

Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt

Gemeente Teylingen



gemeente
TEYLINGEN

24 september 2020

Definitief



DATUM	24 september 2020
TITEL	Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Teylingen
AUTEUR(S)	Companen: Bram Klouwen, Bas de Ruigh, Koen Klouwen HLTsamen: Thea Aandewiel, Thijs van Drunen, Rosalie Krebber, Eveline Simon
PROJECTNUMMER	1525.102
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Teylingen: naar een evenwichtiger woningmarkt	5
2	Ambities	9
2.1	Voldoende woningbouw	10
2.2	De juiste woning	13
2.3	Werken aan toekomstkwaliteit van het woonaanbod	17
2.4	Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen en onderdeel zijn van de gemeenschap	21
3	Uitvoering van het woonprogramma	24
3.1	Uitvoeringsprogramma	24
3.2	Afwegingskaders	26
3.3	Onderwerpen prestatieafspraken	27
	Bijlage 1: feiten en cijfers Teylingse woningmarkt	29
	Bijlage 2: woonprogramma en omgevingsvisie	30
	Bijlage 3: Voorwaarden aan sociale en middeldure huurwoningen van marktpartijen	31

1 Teylingen: naar een evenwichtiger woningmarkt

Sassenheim, Voorhout en Warmond bieden elk een eigen woonmilieu. Sassenheim heeft als centrumkern een behoorlijk voorzieningenaanbod en een gevarieerd woningaanbod. Voorhout wordt gekenmerkt door nieuwe uitbreidingswijken. Warmond biedt een groen dorps woonmilieu nabij de Kaag. Onze kernen liggen in een open landschappelijke omgeving. Bouwmogelijkheden zijn hierdoor beperkt. We zijn goed bereikbaar vanuit Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol. Veel mensen willen daarom in onze kernen wonen, al zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Dit vraagt keuzes. We maken die keuzes vanuit de volgende ambities:

- **We willen in de gemeente Teylingen een evenwichtiger bevolkingsopbouw, waarbij ook starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen hun plek hebben. Dat is belangrijk voor onze samenleving en voor onze lokale economie.**
- **Onze kernen en woningen zijn klaar voor de toekomst. Ze zijn energiezuinig en klimaatbestendig.**
- **Mensen kunnen in alle kernen lang zelfstandig thuis wonen en onderdeel zijn van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.**

Samenleving onder druk

De druk op de woningmarkt is altijd al groot in onze regio, en is de afgelopen jaren verder toegenomen. Vooral in Voorhout zijn relatief weinig (sociale) huurwoningen. Koopwoningen zijn relatief duur. Als er al een betaalbaar appartement is, wordt deze als beleggingsobject gekocht en verhuurd. Mensen met een laag of middeninkomen vinden daardoor moeilijk hun weg op de

Enkele kenmerken van Teylingen

Uit cijfers over Teylingen krijgen we een beeld van de opbouw van de gemeente. Ten opzichte van andere gemeenten in de woningmarktregio Holland-Rijnland telt Teylingen vooral meer gezinnen met (oudere) kinderen. Naar de toekomst daalt het aantal gezinnen met kinderen en groeit de groep senioren. Het aantal 65+-huishoudens groeit van 2.050 in 2018 naar ruim 3.100 in 2030: een groei van ruim 1.000 huishoudens (Bron:staatvan.zuid-holland.nl).

Het aandeel sociale huurwoningen ligt in Teylingen met 23% lager dan het gemiddelde in andere gemeenten in Holland Rijnland. Dit geldt vooral voor Voorhout, waar 16% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is. In Sassenheim en Warmond is dit respectievelijk 28% en 32%. 35% van de inwoners van onze gemeente komt op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachttijd voor sociale huurwoningen was de afgelopen jaren weliswaar vrij stabiel: rond 6,5 à 7 jaar (Woningnet Holland Rijnland, 2018). De gemiddelde (actieve) zoektijd stijgt: van 0,8 jaar naar 1,5 jaar. Dit wijst op een groeiende druk op de sociale huur; vergelijkbaar met het regionale gemiddelde (6,9 jaar wachttijd en 1,5 jaar zoektijd).

De prijzen van koopwoningen in Teylingen volgen het regionale beeld: gemiddeld € 285.000,- voor een appartement en gemiddeld € 325.000,- voor een tussenwoning (Makelaardij De Leeuw, 4^e kwartaal 2019). Zeker in Warmond is de vierkante meterprijs van woningen hoog.

De gemiddelde verkoopprijs is in de gemeente het afgelopen jaar min of meer stabiel gebleven. Volgens Makelaardij De Leeuw is de nieuwbouw in Voorhout hiervoor de belangrijkste verklaring.

Teylingse woningmarkt. Gevolg is een eenzijdiger bevolking: met in Sassenheim in Warmond nu al minder jongeren en jonge gezinnen. Dit betekent minder draagvlak voor scholen, verenigingen en winkels. En ook onze lokale arbeidsmarkt komt onder druk. Bepaalde beroepsgroepen (middengroepen) vinden in onze gemeente nauwelijks nog een plek. Voorhout telt verhoudingsgewijs weliswaar nog wel veel gezinnen met kinderen, maar ook hier hebben middengroepen nauwelijks nog mogelijkheden om te starten op de woningmarkt.

Betaalbaar bouwen betaalbaar houden

Door de druk op de woningmarkt stijgen woningprijzen snel. Nieuwe woningen die bewust betaalbaar gebouwd zijn, zijn na korte tijd weer duur. Om woningen duurzaam betaalbaar te realiseren (die dus niet sterk in prijs gaan stijgen), zijn andere woonconcepten nodig. Te denken valt aan kleine woningen met een smalle beukmaat, kleine startersappartementen, alternatieve koopvarianten, andere (tijdelijke) huurcontracten en tijdelijke woonvormen. Ook is toevoeging van sociale en middeldure huurwoningen nodig. We voeren actief beleid om deze huur- en koopwoningen te behouden voor de doelgroepen.

Ruimte voor woningbouw goed benutten

Woningbouw blijft nodig om in de woningbehoefte te voorzien en het tekort aan woningen te verminderen. Volgens de behoefteraming van de provincie zijn in de periode 2018 tot 2030 2.030 extra woningen nodig. Er staan ruim 1.800 woningen in de planning. We weten ook dat niet alle plannen gerealiseerd worden. Bouwen we te weinig dan loopt de druk op de woningmarkt op. We moeten daarom meer bouwmogelijkheden vinden.

Dit verschilt per kern. In Warmond zijn de mogelijkheden zeer beperkt. In Voorhout zijn er de nodige kansen: in Hoogkamer (afroning) en bij Nieuw-Boekhorst. Sassenheim zit hier tussenin. Op inbreidingslocaties liggen er nog

Wat onze partners aandragen voor het woonprogramma

In het gesprek met onze partners hebben we vragen en oplossingsrichtingen voor wonen in Teylingen gezocht. De volgende hoofdlijnen komen hieruit naar voren.

- *Nieuwbouw blijft nodig: zowel de hoogte in om ruimte te sparen als bouwen op uitleglocaties omdat daar meer differentiatie in aanbod mogelijk is.*
- *Een evenwichtige bevolkingssamenstelling per kern is nodig. Dit vraagt aandacht voor starters en senioren. Door splitsing en verkamering van woningen ontstaan meer kansen. Kern daarbij is: niet 'meer van hetzelfde'.*
- *Ruimte voor wonen met (maatschappelijke) zorg: Door het dorpse karakter van de kernen helpen mensen elkaar. Innovatie in zorg, sociale contracten en domotica zijn daarbij nodig.*
- *Verduurzaming gaat niet alleen over woningen. Goed ingericht openbaar gebied, groen en water in de omgeving zijn pluspunten van Teylingen. Dit trekt samen met de bollenvelden toerisme. Innovatieve vervoersoplossingen helpen ook bij verduurzaming.*

mogelijkheden. Deze mogelijkheden willen we effectief benutten. Dit vraagt verdichting.

Aanjagen energiebesparing

We zetten in op een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving. De kwaliteit en energieprestatie van woningen verschilt per kern. Voorhout kent relatief nieuwe woningen. Deze zijn doorgaans (behoorlijk) goed geïsoleerd en energiezuinig. In Warmond en Sassenheim zijn de woningen gemiddeld ouder en daardoor ook minder energiezuinig. Al zien we dat onze inwoners zich inzetten voor (energetische) verbetering van hun woningen. De komende jaren moeten we hierin vervolgstappen zetten. Dat is gecompliceerd omdat veel woningen particulier eigendom zijn, en de gemeente maar beperkt invloed heeft. We pakken deze opgave per kern op. De aanpak kan per wijk verschillen en is afhankelijk van de warmteoplossing die aardgas op termijn moet gaan vervangen.

Beschut en beschermd wonen voor mensen met een zorgvraag

De behoefte aan zelfstandig wonen met zorg in de eigen omgeving groeit. Dit kan thuis of in een geclusterde / beschutte woonzorgvoorziening. Mensen met een intensieve zorgvraag (die tot voor kort een indicatie voor een verzorgingstehuis kregen) kunnen in hun eigen woning blijven wonen; al dan niet met woningaanpassingen. Een deel zal ook in een veilige beschutte en/of beschermde omgeving willen wonen. Per kern zijn hiervoor mogelijkheden: in Sassembourg en Bernardus in Sassenheim, AgnesStaete en Bolero in Voorhout, en het Gastenhuis en Mariënhaven in Warmond.

Nieuwe huisvestingsopgaven

Vanaf 2022 worden de financiën van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang gedecentraliseerd van de centrumgemeente Leiden naar de gemeenten in de regio Holland Rijnland. De zorg wordt anders georganiseerd:

dichterbij huis en kleinschaliger, zodat ook kwetsbare inwoners zo zelfstandig mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Deze verandering vraagt meer kleine en goedkope woningen, al dan niet geclusterd.

Onze ambities realiseren we samen met onze partners

We hebben onze ambities voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in Teylingen. We signaleren ook dat er de nodige opgaven zijn om deze ambities waar te maken. Wij kunnen dit alleen waarmaken in samenwerking met onze partners. Wij nodigen onze inwoners, Stek, zorgpartijen, ontwikkelaars en anderen uit samen met ons mee te werken aan het bereiken van deze ambities.

Woonprogramma

In dit woonprogramma staat onze ambitie voor het wonen in Teylingen: wat willen we bereiken en wat is daarvoor nodig? Wij geven aan wat we als gemeente hieraan bijdragen en zoeken de samenwerking met onze partners. De geschetste ambities en opgaven zijn hiervoor het kader. We vatten de opgave samen onder de volgende thema's:

1. Aanpak druk op de woningmarkt: kansen voor starters, jongeren en ouderen
 - a. Voldoende woningbouw
 - b. De juiste woning bouwen
2. Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen
3. Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen

In het volgende hoofdstuk werken we deze thema's verder uit: Waar willen wij de komende jaren met prioriteit aan werken, en hoe? Dit vertalen we vervolgens in een uitvoeringsprogramma en afwegingskader voor woningbouw in Teylingen.

2 Ambities

Waar gaan wij de komende jaren met ambitie en prioriteit aan werken? We hebben in het vorige hoofdstuk drie ambities genoemd en daaraan een aantal opgaven gekoppeld. Daarmee willen we de komende jaren met prioriteit aan de slag:

Ambitie 1: Aanpak druk op de woningmarkt, kansen voor starters, jongeren en ouderen

Twee opgaven hebben hiervoor prioriteit:

- a. Voldoende woningbouw
- b. De juiste woningen

Ambitie 2: Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen

De volgende opgave heeft hierbij prioriteit:

- c. Werken aan toekomstkwaliteit van het woonaanbod

Ambitie 3: Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen en onderdeel zijn van de gemeenschap

De volgende opgave heeft hierbij prioriteit:

- d. Passend woonaanbod bij iedere levensfase

Deze ambities zijn het vertrekpunt voor de uitwerking van het woonprogramma, het uitvoeringsprogramma en het afwegingskader voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Vormgeven aan samenwerking

De gemeente is verantwoordelijk voor lokaal volkshuisvestingsbeleid. Anderen voeren grote delen van dit beleid uit. De gemeente speelt hierbij een sturende, faciliterende en stimulerende rol. Dit doen we door in dit woonprogramma onze ambities aan te geven en in de uitvoeringsagenda te beschrijven hoe en met wie wij die ambities willen realiseren. Een goede samenwerking vraagt een duidelijke rolverdeling en wederzijds commitment.



2.1 Voldoende woningbouw

De druk op de woningmarkt is hoog. In de regio blijft de woningbouw achter op de behoefte. Onze ambitie is om minimaal te voldoen aan de lokale woningbehoefte. We streven naar het behoud van een goed woonklimaat met voldoende groen dichtbij huis, recreatie en een open landschap.

Voldoende bouw mogelijkheden

De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 2.030 woningen in de periode 2018 tot 2030. Het aantal geplande woningen is iets lager (1.800). Er mag dus geen vertraging of planuitval plaatsvinden. De ervaring is dat dit doorgaans wel gebeurt. Daarom hebben we extra bouw mogelijkheden nodig om aan de huishoudensgroei tegemoet te komen. Zeker omdat ook na 2030 de behoefte verder groeit met nog eens circa 700 woningen.

We hebben nog diverse bouw mogelijkheden. De afronding van woningbouwlocatie Hoogkamer in Voorhout nadert. Begin 2020 is gestart met de planontwikkeling van woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst in Voorhout. In Voorhout kunnen we nog uitbreiden in Nieuw Boekhorst en Hoogkamer (afronding). In Sassenheim ligt de bouwopgave binnen de bebouwde kom en de nadruk op inbreiding, bijvoorbeeld op de locaties Langeveld en Bloementuin. In Warmond is bouwen lastig. Daar kunnen kleinere projecten van de grond komen door sloop/nieuwbouw en transformatie van locaties, zoals het transformatiegebied van het Groot Seminarie en de locatie van het KPN-gebouw (De Baan).

Aanvullend op deze mogelijkheden willen zoveel mogelijk extra woningbouwlocaties vinden binnen de bebouwde kom, om zo het groen en de bollenvelden om onze kernen te behouden.

Hoog tempo blijft nodig in de woningbouw

De afgelopen jaren zijn gemiddeld 160 woningen per jaar gebouwd. Dit tempo ligt lager dan de jaarlijkse behoefte voor de komende jaren. Volgens de ramingen zijn tot 2030 ruim 2.000 extra woningen nodig.

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Teylingen, naar prijsklassen (2018-2040)

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

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO (2019)

In elk segment bestaat behoefte, maar de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000 en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stopt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen.

Uit het inwonerspanel: wat vinden onze inwoners belangrijk

Aspect	Gemiddelde
Groen in en om dorp behouden	23,7
Dorpse karakter behouden	19,6
Wonen in Teylingen moet voor iedereen bereikbaar zijn, ongeacht bv. leeftijd of inkomen	18,3
Voldoende woningen om aan woningbehoefte 2020 woningen tegemoet te komen	17,2
Teylingen bereikbaar houden	12,1
Aantal parkeerplekken niet verlagen	9,2

Ruimte anders benutten

Binnen de kenmerken van het woonmilieu (dorps/landelijk) zien wij mogelijkheden voor meer hoogbouw. Om intensivering op locaties in het centrum mogelijk te maken, onderzoeken wij differentiatie in parkeer- groen-, en speelnormen. Voor de groennormen geldt dat grote groene ruimtes de voorkeur hebben boven klein snippergroen.

Bij bestaand vastgoed waar sprake is van dynamische functies (bijvoorbeeld in het centrum, met uitzondering van het kernwinkelgebied) staan we open voor aanvragen voor het tijdelijk afwijken van de bestemming om wonen mogelijk te maken. Wij nodigen eigenaren uit om met ons hun plannen te delen en mogelijkheden te bespreken, bijvoorbeeld door de inzet van de kruimelgevallenregeling in het bestemmingsplan.

Deze ruimere mogelijkheden zijn nodig om in een gedifferentieerde woningvraag te kunnen voorzien. Het vraagt ook goede communicatie richting inwoners om zo besef te creëren voor de noodzaak hiervan.

Nieuwe woonvormen

We zien in Teylingen onder alle (ook kleine) huishoudens nog steeds een traditionele wens voor een woning met een tuintje. De haalbaarheid en betaalbaarheid hiervan staat onder druk. De ruimte is schaars en kostbaar. Ook al worden nieuwbouwwoningen tegen een lage prijs aangeboden, bij doorverkoop zijn ze snel duurder.

We zien kansen door het ontwikkelen van nieuwe woonvormen; in het bijzonder voor kleine huishoudens. Het aantal kleine huishoudens groeit. Ook al is ook hun eerste wens vaak traditionele rijenwoningen, een deel van deze groep is te verleiden met een alternatief woonconcept: zeker als de prijs goed aansluit bij de kwaliteit van deze woningen. Te denken valt hierbij aan tijdelijke bouw, kleinere en smallere woningen of bijvoorbeeld groepswonen. Maar ook andere contractvormen binnen de bestaande woningvoorraad kunnen hierbij

oplossingen bieden. Daarom stimuleren wij toevoeging van andere woonvormen in Teylingen.

Grenzen aan groei

Onze ambitie is om voldoende woningen toe te voegen voor de woningbehoefte van de inwoners van Sassenheim, Warmond en Voorhout. De ruimte is echter schaars. Naast andere ruimtevragers zoals bedrijven, recreatie en natuur zijn er afspraken in de regio over het behoud van open landschap en de bollengrond. Bovendien leiden extra woningen tot meer verkeersbewegingen op de toch al drukke wegen. Bij toename van het aantal woningen moet daarom ook de capaciteit van vervoersmogelijkheden worden meegewogen. In Voorhout is nog ruimte voor uitbreiding, in Sassenheim in beperkte mate en in Warmond nagenoeg niet. Daarom is het belangrijk om in elk geval aan te sluiten bij de behoefte naar kwaliteit van woningbouw en woonomgeving in deze kernen.

Instrumentarium

Wat gaan wij zelf doen?

- Aanvullende plancapaciteit opbouwen door naar nieuwe woningbouwlocaties te zoeken om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen.
- Leegstaande panden in eigendom van de gemeente worden bij voorkeur óf in beheer gegeven aan een leegstandsbeheerder om ze tijdelijk in te zetten voor wonen óf verkocht met als doel woningbouw te realiseren.
- Bij het opstellen van nieuwe normen voor parkeerbeleid, groenbeleid en speelplaatsenbeleid onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen om verdichting van woningen in het centrum mogelijk te maken.
- In bestemmingsplannen, stedenbouwkundige randvoorwaarden en omgevingsplannen bieden we ruimte voor verdichting en hoogbouw

binnen het bestaande centrum-dorps woonmilieu, mits stedenbouwkundig goed inpasbaar in relatie tot de omgeving.

- Duidelijke communicatie richting inwoners over het beleid om meer te bouwen, om zo besef te creëren voor de noodzaak hiervan.
- Wij maken een voorstel om een splitsingsvergunning in te voeren zodat de mogelijkheid van woningsplitsen van grote woningen naar kleine appartementen binnen kaders gefaciliteerd wordt.
- Bij beoordeling van woningbouwplannen letten we bij goedkoop en middelduur aanbod op het evenwicht tussen prijs en kwaliteit van de woning, zodat de woning ook na de eerste bewoner betaalbaar blijft in de huidige marktomstandigheden.

Wat doen wij in samenwerking met anderen?

- Wij benaderen particuliere grond- en pandeigenaren actief om met hen mogelijkheden te verkennen voor de ontwikkeling van een locatie tot woningbouw.
- We werken mee aan het tijdelijk bestemmen van een locatie voor wonen (max. 15 jaar). Tijdelijke locaties voor woningbouw op bollengrond in het buitengebied stemmen we van tevoren af met de Greenportgemeenten.
- We gaan, wanneer noodzakelijk, met de provincie Zuid-Holland in gesprek over de huidige begrenzing van het bestaand stads- en dorpsgebied.
- Om het aanbod aan de onderkant van de markt betaalbaar te houden, gaan wij met ontwikkelende partijen het gesprek aan over product, prijs en kwaliteit. Te denken valt aan andere woonproducten, zoals rijwoning met smallere beuk en rug-aan-rug-woningen, zoals eerder gerealiseerd in Hooghkamer.

Waar hebben we een rol als platform of netwerk?

- Wij hebben een platformfunctie waar het gaat om het bij elkaar brengen van initiatieven voor andere woonvormen en leegstaand vastgoed.



2.2 De juiste woning

Een evenwichtige woningmarkt: voor iedere doelgroep voldoende aanbod. Dit betekent ook dat de prijs van woningen moet aansluiten bij de draagkracht van de woningzoekenden. Zeker aan de onderkant van de woningmarkt komt dit niet vanzelf tot stand. We willen in Teylingen ook mensen met een laag of middeninkomen een plek blijven bieden: in de sociale huur of het middensegment. Dit kan door doorstroming uit of door nieuwbouw in deze segmenten. Daarmee willen we bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw, keuzemogelijkheden voor verschillende groepen en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad, passend bij de behoefte.

Sociale huur

Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020) vormen de doelgroep voor sociale huurwoningen. Deze groep bestaat voornamelijk uit alleenstaanden. Huishoudens met twee inkomens verdienen namelijk al snel te veel voor een sociale huurwoning.

We zien een groeiend tekort aan sociale huurwoningen in Teylingen. Dat blijkt onder meer uit de oplopende wachttijden voor deze woningen. Om aan de vraag te voldoen, hebben we in de regio Holland Rijnland afgesproken dat tenminste 25% van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is. Wij vinden het belangrijk dat deze woningen ook door een woningcorporatie ontwikkeld worden, vanuit hun sociale doelstelling. Wij zien dat de grootste groep woningzoekenden op grond van toewijzingsregels (passend toewijzen) is aangewezen op goedkope en betaalbare woningen (tot de tweede aftoppingsgrens tot € 663,40, prijspeil 2020). Ook willen we hiermee aansluiten bij de behoefte aan betaalbare kleinere woningen.

Woningvraag verandert: meer kleine en tijdelijke woningen

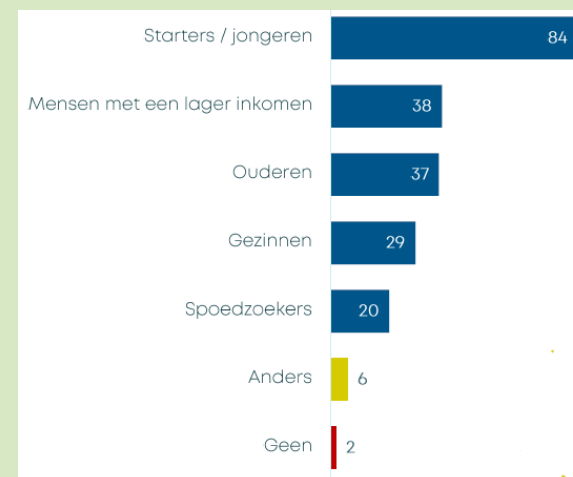
In de toekomst zullen er door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer kleine huishoudens zijn. We zien in Teylingen ook onder kleine huishoudens doorgaans een traditionele vraag naar grondgebonden woningen met een tuintje. Toch is dit voor veel mensen steeds moeilijker betaalbaar. Dit vraagt alternatief aanbod met een nieuw evenwicht tussen de te bieden kwaliteit en de prijs die mensen kunnen betalen. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op die vraag in te spelen.

Woningvraag arbeidsmigranten

Ook de vraag naar tijdelijke woonvormen neemt toe. Vanuit inwoners die moeilijk de woningmarkt op komen en alternatieven zoeken, maar ook vanuit bijvoorbeeld EU-migranten die steeds meer in en om Teylingen wonen en werken. Voor een deel zijn dit mensen die kortdurend verblijven (short-/ mid-stay). Onvoldoende huisvesting voor deze groep kan leiden tot onvoldoende personeel bij lokale bedrijven en ongewenste woonsituaties (overbewoning of parkeeroverlast). Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich daarnaast structureel (long-stay). Zij zijn regulier woningzoekende, met gelijke rechten als andere woningzoekenden.

Uit het inwonerspanel: wat vinden onze inwoners belangrijk

Voor wie is er aandacht nodig in het woonprogramma, In volgorde van belang:



Middensegment

Huishoudens met een inkomen net boven de doelgroepgrens voor sociale huur (€ 39.055,- prijspeil 2020) vinden maar moeilijk hun plek op de Teylingse woningmarkt. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Starters komen hierdoor moeilijk hun plek vinden op de woningmarkt. Wij willen daarom inzetten op meer woningen in het middensegment: middeldure huur- en betaalbare koopwoningen. Bij middeldure huur gaan we uit van een huurprijs tussen de liberalisatiegrens € 737,14 (prijspeil 2020) en € 1000,- euro (prijspeil 2020, jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex). Als grens voor betaalbare koopwoningen hanteren we de NHG-kostengrens die op dit moment op € 310.000,- ligt (prijspeil 2020). Onze ambitie is om beide segmenten toe te voegen in de woningvoorraad. Met behulp van een starterslening maken we deze woningen voor meer starters bereikbaar.

In ons woningbouwprogramma nemen we als ambitie op dat 35% bestaat uit woningen in dit middensegment. Afhankelijk van het project kan er een voorkeur zijn voor koopwoningen of huurwoningen.

Wij voeren actief beleid om woningen in dit segment te realiseren en ook om deze woningen naar de toekomst betaalbaar te houden. Het uitgangspunt daarbij is een marktconforme prijs. Dit betekent dat in een overspannen markt met hoge prijzen, deze woningen kleiner kunnen zijn dan we in het verleden gewend waren. Dit sluit aan bij het groeiend aantal kleine huishoudens. Toch hanteren we hierbij wel een ondergrens. Als hulpmiddel in gesprekken met ontwikkelende partijen ligt die grens in de sociale sector bij voorkeur op minimaal 40 m² en in de middeldure sector bij voorkeur op minimaal 50 m². Daarnaast voeren wij een doelgroepenverordening in, zodat deze woningen voor middeninkomens beschikbaar zijn en blijven. Een doelgroepenverordening creëert de mogelijkheid om in het omgevingsplan voor een vastgestelde periode te regelen dat bepaalde woningen in de categorie middeldure huur dienen te worden verhuurd.

Vrij programma

We zien ook een woningbehoefte van hogere inkomens. Nieuwbouw voor hen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien draagt dit bij aan een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed is voor de leefbaarheid. Voor 35% van het woningbouwprogramma is daarom de behoefte op de markt leidend en vrij in te vullen door ontwikkelaars, mits deze woningen duurzaam zijn (zie vervolg).

Wij vinden het wenselijk dat deze nieuwbouw zo goed mogelijk bijdraagt aan de lokale doorstroming. Wij vragen ontwikkelende partijen hier rekening mee te houden.

Sociale huur door private partijen

Wanneer in een bouwplan de sociale huurwoningen door een private partij worden gerealiseerd en verhuurd, is het de bedoeling dat de huurders zo veel mogelijk dezelfde positie hebben als wanneer zij bij een woningcorporatie zouden huren. Hiervoor formuleren we een aantal randvoorwaarden die onder andere gaan over de wijze van aanbieden van huurwoningen, huurprijzen, huurprijsstijging en exploitatieduur.

Flexibele schil voor mensen met een tijdelijke woonvraag (Spoedzoekers)

Door de toenemende spanning op de woningmarkt neemt de vraag naar flexibele woonvormen toe. Het komt steeds vaker voor dat mensen op korte termijn een woning nodig hebben, maar hiervoor niet in aanmerking komen. Bovendien heeft niet elke vraag naar woningen een langdurig karakter. We zien ook groepen die op korte termijn en tijdelijk een woning nodig hebben; bijvoorbeeld na een echtscheiding of om snel een start te kunnen maken op de woningmarkt. Wij willen deze vraag van spoedzoekers faciliteren door

enerzijds ruimte te bieden aan tijdelijk bestemmen van gebouwen voor wonen, anderzijds door het werken met tijdelijke huurcontracten te stimuleren.

Vereveningsfonds

Ontwikkelaars en bouwers die in hun plannen niet voldoen aan de hiervoor gestelde programmatische doelen, moeten een bijdrage leveren aan een gemeentelijke vereveningsfonds, in lijn met het huidige Fonds Sociale Woningbouw. Het gaat dan per woning om een substantieel bedrag. Dit bedrag koppelen we aan de aftopping die nodig is om een sociale huurwoning te kunnen bouwen. Dit geldt zetten we in om de bouw van extra goedkope en betaalbare woningen op andere locaties te stimuleren. We passen de hoogte van de afdrachten aan het vereveningsfonds aan.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn een essentieel onderdeel van onze samenleving. Wij willen hen adequate huisvestingplaatsen bieden, volgens een aantal kwaliteitseisen. Deze zijn vastgelegd in de in 2018 opgestelde (regionale) beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek". Tegelijkertijd handhaven wij op bestaande plekken die niet aan de eisen voldoen, of waar geen vergunning voor is afgegeven.

Woonwagenbewoners

Op grond van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, en de richting die de Nationale Ombudsman en vervolgens het ministerie hebben aangegeven, formuleren wij beleid hoe wij verder gaan inspelen op de woonbehoefte van woonwagenbewoners. Daarmee doen we recht aan de culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Hiervoor werken wij samen met andere gemeenten in de woningmarktregio Holland Rijnland om de huidige vraag/aanbod situatie in kaart te brengen. Op grond

van dit onderzoek, spelen we in op de lokale behoefte aan woonwagens/standplaatsen.

Instrumentarium

Wat gaan wij zelf doen?

- Wij hanteren bij nieuwbouw, transformatie en herstructurering een toetsingskader woningbouw. Dit kader geeft richting aan het gesprek met ontwikkelende partijen over de gewenste invulling van een locatie.
- Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen door marktpartijen geven we als regel mee dat deze woningen bij voorrang afgenomen worden door een woningcorporatie.
- We actualiseren de vereveningsbijdrage voor woningbouwplannen waarbij niet voldaan wordt aan de normen die in het afwegingskader zijn opgenomen. We passen dit vereveningsfonds, en de afdrachten daaraan aan.
- Wij stellen een doelgroepenverordening in voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Doel is nieuwe woningen die in deze categorieën gerealiseerd worden te behouden voor de doelgroep, binnen de wettelijke kaders. In ons omgevingsplan nemen we deze categorieën op.
- Wij hebben startersleningen.
- Om speculatie te voorkomen maken we hierover in anterieure overeenkomsten afspraken met marktpartijen. Een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding zijn hier voorbeelden van.
- Wij gaan op zoek naar locaties voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten.
- Teneinde optimaal gebruik te maken van de kennis, kunde en expertise van woningbouwcorporaties betrekken wij hen vroegtijdig bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten, op zijn minst tegelijkertijd met de andere betrokken partijen.

Wat doen wij in samenwerking met anderen

- Wij werken lokaal maatwerk uit voor specifieke woningzoekenden met een lokale binding, in het bijzonder jongeren en senioren.
- Samen met woningcorporaties, actief in de gemeente Teylingen, maken we prestatieafspraken over de realisatie van sociale huurwoningen, de prijs van deze woningen en de kwaliteit.
- Wij werken samen met Camelot Vastgoed aan een locatie voor (tijdelijke) huisvesting van spoedzoekers.



2.3 Werken aan toekomstkwaliteit van het woonaanbod

Duurzaam denken en doen is een belangrijk thema in Teylingen: onze ambitie is om in 2030 volledig duurzaam te zijn. Daarom willen we doorpakken op verduurzaming. Duurzaamheid is voor ons meer dan het energievraagstuk en staat ook voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en het op peil houden van leefbaarheid, wijkopbouw en openbare ruimte. Wij werken aan duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling, waar wonen een onderdeel van is. Daarbij geven we prioriteit aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Verduurzaming vraagt investeringen van woningeigenaren (verhuurders en particulieren). Dit is primair hun eigen verantwoordelijkheid.

Verduurzaming van woningen kost geld, maar levert door lagere energielasten op termijn ook geld op. In hoeverre verduurzaming uiteindelijk kostenneutraal is, is nog onzeker. Zonder verduurzaming is er echter een groot risico dat de kosten voor energie op termijn zodanig stijgen dat woningeigenaren dit niet meer op kunnen brengen: dan spreken we van energiearmoede. Om dit te voorkomen willen wij dat het Rijk verduurzaming voor iedereen mogelijk maakt.

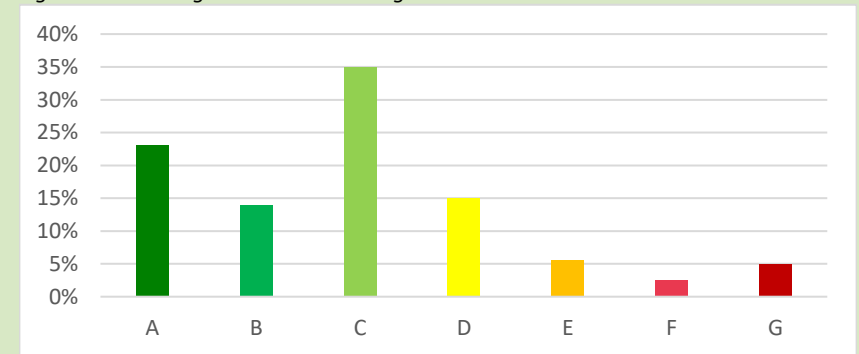
Focus op informatievoorziening en 'no-regret' maatregelen

Vanuit het landelijke Klimaat- en Energieakkoord hebben gemeenten een regierol toebedeeld gekregen. Voor de energietransitie stelt de gemeente voor eind 2021 een regionale energiestrategie (RES), een lokale energiestrategie (LES) en een Transitievisie Warmte vast. Hierin leggen we het tijdspad vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas afgaan, en werken we een

Aan de slag met de woningvoorraad

Uit het woningmarktonderzoek volgt dat ongeveer 75% van onze woningen een voorlopig 'groen' energielabel (A, B of C) heeft. Het aanpakken van deze woningen heeft minder prioriteit. Ongeveer 10% heeft een 'rood' energielabel (E, F of G). Die woningen moeten het snelst aangepakt worden.

Figuur 2.1: Woningvoorraad naar energielabel



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, bewerking RIGO 2019

Uit het woonwensenonderzoek (WoON 2018) blijkt dat de helft van de inwoners in Sassenheim, Voorhout en Warmond wil investeren in duurzaamheid. Het overgrote deel wil dit alleen als zij deze kosten terugverdienen.

gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming uit. Dit stemmen we af met de woningcorporatie, omdat zij ook meerjarig duurzaamheidsbeleid ontwikkelt. Wij stimuleren duurzaamheidsmaatregelen die woningeigenaren nu al kunnen nemen en altijd zinvol zijn. Dit zijn 'no-regret' maatregelen, zoals isolatie en energiezuinige installaties. Daarnaast zetten we in op informatievoorziening, waarmee we energiezuinig gedrag en bewustwording stimuleren. Via het platform Meermaker Teylingen bieden we inwoners uitgebreide informatie over duurzaam wonen en leven. Een verdere aanpak van verduurzaming van de woningvoorraad volgt op de energie- en warmtetransitieplannen.

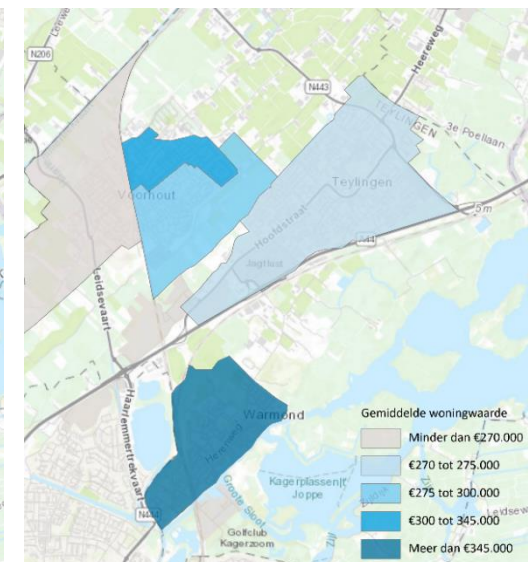
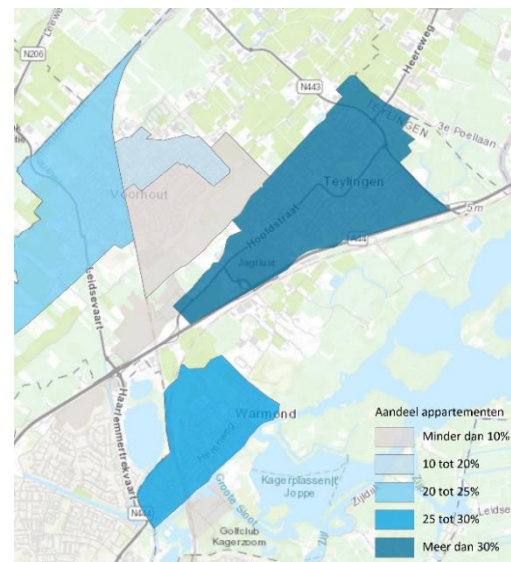
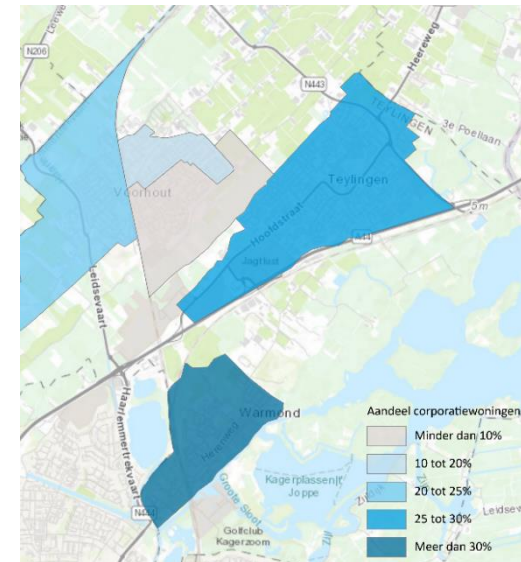
Duurzaamheid in nieuwbouw

In het Bouwbesluit zijn minimumnormen ten aanzien van verduurzaming opgenomen. Gelet op de toekomst willen we echter een stap verder gaan. Ervaringen bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van Hoogkamer laten zien dat dit goed mogelijk is. Bij woningbouw vragen wij ontwikkelende partijen om woningen vergaand te verduurzamen en hogere eisen te hanteren dan het Bouwbesluit. Bij nieuwbouw gebruiken we de normering vanuit de richtlijn duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling (DGO) met een minimale GPR-norm¹. We gaan uit van normering vanuit GPR voor alle sociale, middeldure en dure huur- en koopwoningen. Als hogere duurzaamheidseisen conflicteren met de wens om nieuwbouw betaalbaar te houden voor lage en middeninkomens, zoeken we naar oplossingen.

Duurzame mobiliteit

Het aantal verplaatsingen in Nederland neemt nog steeds toe, ook per auto. Deze ontwikkeling zien we ook in Teylingen. Als er tot 2030 nog 2.030 woningen bijkomen, dan betekent dat dat het drukker wordt op de wegen in Teylingen.

¹ GPR Gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van gebouwen te meten. GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn.



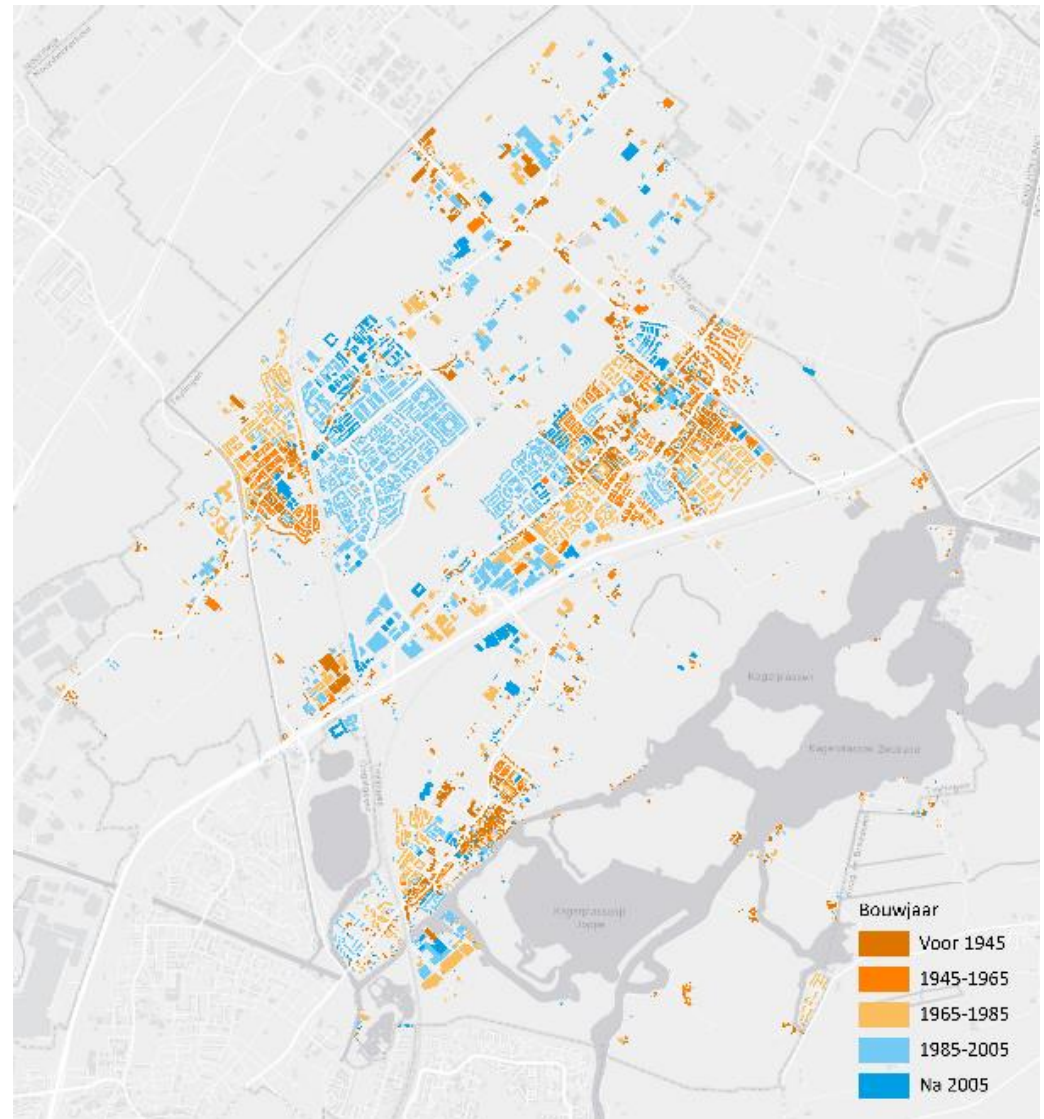
We zullen blijvend in moeten zetten op fietsverbindingen en openbaar vervoer om Teylingen leefbaar en bereikbaar te houden. Dit willen we bereiken door in te zetten op nieuwbouw nabij OV-locaties, het stimuleren van autodelen, het verbeteren van fietsroutes en fietsparkeervoorzieningen en door onderzoek te doen naar gedifferentieerde parkeernormen.

Leefbaarheid

De kwaliteit van de woningvoorraad in Teylingen is redelijk tot goed, gezien de relatief jonge voorraad. In een deel van de sociale huurvoorraad geeft de toekomstkwaliteit aanleiding tot renovatieprojecten. Dergelijke projecten bieden kansen om de kwaliteit van de gehele woonomgeving te verbeteren, waarbij er ook meer variatie in woningaanbod in een wijk kan ontstaan.

We hechten veel waarde aan een kwalitatief goede openbare ruimte: door in te zetten op een hoog beeld-kwaliteitsniveau en een aantrekkelijke openbare ruimte. Groen is belangrijk voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Ook heeft groen een positief effect op de gezondheid en de vitaliteit. Dit is extra belangrijk omdat door verdichting mensen dicht op elkaar gaan wonen. Hierin zien we een gedeelde verantwoordelijkheid met Stek.

Leefbaarheid omvat echter niet alleen fysieke opgaven. Het gaat bijvoorbeeld ook om de zorg dat iedereen kan meedoen en erbij kan horen (sociale inclusiviteit) en sociale veiligheid in de openbare ruimte. In onze gesprekken met de woningcorporatie is leefbaarheid in deze brede zin een belangrijk thema.



Instrumentarium

Wat gaan we zelf doen?

- We stellen uiterlijk in 2021 de Regionale Energiestrategie, de Lokale Energiestrategie en de Transitievisie Warmte vast.
- We zetten de SVn-duurzaamheidslening in om verduurzaming te stimuleren. Via de duurzaamheidslening kan een bedrag worden geleend van € 2.500,- tot € 25.000,- voor het financieren van duurzaamheidsmaatregelen. De insteek is (nu) voornamelijk gericht op het isoleren van woningen. Verdere verduurzaming volgt op de energie- en warmtetransitieplannen.
- We stellen een RRE (Regeling Reductie Energieverbruik) subsidie in voor 'no-regret' maatregelen.
- We zetten energiecoaches in om bewust energiegedrag onder inwoners te stimuleren. Zij gaan langs voor voorlichting. Inwoners kunnen ook terecht bij het duurzaam bouwloket.
- Stichting Meermaker versnelt verduurzaming door innovatieve projecten (financieel) te faciliteren en door informatie te bieden aan inwoners, bedrijven en organisaties.
- In het afwegingskader woningbouw nemen we de richtlijn duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling (DGO) op. We gaan uit van:
 - normering vanuit GPR voor alle huur- en koopwoningen.
- In het afwegingskader woningbouw nemen we op dat plannen die bijdragen aan meer variatie in aanbod in het plan of in de directe omgeving gestimuleerd worden. Dit geldt ook voor plannen die bestaande woningen herstructureren of functies transformeren.
- Bij het opstellen van nieuwe normen voor parkeerbeleid, onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen om verdichting van woningen in het centrum mogelijk te maken.

Wat doen we in samenwerking met anderen?

- We gaan met Stek in gesprek over het meerjarig duurzaamheidsbeleid van de woningcorporatie en toekomstige investeringen omtrent de energie- en warmtetransitieplannen. We streven ernaar om de huurprijs van alle woningen ook na renovatie of hernieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen te houden.
- We maken prestatieafspraken met Stek over investeringen ten behoeve van leefbaarheid.

2.4 Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen en onderdeel zijn van de gemeenschap

We willen dat ouderen en mensen met een zorgvraag lang zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij sociale binding mee hebben. Om dit mogelijk te maken zijn in Sassenheim, Voorhout en Warmond een passend woonaanbod en de beschikbaarheid van zorg en dienstverlening nodig. We werken samen met de woningcorporatie en zorgpartijen om mensen met een zorgvraag goede ondersteuning in de wijk te bieden.

Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Ouderen en mensen met een zorgvraag wonen steeds vaker en langer zelfstandig in de eigen buurt, zowel door overheidsbeleid als vanuit de behoefte van deze doelgroep. Deels kan dit in de thuissituatie. Deels groeit hierdoor de vraag naar passende toegankelijke woningen, met zorg en dienstverlening in de omgeving.

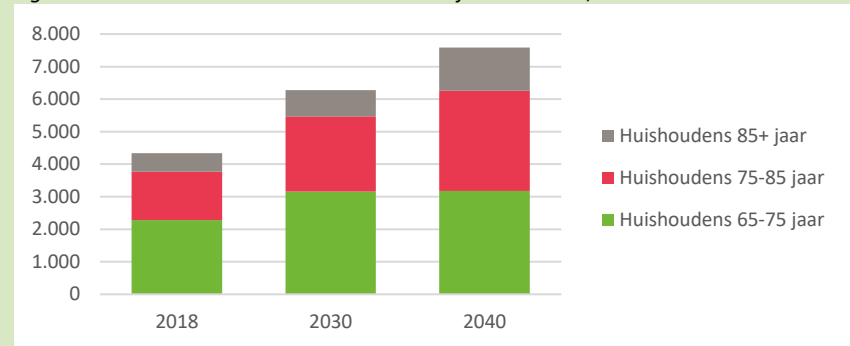
Dit vraagt inzet van verschillende partijen: aanbieders van betaalbare woonruimte (woningcorporaties), zorg- en welzijnsaanbieders en de gemeente. De verantwoordelijkheden van deze partijen lopen in elkaar over, waarbij de regierol bij de gemeente ligt. Wij zetten vanuit onze regierol in op het bestendigen van de samenwerking in het Zorgpact Teylingen. Naar het voorbeeld van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg, gaan we met onze partners aan de slag met de volgende punten:

1. Analyseren woonzorgopgave de komende jaren
2. Opstellen woonzorgvisie met keuzes en ambities
3. Maken van prestatieafspraken over realiseren opgave
4. Uitvoeren van de gemaakte afspraken
5. De samenwerking en verder borgen voor de toekomst

Zorgvragers wonen langer zelfstandig thuis

Wij zien een forse groei van het aantal 65-plus huishoudens: met ca. 3.300 huishoudens tot 2040. Dan is liefst 42% van de huishoudens in Teylingen 65 jaar of ouder.

Figuur 2.2: Totaal aantal huishoudens van 65 jaar en ouder, 2018-2040



Bron: Trendraming Zuid-Holland 2019

Een deel van de inwoners met een zorgvraag blijft wonen in de eigen buurt, vanwege financiën of binding met de woning en de sociale omgeving. Een ander deel wil juist verhuizen. Zij zoeken een veilige en beschutte woonomgeving met ruimte voor ontmoeting of zorg. Er bestaat onder deze groep behoefte aan nieuwe geclusterde woonvormen zoals het hofjeswonen of appartementen met gezamenlijke (buiten)ruimte. Zorg of begeleiding aan huis kan hier efficiënt worden geleverd.

Ook binnen de gemeentelijke organisatie zetten we in op versterking van de interne samenwerking tussen het sociale en het fysieke domein.

Lang zelfstandig thuis in de wijk

De behoefte aan lang zelfstandig thuis wonen in de eigen omgeving groeit. Veel mensen blijven in hun huidige woning wonen. Op enig moment kan deze woning niet meer voldoen bij de veranderende levensfase. Wij willen dit voor zijn, en inzetten op het (preventief) toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Dit vraagt dat ouderen zich bewust zijn van de geschiktheid van hun woonsituatie mochten zij een zorgvraag krijgen.

Bij nieuwbouw is toegankelijkheid een belangrijk uitgangspunt. Waarmee we ook invulling geven aan het VN-verdrag handicap. We gaan bij ontwikkellocaties nabij voorzieningen uit van strikte uitgangspunten rond toegankelijkheid (conform Woonkeur-label). Overigens hoeven deze woningen niet allemaal voor ouderen en/of zorgdoelgroepen bestemd te worden.

...en een toegankelijke omgeving

Aan een optimaal toegankelijke woning met obstakels in de omgeving hebben we niet veel. Dit vraagt een goede inrichting van de openbare ruimte. In het beheer van de openbare ruimte geven we hier verder invulling aan. Dit draagt bovendien bij aan bewegen, gezondheid en ontmoeting met anderen.

Ook moeten voorzieningen in de buurt van de woning beschikbaar zijn, waaronder bijvoorbeeld openbaar vervoer. Per wijk kijken we naar een passend aanbod van voorzieningen en of er ruimte beschikbaar is voor wijkdiensten, activiteiten en ontmoeting.

Geclusterd wonen met zorg nabij

Een deel van de ouderen en mensen met een zorgvraag zoekt een veilige en beschutte woonomgeving met ruimte voor ontmoeting en/of zorg. Daarbij valt

te denken aan nieuwe geclusterde woonvormen zoals het hofjeswonen of appartementen met gezamenlijke (buiten)ruimte. Zorg aan huis kan hier efficiënt worden geleverd. De appartementen aan de Van Leydenstraat/Van Duvenvoordestraat in Warmond zijn hiervan een goed voorbeeld.

Nieuwe huisvestingsopgaven

Vanaf 2022 worden de financiën van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang gedecentraliseerd van de centrumgemeente Leiden naar de gemeenten in de regio Holland Rijnland. Een belangrijke opgave is het voorkomen van instromen naar de maatschappelijke zorg en het faciliteren van duurzaam uitstromen naar zo zelfstandig mogelijk wonen, al dan niet groepsgewijs en/of met begeleiding. Voor de mensen die uitstromen zijn woningen nodig die passen bij hun betaalmogelijkheden, woonwensen, levensfase en begeleidingsvraag. Het gaat dan vaak om kleine en (zeer) goedkope huurwoningen, waarmee de huisvestingsopgave vooral bij de woningcorporatie ligt.

De regionale contingentenregeling faciliteert de uitstroom uit de maatschappelijke zorg. In onze regio is er echter een lange wachttijd voor sociale huurwoningen, waardoor dit een lastige opgave blijft. Daarbij is samenwerking met zorgpartijen van belang, vanuit hun verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de doelgroep. We maken met de Duin- en Bollenstreek-gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen regionale afspraken over de uitstroom uit maatschappelijke zorg om te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Naast uitstroom uit de maatschappelijke zorg zien we ook andere groepen die snel een kleine en veelal (zeer) goedkope huurwoning nodig hebben: het gaat bijvoorbeeld om jongeren met een jeugdhulp achtergrond, of om herplaatsing in situaties van overlast of huiselijk geweld. Al met al is er een blijvend aanbod (zeer) goedkope huurwoningen nodig, liefst gespreid over de wijken om

concentratie/segregatie te voorkomen. Dit aanbod is schaars in de gemeente Teylingen. We maken daarom prestatieafspraken met Stek over de beschikbaarheid van huurwoningen in het goedkope segment.

Particuliere woon-zorg initiatieven

We zien een grote opgave rond de ontwikkeling van nieuwe woon-zorginitiatieven. Wij faciliteren initiatieven van particulieren of maatschappelijke partners. Zo kunnen we initiatiefnemers bijvoorbeeld verbinden met grondeigenaren, projectontwikkelaars, Stek en kennisinstellingen om samen mogelijkheden te onderzoeken. Deze initiatieven moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak, passen bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen. We werken een actieplan woonzorginitiatieven uit.

Instrumentarium

Wat gaan we zelf doen?

- Bij nieuwbouw op locaties nabij voorzieningen (ontmoeting, zorg, welzijn, winkels, OV) stellen we eisen aan de toegankelijkheid van woningen conform Woonkeur-label. Op andere locaties is dit een wens.
- We faciliteren particulieren of maatschappelijke partners bij de ontwikkeling van woon-zorginitiatieven binnen onze mogelijkheden en passend binnen de grote bouw- en verdichtingsopgave. Deze initiatieven moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak, passend bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen. Dit werken we uit in een actieplan woonzorginitiatieven.
- We willen dat de regionale contingentenregeling wordt gecontinueerd.

Wat doen we in samenwerking met anderen?

- We stimuleren het (preventief) toegankelijk maken en het veilig houden van woningen. Inwoners hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid.
- We zetten lokaal maatwerk in om ouderen voorrang te geven in de toewijzing van sociale huurwoningen met een label voor senioren als zij een eengezinswoning achterlaten.
- We maken afspraken in regionaal verband met buurgemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen over duurzaam uitstromen en voorkomen van instromen in de maatschappelijke zorg.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het goedkope segment.
- In Zorgpact Teylingen brengen we de opgave op het gebied van wonen met zorg beter in beeld. Op basis van dit onderzoek werken we een gezamenlijk uitvoeringsprogramma uit. Het doel is om tot een bij de zorgvraag passend aanbod van woonconcepten te komen. Het *Beoordelingskader voor woonvisies* van het Ouderenberaad Zorg & Welzijn, regio Zuid-Holland Noord betrekken we hierbij.

3 Uitvoering van het woonprogramma

Het woonprogramma voeren we uit via een jaarlijks uitvoeringsprogramma. Wij nodigen onze partners uit om hier samen met ons invulling en uitvoering aan te geven. Jaarlijks monitoren en actualiseren wij dit programma. Daarbij gaan wij met onze partners na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

3.1 Uitvoeringsprogramma

In het volgende schema benoemen we de maatregelen vanuit dit woonprogramma, inclusief tijdspad. Jaarlijks werken wij dit programma verder uit, waarbij ook de financiële en personele inzet vastgesteld worden.

Maatregelen	Doorlopend	1 ^e helft 2020	2 ^e helft 2020	1 ^e helft 2021	2 ^e helft 2021	1 ^e helft 2022	2023	2024
Voldoende woningbouw								
Aanvullende plancapaciteit opbouwen								
Leegstaande panden (van de gemeente) tijdelijk inzetten voor wonen								
Bij het opstellen van nieuw parkeer-, groen- en speelbeleid onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen								
In het omgevingsplan ruimte bieden voor hoogbouw, mits stedenbouwkundig goed inpasbaar in relatie tot de omgeving								
Splitsingsvergunning voor grote woningen invoeren								
In gesprek gaan met marktpartijen over product/prijs/kwaliteit, op zoek naar betaalbare woonproducten								
Marktpartijen uitdagen om met nieuwe woonconcepten te komen								
De juiste woningbouw								
Toetsingskader opstellen voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering								
Vereveningsfonds en afdrachten daaraan actualiseren								
Doelgroepenverordening opstellen								
Prestatieafspraken maken met Stek over sociale huurvoorraad								
Met werkgevers en huisvesters op zoek naar geschikte (tijdelijke) locaties huisvesting voor arbeidsmigranten								
In anterieure overeenkomsten afspraken maken om speculatie tegen te gaan (zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding)								
Wij verstrekken startersleningen								
Inzet lokaal maatwerk voor woningzoekenden met een lokale binding								

Toekomstkwaliteit van het woonaanbod

Ambities verduurzaming opnemen in afwegingskader woningbouw								
Stimuleren van plannen die bijdragen aan variatie in de omgeving								
Inzetten leningen om verduurzaming te stimuleren								
Energiecoaches inzetten								
Stichting Meermaker inzetten voor innovatie in verduurzaming								
Met Stek in gesprek over het meerjarig duurzaamheidsbeleid								
Met Stek prestatieafspraken maken over de inzet voor leefbaarheid								
Regionale Energiestrategie en de Transitievisie Warmte vaststellen								

Passend woonaanbod bij een iedere levensfase

Faciliteren van planinitiatieven voor wonen met zorg, mits ze op lokaal draagvlak kunnen rekenen								
Bij nieuwbouw nabij voorzieningen aanvullende eisen t.a.v. toegankelijkheid opnemen								
Voortzetten regionale contingentenregeling								
Maatregelen uitwerken terugdringen scheefwonen								
Maatwerk inzetten om ouderen voorrang te geven voor sociale huur bij achterlaten eengezinswoning								
Regionale afspraken maken over uitstroom uit maatschappelijke zorg								
Prestatieafspraken maken over beschikbare sociale huurwoningen in goedkope segment								
Uitwerken gezamenlijke aanpak wonen met zorg, op basis van nadere analyse, visie, prestatieafspraken en een actieplan wonen en zorg, mede aan de hand van het beoordelingskader van het Ouderenberaad Zorg & Welzijn ZHN.								

3.2 Afwegingskaders

Afwegingskader woningbouw

Voor nieuwbouwwontwikkelingen hanteren wij het afwegingskader woningbouw. De prijzen in het afwegingskader worden jaarlijks geactualiseerd. Woningbouwplannen toetsen we aan de volgende criteria:

Teylingen	
Kwantitatief tot 2030	Circa 2.030 woningen
Kwalitatief	
Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij plannen vanaf 5 woningen, variatie binnen het plan.
Duurzaamheid	Richtlijn duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling (DGO) is leidend. Normering vanuit GPR voor alle huur- en koopwoningen
Levensloopgeschiktheid	De woning is geschikt om te (blijven) wonen als gebruik gemaakt moet worden van hulpmiddelen als een rollator en of een rolstoel. Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; <ul style="list-style-type: none"> als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. Op andere locaties als wens
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg.

Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen vanaf 5 woningen)	
<ul style="list-style-type: none"> Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40 m2 GBO 	30%
<ul style="list-style-type: none"> Betaalbare koopwoningen tot grens Nationale Hypotheek Garantie (NHG-kostengrens € 310.000,-, prijspeil 2020) en/of middenhuur tot € 1.000,- (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 GBO 	35%
<ul style="list-style-type: none"> Vrij bouwprogramma 	35%

Het afwegingskader vormt de basis voor onderhandelingen met ontwikkelaars. Dit betekent niet dat deze verdeling als een vast sjabloon in elk plan moet worden toegepast en dat alle categorieën en doelgroepen altijd exact volgens deze verdeling kunnen worden bediend. Het programma voor een specifiek project maakt deel uit van een totaalafweging van financiële, technische afwegingen en beleidsmatige omstandigheden en is altijd maatwerk. We streven voor ieder plan naar een bouwprogramma met een verdeling die op hoofdlijnen overeenkomt met het afwegingskader uit het woonprogramma. Wanneer ontwikkelaars in hun bouwprogramma niet voldoen aan 30% sociale huur moeten zij een bijdrage leveren aan het vereveningsfonds. Om te voorkomen dat ontwikkelaars deze verplichting makkelijk afkopen, gaat het hierbij om een substantieel bedrag, dat we koppelen aan de onrendabele top van sociale huurwoningen. Dit geldt zetten we in om de bouw van extra goedkope en betaalbare woningen op andere locaties te stimuleren.

Afwegingskader bewonersinitiatief

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde meerjarige exploitatie blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van de kernen, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in de gemeente Teylingen aanwezig is.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde meerjarige exploitatie blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of heeft een regionale functie, maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt op korte afstand van ontmoetings- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

3.3 Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van dit woonprogramma willen we met Stek en de huurdersorganisatie, meerjarige prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de segmenten die met passend toewijzen bereikbaar zijn, zodat ook de laagste inkomens in de gemeente terecht kunnen, met als uitgangspunt 30% sociale huurwoningen in de totale nieuwbouwprogrammering.
2. Bij nieuwbouw of herstructurering van sociale huurwoningen met voorrang inzetten op meer differentiatie in buurten.
3. Woonlastenbenadering van huurders, met aandacht voor energetische maatregelen in relatie tot de daling van de totale woonlasten van de bewoner, minimabeleid, vroegsignalering en voorkomen betaalachterstanden.
4. Verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, afgestemd op het gemeentelijke warmtetransitieplan.
5. Samenwerking bij en ontwikkeling van nieuwe woonzorginitiatieven.
6. Opvang van de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
7. Geschikte woningvoorraad voor mensen met ondersteuningsvraag.
8. De benodigde investeringen ten behoeve van leefbaarheid, kwalitatief goede openbare ruimte en sociale inclusiviteit.



Bijlage 1: feiten en cijfers Teylingse woningmarkt

Tabel: De woningmarkt van de gemeente Teylingen in cijfers

	Teylingen	Holland Rijnland
Aantal inwoners per 1 januari 2019	37.061	566.831
• Groei aantal inwoners 2015 – 2019 (in %)	+4,0%	+3,1%
Aantal huishoudens per 1 januari 2019	15.661	258.467
• Groei aantal huishoudens 2015 – 2019 (in %)	+7,0%	+4,7%
Gemiddelde huishoudensgrootte 2018	2,4	2,2
Aandeel gezinnen met kinderen 2018	39%	33%
Aandeel 75-plus huishoudens 2018	14%	12%
Aandeel doelgroep corporaties (< € 38.035)	35%	48%
Aantal woningen per 1 januari 2019	15.588	249.424
• Groei aantal woningen 2015 – 2019 (in %)	+5,9%	+4,9%
Aantal sociale huurwoningen 2019	3.631 (23%)	66.562 (27%)
• Groei sociale huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+3,8%	+1,0%
Goedkope scheefheid	24%	24%
Aantal particuliere huurwoningen 2019	1.607 (10%)	31.853 (13%)
• Groei part. huurwoningen 2015 – 2019 (in %)	+0,4%	+14,2%
Aantal koopwoningen 2019	10.143 (65%)	150.048 (60%)
• Groei koopwoningen 2015 – 2019 (in %)	+7,1%	+5,5%
• Koopprijs <€ 185.000	5%	
• Koopprijs <€ 250.000	14%	
• Koopprijs > € 250.000	54%	

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, 2020

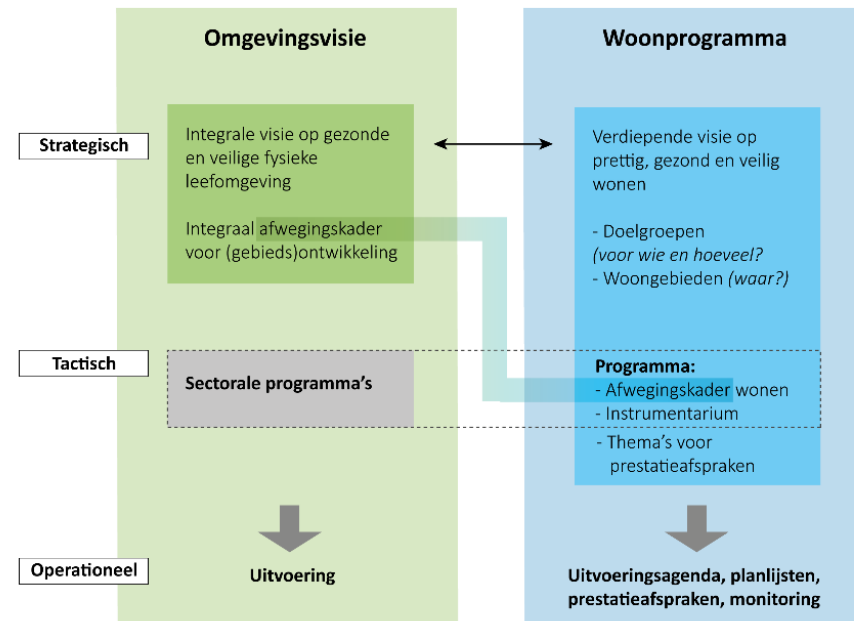
Bijlage 2: woonprogramma en omgevingsvisie

Woonprogramma in relatie tot omgevingsvisie

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet wordt het oude instrument 'structuurvisie' vervangen door de 'omgevingsvisie', gericht op alle ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving raken. Deze wet heeft enkele hoofddoelen die nadrukkelijk het gemeentelijk woonbeleid raken. In de eerste plaats neemt de wet het ruimte bieden aan het (lokale) initiatief en het verminderen van regels als uitgangspunt. De overheid geeft kaders aan waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn: het 'ja-mitsprincipe'.

In de tweede plaats neemt de Omgevingswet de integraliteit bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving als vertrekpunt; dus het bij elkaar brengen van sectoraal beleid tot een integrale afweging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Woonbeleid is hierbinnen één van de facetten die afgewogen worden. Dit woonprogramma is binnen deze context een programmatische en uitvoeringsgerichte bouwsteen voor de omgevingsvisie. Het woonbeleid wordt meegenomen bij het actualiseren van de omgevingsvisie.

Afstemming omgevingsvisie - woonprogramma



Bijlage 3: Voorwaarden aan sociale en middeldure huurwoningen van marktpartijen

Voorwaarden die de gemeente stelt aan sociale huurwoningen

- Definitie sociale huurwoning: huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- De woning volgt gedurende 15 jaar het huurprijsbeleid dat de overheid jaarlijks vaststelt voor toegelaten instellingen.
- De sociale huurwoningen dienen bij mutatie verhuurd te worden voor een rekenhuur onder de liberalisatiegrens.
- De woning wordt gedurende 15 jaar, ook na mutatie, verhuurd conform de *Regels voor toewijzing naar inkomen*² die jaarlijks door de rijksoverheid worden gepubliceerd.
- De sociale huurwoningen hebben bij voorkeur een oppervlakte van minimaal 40 m2 GBO.
- De woning wordt gedurende 15 jaar, ook na mutatie, verhuurd aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- De verhuurder rapporteert jaarlijks over gehanteerde huurprijzen, in rekening gebrachte servicekosten en mutaties, gedurende 15 jaar, door middel van een accountantsverklaring, aan de gemeente.
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan sociale huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast.

² Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>

Voorwaarden die de gemeente stelt aan middeldure huurwoningen

- Definitie middeldure huurwoning: huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Bandbreedte: huurwoningen tussen €737,14 (prijsspeil 2020) en €1.000,- definiëren we als middeldure huurwoningen.
- Ook op langere termijn in geval van huurverhoging en mutatie blijven de woningen middeldure. De huurprijs is jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex (CPI).
- De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn te blijven vallen binnen de genoemde bandbreedte.
- De middeldure huurwoningen hebben bij voorkeur een minimale oppervlakte van 50 m2 GBO.
- De middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van 15 jaar beschikbaar blijven.
- De verhuurder rapporteert jaarlijks over gehanteerde huurprijzen, in rekening gebrachte servicekosten en mutaties, gedurende 15 jaar, door middel van een accountantsverklaring, aan de gemeente.
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan middeldure huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast.

Deze voorwaarden zijn het uitgangspunt. Maatwerk op projectniveau is mogelijk. De gemeente en marktpartijen kunnen ervoor kiezen om van een of meerdere van deze voorwaarden - bij uitzondering en met redenen omkleed - af te wijken.