een regulier sociale huurwoning beschikbaar is. Deze doorstroming wordt bereikt door de woningzoekende de opgebouwde inschrijfduur te laten behouden en verder gedurende het wonen in 'Teydelijk' 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 gestreefd naar een mix van bewoners; jongeren van 18 t/m27 jaar en overige woningzoekenden.

2.1 Hiermee kan de grond bouw- en woonrijp worden gemaakt en het project worden begeleid.
Het totaal benodigde investeringskrediet voor dit project bedraagt € 721.000. Het reeds beschikbare budget voor dit project is nu € 471.000. Met een aanvullend krediet van

€ 250.000 kunnen de gronden bouw- en woonrijp gemaakt worden en is er krediet voor de voorbereidings- en plankosten.

Geraamde kosten bouw- en woonrijp maken	€ 590.000
Benodigde plan (en voorbereidings)kosten *)	131.000

Totaal benodigde investeringskrediet	**€ 721.000**

*) Dit zijn de directe gemeentelijke kosten (ambtelijke kosten, w.o. begeleiding proces bouw- en woonrijpmaken, specifieke onderzoekskosten, externe kosten voor bv opstellen verhuurovereenkomst en kosten onvoorzien).

2.2 De gemeente blijft eigenaar van de grond en houdt zo ook de regie
De locatie aan de Teylingerdreef is gelet op de ligging naast het vrachtwagenparkeerterrein, minder geschikt om als permanente woningbouwlocatie aan te wijzen. Wanneer de gemeente de gronden in eigendom houdt, kan na de exploitatietermijn van 20 jaar, worden bezien welke functie voor deze gronden de meest passende is op dat moment, afhankelijk van behoefte en mogelijkheden. 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.

2.3 Hiermee wordt het tijdelijke project voor Stek financieel uitvoerbaar.
Het is voor tijdelijke woonprojecten lastig een financieel haalbaar plan te realiseren. Uit de (door bureau BBN adviseurs getoetste) doorrekening van Stek volgt dat het plan niet zonder financiële steun van de gemeente gerealiseerd kan worden. Het plan is voor Stek financieel acceptabel, wanneer de bouw- en woonrijpe grond om niet ter beschikking wordt gesteld, met een minimale exploitatieduur van 20 jaar. Met Stek wordt een overeenkomst aangegaan voor een nog nader te bepalen vorm van tijdelijke gronduitgifte.

2.4 Met toepassing van de 'DAEB de-minimisregeling' is er geen sprake is van ongeoorloofd staatssteun.
Met het in rekening brengen van een niet marktconforme erfpachtvergoeding/huur voor het gebruik van de (bouw- en woonrijpe) grond kan er mogelijk sprake zijn van staatssteun. In het project 'Teydelijk' gaat het om sociale huurwoningen. Dit valt onder de categorie 'diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Volgens de Europese 'DAEB de-minimisregeling' mogen gemeenten aan een onderneming staatssteun verlenen wanneer dit onder de € 500.000,-- blijft. (totaalbedrag over een periode van drie jaar). De regeling gaat er vanuit dat het verlenen van staatssteun, gezien het relatief lage bedrag, het handelsverkeer niet ongunstig beïnvloedt. Deze steun wordt hiermee als 'geoorloofd' gezien. Met het beschikbaar stellen van de grond om niet, blijft de totale financiële steun aan Woonstichting Stek, gedurende een periode van drie jaar, onder de grens van de de-minimisregeling. Er is daarom geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Deze berekening is gebaseerd op de op dit moment verleende en geplande financiële steun aan Stek.

3.1 De raad heeft het budgetrecht
De raad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de primaire begroting 2021 vast te stellen.

Kanttekeningen
2.1. De bestedingsperiode van de subsidie van het Rijk dient verlengd te worden.

Het Rijk heeft eind 2020 voor het project 'Teydelijk' een subsidie toegekend aan de gemeente; de Specifieke uitkering tijdelijke huisvesting kwetsbare groepen. De bestedingsperiode van deze SPUK-uitkering liep tot 1-1-2023. Deze periode is inmiddels met één jaar verlengd tot 1-1-2024. Het is nodig deze nog éénmaal te verlengen omdat het project op 1-1-2024 nog niet (volledig) gerealiseerd kan zijn. We gaan er vanuit, gezien de huidige voortgang in het project, dat het Rijk instemt met deze verlenging. Een verzoek hiervoor zullen wij zo spoedig mogelijk na uw besluit, indienen.

2.2 Er dient nog een aangepaste publicatie inzake het 'Didamarrest' gedaan te worden.
De gemeente is bij verkoop/verhuur van onroerend goed verplicht potentiële kopers/huurders gelijke kansen te bieden. Het bieden van mededingingsruimte is niet vereist wanneer redelijkerwijs aangenomen mag worden dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval moet de gemeente voorafgaande aan de grondverkoop/-verhuur haar voornemen bekendmaken zodat een ieder daarvan kennis kan nemen en dit voornemen moet goed worden gemotiveerd. Er hebben zich geen gegadigden gemeld naar aanleiding van ons gepubliceerde voornemen om de gronden één-op-één te verhuren aan Woonstichting Stek.
Omdat de grond 'om niet' beschikbaar wordt gesteld aan woningcorporatie STEK dient nog een aangepaste publicatie gedaan te worden. Dit omdat in de eerdere publicatie is gesproken over verhuur.

Financiële consequenties
Het gaat om een voorstel voor een aanvullend krediet van € 250.000 voor de realisatie van het project 'Teydelijk'.

Bij dit aanvullende kredietbedrag zijn de volgende bedragen/kredieten betrokken:

Geraamde kosten bouw- en woonrijp maken	€ 590.000	
Benodigde plan (en voorbereidings)kosten *)	131.000	

Totaal benodigde grondkosten	**€ 721.000**	
Eerder beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet **)	€ 168.000	
Specifieke uitkering Rijk ***)	273.000	
Vergoeding onderzoekskosten door Stek	30.000	

Totaal beschikbaar krediet	**€ 471.000**	
Benodigd aanvullend krediet		**€ 250.000**

*) Dit zijn de directe gemeentelijke kosten (ambtelijke kosten, w.o. begeleiding proces bouw- en woonrijpmaken, specifieke onderzoekskosten, externe kosten voor bv opstellen verhuurovereenkomst en kosten onvoorzien).

**) Voor het tijdelijke woonproject heeft u eerder een krediet beschikbaar gesteld. Van het eerder beschikbaar gestelde bedrag van €210.000 zijn inmiddels € 42.000 aan onderzoeks- en voorbereidingskosten gemaakt.

***) Het Rijk heeft voor dit project een eenmalige specifieke uitkering beschikbaar gesteld.

In de begrotingswijziging R4013 wordt een deel van het totale investeringskrediet (€ 721.000 - € 168.000 = € 553.000) beschikbaar gesteld. De € 168.000 betreft een bestaand budget in 2022 en wordt overgeheveld naar 2023 en zo toegevoegd aan dit

investeringskrediet. Daartegenover staat de SPUK-uitkering (€ 273.000) en de vergoeding van Stek (€ 30.000) als inkomsten.
De investering wordt in 20 jaar afgeschreven. De afschrijvingslast van het aangevraagde investeringskrediet in dit voorstel bedraagt € 12.500.

De leges/kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning met de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van Stek.

Aanpak, uitvoering en participatie
Informatiebijeenkomst
Op 30 maart 2023 organiseert Woonstichting Stek, in samenwerking met de gemeente, een informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden. De reacties van de omwonenden tijdens deze bijeenkomst betrekt Stek voor zover mogelijk bij de uitwerking van het bouwplan. Ook afspraken die gemaakt zijn tijdens eerdere bijeenkomsten (tijdens het traject met commerciële partij) worden in het bouwplan meegenomen, dit betreft o.m. het gebruik van het parkeerterrein voor omwonenden en een mogelijkheid voor 'groen spelen' op het terrein voor kinderen uit de buurt.

Omgevingsvergunningprocedure
Het bouwplan past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, een uitgebreide voorbereidingsprocedure nodig. Wanneer wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, leggen wij deze aan u voor, voor het afgeven van een (in beginsel, ontwerp) 'verklaring van geen bedenkingen'. Het ontwerpbesluit leggen wij vervolgens ter inzage, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen.

Overeenkomst uitgifte grond
Met Stek wordt een overeenkomst voorbereid voor de tijdelijke uitgifte van de grond.

<u>Planning</u>
- *1e helft 2023*
  Informatiebijeenkomst presentatie schetsplan/ sluiten overeenkomst uitgifte grond/Aanvraag omgevingsvergunning.
- *2e helft 2023*
  Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen/ontwerp omgevingsvergunning ter inzage/verlenen omgevingsvergunning.
- *2023-2024*
  Bouw- en woonrijp maken en medio 2024 start verhuur woningen.

Duurzaamheid
Bij de planontwikkeling zal zo veel als mogelijk worden aangesloten bij een duurzame planontwikkeling op basis van de methode DGO (Duurzame Gebiedsontwikkeling) en de duurzaamheidsambities van de gemeente (toepassing van het instrument GPR-gebouw). Bij het raadsvoorstel over de 'verklaring van geen bedenkingen' voor afgifte van de omgevingsvergunning wordt u hierover nader geïnformeerd.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Vanwege het tekort aan sociale huurwoningen is het zo spoedig mogelijk realiseren van huisvestingproject voor 'spoedzoekers' van groot belang.

Evaluatie
U wordt op de hoogte gehouden van het vervolg, onder andere over de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, hiervoor ontvangt u binnenkort een voorstel over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Schetsplan
2. Begrotingswijziging R4013

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit (nog invullen)

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 14 maart 2023 met als onderwerp Kredietvoorstel project 'Teydelijk'

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Kennis te nemen van bijgaande schetsplan van 40 tijdelijke (flex)woningen voor spoedzoekers (project 'Teydelijk') aan de Teylingerdreef in Voorhout.
2. Een aanvullend investeringskrediet van € 250.000 ter beschikking te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden voor realisatie van het project 'Teydelijk' en bijkomende plankosten, met als uitgangspunt dat de gronden 'om niet' aan Woonstichting Stek ter beschikking worden gesteld voor de exploitatietermijn van 20 jaar.
3. De begrotingswijziging R4013 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 april 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter