

## Bekendmaking voorgenomen grondverkoop aan Woonstichting Stek in het kader van de herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool de Waaier, Leerpad in Warmond naar sociale woningbouw

### Aanleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen maken bekend dat zij het voornemen hebben om de gemeentelijke gronden gelegen aan het Leerpad/Geestlaan in Warmond, één-op-één te verkopen aan Woonstichting Stek. In deze bekendmaking doet de gemeente Teylingen een beroep op de uitzonderingsregel van het "Didam-arrest" en wordt gemotiveerd waarom het voornemen bestaat de gronden op deze locatie te verkopen aan Woonstichting Stek.

### Herontwikkelingsproject locatie 'De Waaier', Leerpad Warmond

Op de locatie stond de voormalige basisschool 'De Waaier'. De school is in 2016 verhuisd en in 2018 zijn de schoolgebouwen gesloopt. Woonstichting Stek en de gemeente Teylingen hebben gezamenlijk het herontwikkelingstraject opgepakt. Voor het plangebied is een gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan opgesteld en ook een stedenbouwkundig ontwerp. Op basis daarvan is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en voor het wettelijke vooroverleg met de overlegpartners. (zie bijlage)

### Motivering grondverkoop

Burgemeester en wethouders zijn van mening dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de gemeentelijke projectgrond. De gemeente acht de voorgenomen één-op-één verkoop aan Woonstichting Stek, zonder selectieprocedure, toelaatbaar om de volgende redenen:

1. het gemeentelijk beleid gaat uit van een totaal nieuwbouwprogramma met 30% sociale huur. Deze 30% wordt bij voorkeur gerealiseerd door een toegelaten instelling;
2. in de gemeente Teylingen is één toegelaten instelling actief (zijnde Woonstichting Stek), lokale bekendheid is een pré;
3. de gemeente heeft als uitgangspunt dat deze grondpositie volledig ten goede moet komen aan de ontwikkeling van sociale huur, zijnde woningen in het DAEB-segment (Diensten van Algemeen en Economisch Belang), zodat er 30% sociale huur in het totale nieuwbouwprogramma van de gemeente mogelijk is;
4. alle woningen (dus 100% vs. 30%) worden sociale huurwoningen in het DAEB-segment, met te hanteren huurprijzen conform de puntentelling (zoals bedoeld in de Uitvoeringwet en -regeling huurprijzen woonruimten) en derhalve onder de liberalisatiegrens;
5. in de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025, tussen Stek en de gemeente zijn over dit project prestatieafspraken gemaakt. In de prestatieafspraken 2019 tussen de gemeente en Stek is deze locatie al opgenomen in de vorm van een gezamenlijke verkenningsafpraak naar mogelijkheden voor woningbouw;
6. de gemeente wil DAEB-woningen lang beschikbaar houden, bij voorkeur de gehele exploitatieperiode van 40 á 50 jaar. Met Stek is een exploitatieperiode van minimaal 20 jaar afgesproken;
7. een ander belangrijk criterium is dat "Lokaal maatwerk" is gewenst bij de eerste verhuur van de sociale huurwoningen, dit om de doorstroming te bevorderen. In de prestatieafspraken met Woonstichting Stek en de huurdersbelangenvereniging (HBVB) is een positieve insteek uitgesproken door de drie partijen voor de inzet van dit instrument. Bij de uitwerking van de koopovereenkomst met Woonstichting Stek kunnen hier afspraken over gemaakt worden.

### Voorgeschiedenis en de behoefte aan sociale huurwoningen

Het project is vanaf 2022 opgenomen in de getekende meerjarige prestatieafspraken (2022-2025) tussen de gemeente Teylingen en Woonstichting Stek. In de prestatieafspraken 2019 is de locatie al opgenomen in de vorm van een gezamenlijke verkenningsafpraak naar mogelijkheden voor woningbouw. In het Woningbouwprogramma 2020-2024 staat beschreven dat de gemeente stuurt op 30% sociale huur in de kwantitatieve behoefte en daarbij regie voert tussen projecten. De behoefte aan sociale huur is groot. Andere beleidsmatige kaders worden op deze locatie niet als belemmerend gezien, waardoor de gemeente Teylingen inzet op een hoog aandeel sociale huur. Woonstichting Stek is de enige toegelaten instelling voor sociale woningbouw binnen de gemeente. De programmatische afstemming met Woonstichting Stek is in de prestatieafspraken gemaakt. Daarin is afgesproken dat de nieuwbouw van Woonstichting Stek bestaat uit 16 sociale huurappartementen.

In juni/juli 2021 is voor deze woningbouwontwikkeling een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### Ontwikkelingsfase

---

De voorbereiding en uitwerking van de plannen bevinden zich thans in een vergevorderd stadium. Het beëindigen van de samenwerking met woonstichting Stek levert een direct risico op voor de realisatie van de ontwikkeling als geheel. Daarmee komt ook het belang van de volkshuisvesting in de knel en ontstaat op zijn minst vertraging in de realisatie van de in te vullen behoefte aan sociale huurwoningen. Dit is onwenselijk.

#### **Kandidatuur Stek**

Woonstichting Stek is een professionele vastgoed- en gebiedsontwikkelaar die beschikt over uitgebreide ervaring, kennis en kunde met betrekking tot het realiseren en exploiteren van sociale huisvesting. Bovendien is Woonstichting Stek een financieel solide partij (voldoende eigen vermogen en een goede solvabiliteit), die de herontwikkeling op de te verkopen grond voor eigen rekening en risico kan realiseren. Woonstichting Stek is daarnaast lokaal verankerd en maakt op jaarlijkse basis prestatieafspraken met de gemeente voor de huisvesting van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien en de bevordering van de leefbaarheid van wijken en buurten. Mede hierom merkt de gemeente deze partij aan als enige serieuze gegadigde.

#### **Reageren**

Tegen de voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld. Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen grondverkoop en merkt u zichzelf aan als belanghebbende (te weten: een gekwalificeerde gegadigde partij die beschikt over de bovengenoemde potenties om het in hoofdlijnen geschetste project zelfstandig in ontwikkeling, realisatie en exploitatie te nemen), dan dient u dat kenbaar te maken binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van deze bekendmaking.

#### **Informatie**

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met Josephine Braam en Lindy van der Klaauw van team Planvorming via 14-0252 of via e-mail: [j.braam@hltsamen.nl](mailto:j.braam@hltsamen.nl) of [l.vanderklaauw@hltsamen.nl](mailto:l.vanderklaauw@hltsamen.nl).