

Toelichting Actieplan Wonen

t.b.v. opiniërende commissiebespreking 5 oktober 2021

Programma

- Aanleiding
- Stand van zaken woningvoorraad
 - Realisaties
 - Prognose nieuwbouw
 - Samenvatting
- Sturen op gebiedsontwikkeling
 - Algemeen
 - Corporaties
- Fases in gebiedsontwikkeling
 - Kaderstellende fase
 - Planontwikkelingsfase
 - Beheerfase
- Knelpunten & dilemma's
- Overzicht projecten



gemeente
TEYLINGEN

Aanleiding

Motie 5 november 2020 – Actieplan Wonen

Overwegende dat:

- In de raad van 24 september 2020 het Woonprogramma Teylingen 2020–2024 'naar een evenwichtiger woningmarkt' is vastgesteld;
- Het college de ontwikkeling van de woningvoorraadprognose opneemt in het financieel meerjarenperspectief;
- Met de huidige woningvoorraadprognose het behalen van de in het woonprogramma gestelde doelen met betrekking tot sociale en betaalbare woningen (30% sociale huur en 35% Betaalbare koopwoningen tot grens Nationale Hypotheek Garantie en/of middenhuur tot € 1.000) een uitdaging is.

Constaterende dat:

- Veel energie moet worden gestoken om aan de gestelde doelen uit het Woonprogramma te voldoen en de woningvoorraad op peil te houden in Teylingen;
- Het College hiertoe een beroep doet op de inzet via de Vliegende Brigade van de provincie Zuid-Holland voor de locaties Langeveld en de Stationslocatie Voorhout;
- Het College ook aangeeft dat zij geen mogelijkheid ziet om verder te versnellen in de bouwactiviteiten;
- Het zeer zorgelijk is wanneer niet op korte termijn aan de woonbehoefte van onze inwoners kan worden voldaan;
- Een concreet actieplan om de doelstellingen te behalen incl. informatie over de huidige stand van zaken mist;
- Aangezien Teylingen een aantrekkelijke woongemeente is en vooral moet blijven.

Roept het college op:

- Een actieplan op te stellen waarin wordt aangegeven wat er nodig is om voldoende woningen, en in het bijzondere sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, te realiseren binnen het, in het woonprogramma genoemde, afwegingskader voor bouw van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningenbouw;
- Dit actieplan uiterlijk in het tweede kwartaal van 2021 opiniërend te bespreken in de commissie Ruimte.



gemeente
TEYLINGEN

Stand van zaken woningvoorraad

Doel van woonprogramma:

2.030 nieuwe woningen in de periode 2018 tot 2030

Verdeling programmatisch:

- 30% Sociale huur
- 35% Betaalbare koop (tot NHG-grens) of middeldure huur (tot €1000,- prijspeil 2020, jaarlijks met CPI-indexatie)
- 35% vrij bouwprogramma

Behoefte programmatisch:

Tabel op basis van RIGO-onderzoek (2019)

Nieuwe behoeftcijfers provincie (2021)

30% extra behoefte in regio Holland Rijnland

tot 2030 t.o.v. WBR2019. Als dit 1-op-1 per gemeente wordt doorgerekend komt de behoefte in Teylingen op 2.700 woningen tot 2030

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+80	+50	+130
€250 tot 400.000	+790	+350	+1.140
Vanaf €400.000	+270	+180	+450
Totaal koop	+1.140	+580	+1.720
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+640	+100	+740
Vanaf aftoppingsgrens	+250	+0	+250
Totaal huur	+890	+100	+990
Totaal huur en koop	+2.030	+680	+2.710



gemeente
TEYLINGEN

Stand van zaken - Realisaties

Nieuwbouw & toevoeging 2018 - 2020					Bron: CBS
Jaar	Plannen	Sociale huur	Goedkope koop	overige nieuwbouw	
2018	Postpromenade	17		69	
	Hoogkamer	18			
	Engelse Tuin				
	Diverse particuliere initiatieven				
Subtotaal:					104
2019	Overteylingen			254	
	Teylingerhof		37		
	Herenstraat				
	Hoogkamer	53			
	Engelse Tuin	28			
	Fort Marina				
	Norremeerstraat/Kaagstraat	52			
	Gemeentehuis				
	Gemeentewerf				
	Diverse particuliere initiatieven				
Subtotaal:					424
2020	Park Rusthoff			123	
	Hoogkamer		14		
	Engelse Tuin				
	Laan van Welgelegen				
	Jan Steenlaan	8			
	van Duvenvoordestraat / van Leydenstraat	33			
	Burgemeester Ketelaarstraat				
	Diverse particuliere initiatieven				
	Subtotaal:				
Subtotaal nieuwbouw 2018-2020					706
Overige toevoegingen 2018-2020					65
Totaal:		209	51	446	771
Aandeel in nieuwbouw		30%	7%	63%	

Realisatie tot 31-12-2020

- 771 woningen toegevoegd in Teylingen in 3 jaar, 38% van de behoefte tot 2030.
- 706 nieuwbouwwoningen, waarvan 209 sociale huur (29,6%) en 51 sociale koop (7%)
- In 9 jaar nog 1.259 woningen toe te voegen om aan woonbehoefte te voldoen om tot 2.030 woningen te komen.



gemeente
TEYLINGEN

Stand van zaken – prognoses nieuwbouw

Planlijst provinciale planmonitor

- 2.300 woningen t/m 2030

d.d. 23-8-2021		Sociale huur	Betaalbaar (middelduur & Koop tot NHG)	Vrij programma	Programma nog onbekend	Totaal
Prognose	Aantal	681	462	893	258	2.294
	Percentage					100,0%

Kanttekeningen:

- Provincie rekent met planuitval van ca. 30%
- Kleine projecten (<5 woningen) en andere toevoegingen niet opgenomen in planlijst (in de afgelopen 3 jaar ca. 10% van totaal toevoegingen)
- Sloop bij sloop-nieuwbouw niet in cijfers meegenomen (ca. 150 woningen)
- Plannen in de planfase wijzigen regelmatig



gemeente
TEYLINGEN

Stand van zaken – Samenvatting

Realisatie en prognose 2018-2030

- 3.000 nieuwe woningen in Teylingen (naar verwachting)
- Ca. 150 woningen te slopen in Teylingen
- Toename is ca 2.850 woningen (excl. losse toevoegingen en planuitval)
- Percentage bij nieuwbouw op dit moment bij betaalbare categorie lager dan doelstelling woonprogramma (35% om 17%)

		Sociale huur	Betaalbaar (middelduur & Koop tot NHG)	Vrij programma	Programma nog onbekend	Totaal	Overige toevoegingen
Gerealiseerde toevoegingen (2018-2020)	Aantal woningen	209	51	446		706	65
	Percentage van nieuwbouw						
Prognose nieuwbouw (2021-2030)	Aantal woningen	681	462	893	258	2.294	Onbekend
	Percentage van nieuwbouw					100,0%	
Totaal realisatie & prognose 2018-2030	Aantal woningen	890	513	1.339	258	3.000	Onbekend
	Percentage van nieuwbouw					100,0%	

Gebiedsontwikkeling – algemeen (deel 1)

Belangrijke deelnemers:

- Bouwers (aannemers/ontwikkelaars)
- Gebruikers (huidige/toekomstige)
- Overheden (gemeente/provincie/rijk/EU)
- Woningbouwcorporaties
- Omwonenden (bewoners/ondernemers)

Belangrijke invloeden

- Marktentwikkelingen (macro & micro)
- Maatschappelijke behoeftes/trends

Jaar	Liberalisatie-grens	NHG-kostengrens
2014	€699,48	Januari: €290.000 Juli: €265.000
2015	€710,68	€245.000
2016	€710,68	€245.000
2017	€710,68	€245.000
2018	€710,68	€265.000
2019	€720,42	€290.000
2020	€737,14	€310.000
2021	€752,33	€325.000



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling– algemeen (deel 2)

Van grond tot bewoning

- Elke fase minimaal kostenneutraal
 - Grond(exploitatie): In bezit van gemeente of private (ontwikkellende) partij
 - Ontwikkeling: Door ontwikkelaar/aannemer of corporatie
 - Aankoop: Door belegger, corporatie of eigenaar-bewoner
-
- Gemengde rollen mogelijk: aannemer is grondeigenaar of ontwikkelaar is verhuurder (corporatie?)



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling – Doelstellingen

Wie	Waarom
Bouwers (aannemers/ontwikkelaars)	- Geld verdienen - Voortbestaan van bedrijf
Gebruikers (huidige/toekomstige/verhuurders)	- Prettige leefomgeving (wonen en werken) - Toekomstige inkomsten
Overheden (gemeente/provincie/rijk/EU)	- Prettige leefomgeving (conform beleid) - Soms: geld verdienen?
Woningcorporaties	- Betaalbare woningen bouwen en verhuren - Prettige leefomgeving
Omwonenden (bewoners/ondernemers)	- Prettige leefomgeving



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling – woningcorporaties (deel 1)

- Geen winstdoelstelling
- Onrendabele top: de huuropbrengsten zijn niet voldoende om de realisatie/stichtingskosten van woning te betalen
- Afgelopen jaren via verhuurdersheffing extra belast
- Veel vermogen, in de woningen

Gebiedsontwikkeling – woningcorporaties (deel 2)

Prestatieafspraken

- Meerjarige afspraken over uitvoering van activiteiten tussen Stek, HBVB (huurders) en gemeente.
- In HLT-verband, ondertekening in december 2021
- Thema's waar partijen samen voor aan de lat staan:
 - Voldoende beschikbare woningen: Versnellen realisatie nieuwbouw en transformatie bestaande voorraad
 - Betaalbare woningen: Woningen voor elke (sociale) inkomensgroep
 - Voorraadbeheer: Verduurzaming en goede kwaliteit
 - Leefbaarheid: Voorkomen van overlast en versterken samenleving
 - Huisvesten bijzondere doelgroepen: Jongeren, ouderen, zorg, flexwonen/spoedzoekers en passende woonvormen

Gebiedsontwikkeling – gemeente

- Kaderstellende fase: beleid en lokale regelgeving
 - Zonder een beoogde ontwikkeling te kennen
- Planontwikkelingsfase: plantoetsing
 - De beoogde ontwikkeling is bekend en gaat van globaal naar detailniveau
- Beheerfase: monitoren uitvoering van gemaakte afspraken
 - De ontwikkeling is gereed, nieuwe partijen zoals bewoners, verhuurders en bezoekers komen in het spel

Nb: Sturen aan de voorkant voor alle fases geeft duidelijkheid voor alle partijen!

Gebiedsontwikkeling - Kaderstellend

Vastgesteld door gemeenteraad, over het algemeen geldend voor hele gemeente. *Nb: locatie specifiek beleid mogelijk*

Beleidsveld	Stand van zaken	Effect op gebiedsontwikkeling
Parkeerbeleid *	Nu: Parkeernota 2014 met vaste normen Toekomst: in najaar 2021/voorjaar 2022 nieuw mobiliteits- en parkeerbeleid	Parkeerplaatsen vragen ruimte op maaiveld en/of er zijn kosten voor een parkeerkelder/garage -> Parkeerruimte versus ruimte voor woningen of groen -> Kosten die met woningbouw betaald moeten worden
Groenbeleid**	Nu: Bomenbeleid (2014) & beleidsplan groen (2016)	Groene zones vragen ruimte op maaiveld en/of er zijn kosten voor een oplossing op gebouwen -> Ruimte voor groen versus ruimte voor woningen of parkeren -> Kosten die met woningbouw betaald moeten worden
Grondbeleid	Nu: beleid uit 2013 Toekomst: in najaar 2021 nieuw grondbeleid	Handelingskader voor beleid: -> Actieve/passieve rol gemeente -> Afleidbaar beleid: prijs van grond die gemeente verkoopt
Divers beleid	Riolering / duurzaamheid (LES/TVW)/ zonnepanelen/ erfgoed / archeologie / geluid / sport & bewegen / spelen / toerisme / milieu	Kaderstellend, met effecten op: -> Beschikbare ruimte -> Kosten tijdens aanleg en exploitatie -> Visie op het ontwerp

* Ook beleidsregels voor laadinfrastructuur, beheerplan wegen, blauwe zone, OVL en openbare ruimte

** Ook beleidsregels voor duurzaamheid en openbare ruimte



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling Planontwikkeling

Bij planinitiatieven per locatie het beleid bij elkaar brengen. Integraal samenbrengen van alle beleidsvelden. Bij conflicterend beleid afweging maken.

Sturingsmethode	Bevoegdheid	Effect op gebiedsontwikkeling
Grondexploitatie*	Gemeenteraad	Financiële opzet en beoogd programma
Gebieds- / stedenbouwkundige visie**	Gemeenteraad	Ruimtelijke opzet van een plan en overige ruimtelijke doelen
Bestemmingsplan / Verklaring van geen bedenkingen	Gemeenteraad	Planologisch de bouw mogelijk maken (in toekomst via Omgevingsplan)
Anterieure overeenkomst (of grondverkoopovereenkomst**)	College	Vastleggen verrekening kosten gemeente rond planinitiatief, o.a.: - Ambtelijke inzet - Aanleg openbare werken Maar ook: overeenkomst met partij over integrale afweging andere ruimtelijke beleidsdoelen
Omgevingsvergunning	College	Vastleggen bouwkundige eisen en methode van realisatie

* Afhankelijk van locatie, enkel waar gemeente grond inbrengt.

** Afhankelijk van locatie, in veel gevallen is er in structuurvisie, bestemmingsplan of grondexploitatie al richting gegeven aan de beoogde visie voor een locatie

*** In dat geval is vaak een aanbestedingsprocedure gevoerd o.b.v. de geopende grondexploitatie



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling – beheerfase wonen

Na oplevering monitoren dat de woning beschikbaar blijft voor de beoogde doelgroep.

Sturingsmethode	Werkt via	Doelgroepen
Doelgroepenverordening	Beleidsregel: Invoering beoogd in Q4 2021	Sociale huur, middeldure huur en sociale koop (nu €200.000, na invoering omgevingswet: NHG-grens)
Instandhoudingsverplichting	Nu: Anterieure overeenkomst o.b.v. woonprogramma Toekomst: via doelgroepenverordening	Sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Straks ook via doelgroepenverordening
Zelfbewoningsplicht	Anterieure overeenkomst o.b.v. woonprogramma	Nu: tot NHG-grens en 5 jaar Toekomst: Wordt juridisch uitgezocht t.b.v. prijsgrens en termijn
Antispeculatiebeding (afdracht doorverkoopwinst aan ontwikkelaar of gemeente)	Anterieure overeenkomst o.b.v. woonprogramma en grondbeleid	Nu: tot NHG-grens en 5 jaar Toekomst: Wordt juridisch uitgezocht t.b.v. prijsgrens en termijn



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling - Knelpunten

Ruimte: Is de beschikbare ruimte groot genoeg voor alle ruimtelijke vragers?



- + veel woningen
- Geen groen
- Geen watercompensatie
- Geen parkeerplaatsen



- + Voldoende groen
- + Wel watercompensatie
- Geen parkeerplaatsen



gemeente
TEYLINGEN

Gebiedsontwikkeling - Knelpunten

Budget: Welke wensen kunnen betaald worden met de opbrengsten?

Programma	Opbrengsten*	Kosten*
Sociale huur	€€	€€€
Woning tot NHG / <€ 1000,-	€€€€	€€€
Woning boven NHG / > €1000,-	€€€€€€	€€€
Riool, waterleiding en elektra	-	€€
Groenstrook	-	€
Park	-	€€
Speeltuin	-	€
Watercompensatie	-	€
Wegen	-	€
Parkeerplaats maaiveld	-	€
Parkeerplaats garage	-	€€

*Indicatief

Gebiedsontwikkeling – Samenvatting

- Essentie van gebiedsontwikkeling volgens Friso de Zeeuw:

“Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied”

- Dilemma's zijn vaak gebaseerd op de knelpunten schaarse ruimte of beperkingen in budget
- Beleidsdoelen kunnen door deze schaarste elkaar in de weg gaan zitten

Projecten met schaarste - Langeveld

- Langeveld (Sassenheim)
- Fase: Planontwikkeling
 - Volgend besluit: vaststellen Plan van Aanpak voor het ontwikkelen van de locatie
- Aandachtspunten bij beperkte ruimte:
 - 70 Woningen (indicatief, d.d. 1-5-2020)
 - Extra tennisvelden
 - Parkeerplaatsen, groen en watercompensatie voor 70 woningen
- Aandachtspunten bij beperkt budget:
 - Extra kosten voor duurzame woningbouw
 - Lagere opbrengst voor hoger aandeel sociale huur/bijzondere doelgroepen
 - Lagere grondopbrengst i.v.m. tennisvelden

Projecten met schaarste - Hortusplein

- Hortusplein (Sassenheim)
- Fase: Planontwikkeling
 - Volgend besluit: scenario en planologische medewerking ontwikkelplan. Sluiten anterieure overeenkomst
- Aandachtspunten bij beperkte ruimte:
 - 48 sociale huurappartementen
 - 9 middeldure koopwoningen
 - Supermarkt & horeca
 - Parkeerplaatsen voor voorzieningen en woningen
 - Groene invulling
- Aandachtspunten bij beperkt budget:
 - Extra kosten voor parkeergarage
 - Budget voor kwaliteitsimpuls gebouwen
 - Budget voor kwaliteitsimpuls openbare ruimte



gemeente
TEYLINGEN

Projecten met schaarste - Stationslocatie

- Stationslocatie (Voorhout)
- Fase: Planontwikkeling
 - Volgend besluit: n.t.b. (gemeente is deels eigenaar en stelt ruimtelijke kaders)
- Aandachtspunten bij beperkte ruimte:
 - Woningen
 - Parkeerplaatsen voor woningen
 - Inpassen parkeerplaatsen NS-station
 - Beperkte ruimte door geluidsbelasting spoor
- Aandachtspunten bij beperkt budget:
 - Extra kosten voor inpassen parkeren NS-station
 - Budget voor beperken geluidsbelasting spoor
 - Lagere opbrengst voor hoger aandeel sociale huur/bijzondere doelgroepen



gemeente
TEYLINGEN

Projecten met schaarste – De Waaier

- De Waaier (Warmond)
- Fase: Planontwikkeling
 - Volgend besluit: Intentieovereenkomst (collegebesluit)
- Aandachtspunten bij beperkte ruimte:
 - Woningen
 - Parkeerplaatsen voor woningen
 - Behoud beschermd dorpsgezicht
- Aandachtspunten bij beperkt budget:
 - Extra kosten voor behoud beschermd dorpsgezicht
 - Lagere opbrengst voor wens van 100% sociale huur

Projecten met schaarste – Voorbeeldproject met dilemma's

- Herontwikkeling oude middelbare school (n.v.t.)
- Fase: Planontwikkeling
 - Volgend besluit: bestemmingsplan
- Aandachtspunten bij beperkte ruimte:
 - 70 Woningen conform woonprogramma in gebouw met 6 lagen
 - Behoud bestaande bomen
 - Ca. 110 parkeerplaatsen voor woningen en compensatie omgeving
- Aandachtspunten bij beperkt budget:
 - Extra kosten voor parkeergarage
 - Extra kosten voor bomenbehoud
- Dilemma's:
 - Aantal woningen is door gemeenteraad vastgelegd in gebiedsvisie
 - Omwonenden willen minder woonlagen
 - Parkeergarage is niet te financieren met sociale huur
 - Parkeren op maaiveld gaat ten koste van bestaande bomen