

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 koopwoningbouw;
- 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

Behoeftes programmatisch:

Tabel op basis van RIGO-onderzoek (2019)

Nieuwe behoeftecijfers 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: | | | | | 178 |
| Subtotaal nieuwbouw 2018-2020 | | | | | 706 |
| Overige toevoegingen 2018-2020 | | | | | 65 |
| Totaal: | | 209 | 51 | 446 | 771 |
| <i>Aandeel in nieuwbouw</i> | | <i>30%</i> | <i>7%</i> | <i>63%</i> | |

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

- Marktontwikkelingen (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?)



Gebiedsontwikkeling – Doelstellingen

| Wie | Waarom |
|---|---|
| Bouwers (aannemers/ontwikkelaars) | <ul style="list-style-type: none">- Geld verdienen- Voortbestaan van bedrijf |
| Gebruikers (huidige/toekomstige/verhuurders) | <ul style="list-style-type: none">- Prettige leefomgeving (wonen en werken)- Toekomstige inkomsten |
| Overheden (gemeente/provincie/rijk/EU) | <ul style="list-style-type: none">- Prettige leefomgeving (conform beleid)- Soms: geld verdienen? |
| Woningcorporaties | <ul style="list-style-type: none">- Betaalbare woningen bouwen en verhuren- Prettige leefomgeving |
| Omwonenden (bewoners/ondernemers) | <ul style="list-style-type: none">- 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



gemeente
TEYLINGEN

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



gemeente
TEYLINGEN

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!



gemeente
TEYLINGEN

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 kostengemeente 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



- ± Weinig woningen
- + 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



gemeente
TEYLINGEN

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



gemeente
TEYLINGEN

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



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



gemeente
TEYLINGEN

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



gemeente
TEYLINGEN