

Verslag werksessie Teydelijk 22-11

Aanleiding

Al enige tijd wordt er door woningzoekenden druk ervaren op de woningmarkt. Nu wordt hier op vele fronten aan gewerkt in verschillende (nieuw)bouwprojecten. Op dit moment is er een groep die nog tussen wal en schip valt: de 'spoedzoeker'. Een persoon (starter, gescheiden ouder, etc.) die op korte termijn tijdelijke huisvesting zoekt. En die vanuit deze plek verder kan zoeken naar een meer structurele oplossing.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen wil voor deze groep een oplossing realiseren. Daarom wil het college de mogelijkheid onderzoeken om de gemeentelijke grondpositie aan de Teylingerdreef in Voorhout in te zetten voor de ontwikkeling van flexibel wonen. Op donderdag 22 november werd hiervoor een werksessie georganiseerd waar deskundigen, omwonenden, raadsleden, bestuurders en ambtenaren met elkaar in gesprek gingen om te ontdekken onder welke voorwaarden een tijdelijke huisvestingslocatie gerealiseerd kan worden.



Verloop van de avond

Inloop

Bij de inloop ontvingen de deelnemers (experts, omwonenden en ervaringsdeskundigen) hun badge met daarop naam, organisatie en een gekleurde stip. De verschillende kleuren duiden op de groep waarin ze waren ingedeeld. Desgevraagd gaven de aanwezigen toestemming voor het nemen van foto's en het gebruik daarvan.

Inleiding

De aanwezigen werden welkom geheten door de gastheer van de avond, wethouder Bas Brekelmans. Hij benadrukte de noodzaak van het ontwikkelen van een flexibele huisvestingslocatie en zette de ambitie neer: binnen een jaar moet er een start zijn gemaakt met de realisatie van flexibele huisvesting. Daarna gaf hij het woord aan één van de drie procesbegeleiders van die avond, Jaco van Vliet van Arcadis, die kort het programma van de avond schetste. De eerste spreker was Audrey Aarts, één van de secretarissen van de urgentiecommissie. Zij schetste een aantal voorbeelden van personen die met spoed op zoek zijn naar een woning. De volgende spreker was Johan van der Craats van het expertisecentrum Flexwonen. Hij benadrukte dat dit vraagstuk landelijk speelt en er dus op verschillende plekken soortgelijke projecten worden gerealiseerd. Marc Ketelaar van de Huischmeesters (sociale beheerorganisatie) sloot af met een aantal ervaringen over hoe een project met een sociale insteek beheerd kan worden.

Jaco van Vliet nam daarna het woord weer en vroeg de deelnemers zich naar de ruimte, corresponderend met de stip op hun badge, te begeven.



Deelsessies

Financieel/ruimtelijk

In de expertsessie voor de business case is gewerkt aan wat de randvoorwaarden zijn voor een sluitende begroting voor het realiseren van tijdelijke woningen.

- De exploitatieduur: Hoe korter de exploitatie, hoe moeilijker het is om een sluitende business case te maken. Dit geldt met name voor nieuw te realiseren projecten. Bestaande gebouwen tijdelijk als woningen exploiteren is aanmerkelijk goedkoper. Het aanbod van bestaande gebouwen is echter aan het afnemen. Een exploitatietermijn boven de 10 jaar is nodig voor nieuwe locaties. Wat ook mogelijk is, is het vooraf vastleggen dat de units elders geplaatst worden. Dit is in Leiden gedaan; het is daar bekend dat de eenheden 10 jaar kunnen blijven staan, maar daarna elders worden geplaatst. Met die kennis vooraf is het makkelijker om een kostendekkende exploitatie te realiseren. Wanneer de gemeente de grond om niet of tegen een beperkt bedrag ter beschikking stelt, draagt dit in ieder geval sterk bij aan de betaalbaarheid van het hele plan.
- Welke investeerders: Zoek naar investeerders die met een lager rendement uit de voeten kunnen. Projectontwikkelaars kijken nu naar rendementen van boven de 10%, dat ga je niet halen met tijdelijke woningen. Woningcorporaties zijn beperkt in hun investeringsmogelijkheden in tijdelijk vastgoed.
- Doelgroep: De doelgroep die je kiest, bepaalt mede hoe goed de business case is. De huurprijzen waar in de expertsessie over werd gesproken liepen sterk uiteen. Enerzijds prijzen ruim onder de huurtoeslaggrens. Anderzijds werd ook een meer gedifferentieerd prijsaanbod geopperd, om een betere mix van bewoners aan te trekken en een betere mix van dragende en vragende bewoners te krijgen. In hoeverre dit aan de exploitatie bijdraagt, hangt af van hoeveel het kost om een duurdere woning te realiseren; als die woning twee keer zo groot moet zijn, wordt het ook al snel twee keer zo duur. Door participatie van bewoners kunnen de aanvullende kosten zoals beheerskosten en andere servicekosten laag blijven.
- Regelgeving: de bouwers zien regelgeving als een potentiële bedreiging voor de haalbaarheid van de business case. Zodra een bestemmingswijziging nodig is, lopen de kosten hoog op. Onderzoeken die gedaan moeten worden en bezwarentermijnen die vertraging kunnen opleveren. Omdat een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan maximaal 10 jaar is en de gewenste exploitatieduur 15 jaar, kan dit botsen. Als mogelijke oplossing komt het elders voortzetten van de exploitatie weer om de hoek kijken. Ga voor de eenvoudigste procedures, dat maakt de kosten zo beheersbaar mogelijk.



Vuistregels van ervaringsdeskundigen

- Doe het in één keer goed. Wat je achteraf moet aanpassen of verbeteren kost je grofweg drie keer de hoeveelheid tijd en geld dan wanneer je het in een keer goed doet.
- Goed, snel en goedkoop? Van deze drie zijn er maar twee tegelijk te combineren, als je iets goed en snel wil, is het niet goedkoop. Als je iets goed en goedkoop wil, kan je het niet in een korte tijd realiseren. Als je iets snel en goedkoop wilt, zal het kwalitatief niet goed zijn.

Sociaal/ruimtelijk

In een eerste verkenning rondje van de groepen ervaringsdeskundigen en omwonenden, wordt duidelijk dat de voorkeur van de omwonenden er naar uit gaat dat het blijft zoals het is. Een aantal geeft aan dat dit voor nu of de toekomst waarschijnlijk niet realistisch is en dat het daarom beter is om mee te denken over wat er zou kunnen komen. Naarmate het gesprek vordert, zijn ook de meeste anderen deze mening toegedaan.

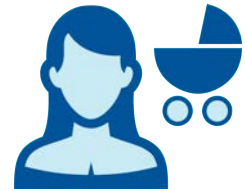
Er wordt veel gediscussieerd over wat voor soort woningen, tijdelijk of permanent, welke bouwhoogte, wie komen er wonen, privacy, de ontsluiting van het terrein en de verkeerssituatie in zijn algemeenheid rondom de Teylingerdreef en de Engelselaan. Verder wordt er druk geschoven met de blokjes (woningen) en de parkeerplaatsen van de maquette.



Samengevat, uit zowel de eerste als tweede sessie, worden vanuit deze groepen de volgende wensen/randvoorwaarden meegegeven:

Woningtype

- Mix van woningen voor alleenstaanden (ca. 26m²) en gezinnen (ca. 50m²)
- Maximaal 2 woonlagen/ Woningen van maximaal twee bouwlagen
- Voldoende privacy voor bewoners (units bijvoorbeeld geschakeld of schuin t.o.v. elkaar plaatsen)
- Centrale voorzieningen (wasmachine)
- Gezamenlijke ruimte voor activiteiten
- Bouw permanent voor tijdelijke bewoners
- Kwaliteit van de woningen belangrijk; de zogenaamde Finch woningen in Leiden vallen in de smaak



Behoeften en betrokkenheid van omwonenden

- Omwonenden hebben behoefte aan heldere afspraken over tijdelijkheid
- Omwonenden willen dat het project er verzorgd uitziet, ook al is het tijdelijk
- Houd rekening met de privacy van de omwonenden
- Extra parkeerplaatsen voor bewoners Engelselaan op het terrein.
- Aanleg speeltuin/speelveldje waar ook de kinderen van de Engelselaan gebruik van kunnen maken.
- Geen sterke behoefte aan een klankbordgroep, wel heel belangrijk om een aanspreekpunt te hebben. (groep 2) / Omwonenden staan positief tegenover klankbordgroep (suggestie om met deze groep criteria op te stellen voor doelgroep en eventueel. bezoek project) (groep 1)
- Actief en ervaren beheer met een duidelijk aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden



Inrichting terrein

- Bebouwing compact houden en niet over het hele terrein verspreiden
- 10 of 20 wooneenheden geen probleem voor omwonenden (bepaalde schaalgrootte is nodig om project rendabel te krijgen)
- Suggestie om zonnepanelen te plaatsen (eventueel i.c.m. aanbieding voor omwonenden)
- Bomen behouden / Behoud huidige groenstrook
- Parkeren auto's bij ingang (ook aantal plaatsen voor omwonenden realiseren om parkeerdruk in wijk te verminderen) en ook fietsenrekken
- Oversteek bij bushalte (aandacht voor verkeersveiligheid en sociale veiligheid)
- 60 km/per uur op Teylinderdreef is gevaarlijk.
- Aandacht voor verkeersveiligheid en ontsluiting van het terrein (aftakking rotonde naar terrein mogelijk?)
- Speelveldje voor kinderen





Huurprijs

- Huurprijzen maximaal € 710,68 per maand (grens huurtoeslag 2018)

Samenstelling van bewoners

- Mix van mensen met en zonder problemen ("vragers en dragers")
- Suggestie om een aantal woningen beschikbaar te stellen voor onderwijzend personeel, politie, thuiszorgmedewerkers



Vuistregels ervaringsdeskundigen

- Personen met zware problematiek komen met urgentieverklaring via reguliere systeem aan een woning en behoren niet tot doelgroep voor deze locatie
- Met elkaar op het terrein de mogelijkheden verkennen, eventueel met een proefopstelling of excursie naar een project elders.

Vervolg

Het positivisme en enthousiasme van de avond willen we graag vasthouden. De wethouder heeft opdracht gegeven om een projectleider aan te stellen die op korte termijn een plan van aanpak opstelt. In dit plan van aanpak worden verschillende sporen uitgewerkt. Daarbij wordt gedacht aan de ruimtelijke procedures, partners om het project te ontwikkelen, communicatie naar alle belanghebbenden en natuurlijk de gemeentelijke besluitvorming. Deze terugkoppeling met de resultaten vormt de basis voor dit plan van aanpak.

Blijvend informeren

Tijdens de werksessie is heel duidelijk naar voren gekomen dat het belangrijk is om de belanghebbenden op de hoogte te houden van de stappen in het proces. De omwonenden hebben de mogelijkheid gehad hun email-adres achter te laten tijdens de avond. Deze terugkoppeling wordt naar alle deelnemers aan de werksessie verstuurd. Als je interesse hebt om op de hoogte gehouden te worden, stuur dan een e-mail naar e.simon@hltsamen.nl

